



PENGADAAN DAN KONTRAK PROYEK KONSTRUKSI

Editor: Hairil Akbar



Jumiati Bandu | Widiastuti
Susilowati | Mariati Indah Lestari
Risky Aprianti Azis | Edward Rizky Ahadian
Abdul Chalid | Christy Agata Makupiola
As'at Pujianto | Annisa Rimadantia Samudra
Aditya Mahatidanar Hidayat | Riduan R. Amin



BUNGA RAMPAI

**PENGADAAN DAN KONTRAK
PROYEK KONSTRUKSI**

UU No 28 tahun 2014 tentang Hak Cipta

Fungsi dan sifat hak cipta Pasal 4

Hak Cipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan hak eksklusif yang terdiri atas hak moral dan hak ekonomi.

Pembatasan Pelindungan Pasal 26

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 tidak berlaku terhadap:

- i Penggunaan kutipan singkat Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait untuk pelaporan peristiwa aktual yang ditujukan hanya untuk keperluan penyediaan informasi aktual;
- ii Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk kepentingan penelitian ilmu pengetahuan;
- iii Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk keperluan pengajaran, kecuali pertunjukan dan Fonogram yang telah dilakukan Pengumuman sebagai bahan ajar; dan
- iv Penggunaan untuk kepentingan pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang memungkinkan suatu Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait dapat digunakan tanpa izin Pelaku Pertunjukan, Produser Fonogram, atau Lembaga Penyiaran.

Sanksi Pelanggaran Pasal 113

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

PENGADAAN DAN KONTRAK PROYEK KONSTRUKSI

Jumiati Bandu
Widiastuti
Susilowati
Mariati Indah Lestari
Risky Aprianti Azis
Edward Rizky Ahadian
Abdul Chalid
Christy Agata Makupiola
As'at Pujianto
Annisa Rimadantia Samudra
Aditya Mahatidanar Hidayat
Riduan R. Amin

Editor:
Hairil Akbar

Penerbit



CV. MEDIA SAINS INDONESIA
Melong Asih Regency B40 - Cijerah
Kota Bandung - Jawa Barat
www.medsan.co.id

Anggota IKAPI
No. 370/JBA/2020

PENGADAAN DAN KONTRAK PROYEK KONSTRUKSI

Jumiati Bandu
Widiastuti
Susilowati
Mariati Indah Lestari
Risky Aprianti Azis
Edward Rizky Ahadian
Abdul Chalid
Christy Agata Makupiola
As'at Pujianto
Annisa Rimadantia Samudra
Aditya Mahatidanar Hidayat
Riduan R. Amin

Editor:
Hairil Akbar

Tata Letak:
Enjellia Putri Zega

Desain Cover:
Dessy

Ukuran:
A5 Unesco: 15,5 x 23 cm

Halaman:
viii, 202

ISBN:
978-623-512-942-6

Terbit Pada:
Maret 2026

Hak Cipta 2026 @ Media Sains Indonesia dan Penulis

Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit atau Penulis.

PENERBIT MEDIA SAINS INDONESIA
(CV. MEDIA SAINS INDONESIA)
Melong Asih Regency B40 - Cijerah
Kota Bandung - Jawa Barat
www.medsan.co.id

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karunia-Nya sehingga buku kolaborasi dalam bentuk buku dapat dipublikasikan dan dapat sampai di hadapan pembaca. Buku ini disusun oleh sejumlah dosen dan praktisi sesuai dengan kepakarannya masing-masing. Buku ini diharapkan dapat hadir dan memberi kontribusi positif dalam ilmu pengetahuan khususnya terkait dengan “Pengadaan dan Kontrak Proyek Konstruksi” buku ini memberikan nuansa berbeda yang saling menyempurnakan dari setiap pembahasannya, bukan hanya dari segi konsep yang tertuang dengan detail, melainkan contoh yang sesuai dan mudah dipahami terkait Pengadaan dan Kontrak Proyek Konstruksi.

Sistematika buku ini dengan judul “Pengadaan dan Kontrak Proyek Konstruksi” mengacu pada konsep dan pembahasan hal yang terkait. Buku ini terdiri atas 12 bab yang dijelaskan secara rinci dalam pembahasan antara lain mengenai Pengantar Pengadaan dan Kontrak Konstruksi; Regulasi dan Kebijakan Pengadaan; Sistem dan Metode Pengadaan; Dokumen Lelang, RKS, dan Spesifikasi Teknis; Metode Evaluasi Biaya, Teknis, dan Kombinasi; Jenis Kontrak Konstruksi; Klausul dan Struktur Kontrak; Manajemen Risiko dan Klaim Konstruksi; Penyelesaian Sengketa Konstruksi; Etika dan Transparansi Pengadaan; Tantangan dan Arah Pengembangan Pengadaan Konstruksi Berkelanjutan; serta Studi Kasus Pengadaan dan Kontrak Proyek Konstruksi.

Buku ini memberikan nuansa yang berbeda dengan buku lainnya, karena membahas berbagai Pengadaan dan Kontrak Proyek Konstruksi sesuai dengan update

keilmuan. Akhirnya kami mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah mendukung dalam proses penyusunan dan penerbitan buku ini, secara khusus kepada Penerbit Media Sains Indonesia sebagai inisiator buku ini. Semoga buku ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Bandung, Maret 2026
Editor

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
1 PENGANTAR PENGADAAN DAN KONTRAK KONSTRUKSI.....	1
Jumiati Bandu, S.T., M.T.....	1
Konsep Dasar dan Ruang Lingkup Pengadaan Konstruksi.....	1
Konsep Dasar Kontrak Konstruksi.....	3
Keterkaitan Pengadaan dan Kontrak dalam Proyek Konstruksi.....	5
Para Pihak dalam Pengadaan Kontrak Konstruksi .	7
Kerangka Regulasi Pengadaan dan Kontrak Konstruksi	9
2 REGULASI DAN KEBIJAKAN KONSTRUKSI	17
Widiastuti, S.T, M.T	17
Pendahuluan	17
Definisi Regulasi dalam Proyek Konstruksi	18
Kebijakan Pengadaan Barang dalam Proyek Konstruksi	19
Dasar Hukum dan Kebijakan Pengadaan Konstruksi di Indonesia	21
Hubungan antara Regulasi Pengadaan dengan Risiko dan Klaim Konstruksi	23
Evolusi Kebijakan Pengadaan di Indonesia	24
Pengelolaan risiko	25
Keterkaitan Kebijakan Pengadaan dengan Manajemen Klaim	26

	Peran Teknologi dan Transparansi.....	27
	Kesimpulan.....	28
3	SISTEM DAN METODE PENGADAAN.....	31
	Dr. Susilowati, S.T., M.T.	31
	Konsep Sistem Pengadaan Barang dan Jasa	31
	Tahapan Umum Sistem Pengadaan Konstruksi ...	39
	Sistem Penyelenggaraan Konstruksi (<i>Project Delivery System</i>).....	40
4	DOKUMEN LELANG, RKS, DAN SPESIFIKASI TEKNIS.....	49
	Mariati Indah Lestari, S.ST., MT	49
	Pengertian Dokumen Lelang	49
	Rencana Kerja dan Syarat (RKS)	50
	Spesifikasi Teknis	52
	Proses Penyusunan Dokumen Lelang	53
	Evaluasi dan Penetapan Pemenang Lelang	55
5	METODE EVALUASI BIAYA, TEKNIS, DAN KOMBINASI	59
	Risky Aprianti Azis, S.T., M.T.....	59
	Pendahuluan	59
	Metode Evaluasi Biaya	61
	Metode Evaluasi Teknis	62
	Metode Kombinasi	63
	Kesimpulan.....	65
6	JENIS KONTRAK KONSTRUKSI	69
	Ir. Edward Rizky Ahadian, S.T., M.T., IPM., ASEAN Eng.	69
	Pendahuluan	69

	Jenis Kontrak Berdasarkan <i>Delivery System</i> (Sistem Penyelenggaraan Konstruksi)	70
	Jenis Kontrak Berdasarkan Sistem Perhitungan Hasil Pekerjaan.....	76
	Jenis Kontrak Berdasarkan Sistem Pembayaran..	81
	Perkembangan Jenis Kontrak Konstruksi Era 2020–Sekarang.....	83
7	KLAUSUL DAN STRUKTUR KONTRAK	89
	Dr. Ir. Abdul Chalid, ST, M.Eng	89
	Pengertian Klausul dan Struktur Kontrak.....	89
	Lingkup Bahasan.....	89
	Tujuan Klausul dan Struktur Kontrak	90
	Klausul Kontrak.....	91
	Hierarki Dokumen Kontrak.....	91
	Pentingnya klausul kontrak adalah untuk:.....	92
	Jenis Kontak Berdasarkan Organisasi Perjanjian	95
	Model Kontrak Nasional.....	97
	Karakteristik Kontrak	98
	Model Kontrak Internasional.....	99
	Jenis Kontrak dalam Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah	102
	Jenis Sengketa Umum	105
	Kesimpulan.....	107
8	MANAJEMEN RISIKO DAN KLAIM KONSTRUKSI	111
	Ir. Christy Agata Makupiola, S.T., M.T	111
	Pendahuluan	111
	Manajemen Risiko	112

	Jenis-Jenis Risiko.....	112
	Penyebab Risiko Proyek Konstruksi	114
	Unsur Klaim	116
	Kategori Klaim	117
	Jenis-Jenis Klaim	117
	Faktor-Faktor Penyebab Klaim.....	118
	Penyelesaian Klaim	120
9	PENYELESAIAN SENGKETA KONSTRUKSI.....	125
	Ir. As'at Pujianto, MT., IPM., ASEAN Eng.	125
	Pendahuluan	125
	Konsep dan Karakteristik Sengketa Konstruksi .	127
	Faktor Penyebab Sengketa dalam Proyek Konstruksi	128
	Landasan Hukum Penyelesaian Sengketa Konstruksi.....	129
	Prinsip-Prinsip Penyelesaian Sengketa Konstruksi.....	130
	Negosiasi sebagai Tahap Awal Penyelesaian Sengketa.....	131
	Mediasi dalam Sengketa Konstruksi	132
	Adjudikasi dan Dispute Board dalam Sengketa Konstruksi.....	133
	Arbitrase sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konstruksi.....	134
	Litigasi dalam Sengketa Konstruksi	135
	Studi Kasus Sengketa Konstruksi di Indonesia ..	136
	Studi Kasus Sengketa Konstruksi Internasional	137
	Pencegahan Sengketa melalui Manajemen Kontrak Konstruksi	138

	Penyusunan Klausul Penyelesaian Sengketa dalam Kontrak Konstruksi.....	139
	Implikasi Penyelesaian Sengketa terhadap Keberlangsungan Proyek.....	139
	Kesimpulan.....	140
10	ETIKA DAN TRANSPARANSI PENGADAAN	145
	Annisa Rimadantia Samudra, S.T., M.T	145
	Konsep Dasar Etika dan Transparansi dalam Pengadaan dan Kontrak Proyek Konstruksi	145
	Pentingnya Etika dan Transparansi dalam Pengadaan Konstruksi	149
	Signifikansi Etika dan Transparansi dalam Konstruksi	151
	Regulasi dan Kebijakan Terkait dalam Pengadaan	152
	Praktik Pengadaan yang Etis pada Proyek Konstruksi	156
11	TANTANGAN DAN ARAH PENGEMBANGAN PENGADAAN KONSTRUKSI BERKELANJUTAN..	165
	Aditya Mahatidanar Hidayat, S.T., M.Sc., Ph.D..	165
	Pendahuluan	165
	Konsep dan Kerangka Pengadaan Konstruksi Berkelanjutan di Indonesia	167
	Tantangan Pengadaan Konstruksi Berkelanjutan	170
	Studi Kasus: Pengadaan Berkelanjutan pada Proyek Infrastruktur Jalan	174
	Arah Pengembangan Pengadaan Konstruksi Berkelanjutan	176
	Inovasi Pembiayaan dan Insentif.....	177

	Pemanfaatan Teknologi dan Digitalisasi.....	177
	Penutup.....	177
12	STUDI KASUS PENGADAAN DAN KONTRAK PROYEK KONSTRUKSI	183
	Ir. Riduan R, Amin, ST, MT.....	183
	Pendahuluan	183
	Beberapa Faktor yang Mempengaruhi.....	186
	Pengertian Proyek Konstruksi.....	189
	Pengertian Manajemen Proyek.....	189
	Pengertian Kontrak Kerja.....	190
	Keterlambatan Proyek Konstruksi.....	191
	Pengertian Proyek dan Program	192
	Contoh Kasus Proyek Jalan di Kota A Tahun 2025.....	196
	Kekuatan Hukum Dokumen dalam Kontrak Konstruksi	198

PENGANTAR PENGADAAN DAN KONTRAK KONSTRUKSI

Jumiati Bandu, S.T., M.T.

Institut Kesehatan Dan Teknologi Graha Medika

Konsep Dasar dan Ruang Lingkup Pengadaan Konstruksi

Pengadaan konstruksi merupakan proses strategis dalam penyelenggaraan proyek pembangunan yang mencakup serangkaian kegiatan sejak tahap perencanaan hingga pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, pengadaan konstruksi didefinisikan sebagai kegiatan untuk memperoleh barang dan/atau jasa melalui mekanisme pengadaan yang telah ditetapkan. Definisi ini menegaskan bahwa pengadaan bukan sekadar aktivitas administratif, melainkan proses terstruktur yang menentukan keberhasilan proyek secara keseluruhan (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019).

Ruang lingkup pengadaan konstruksi mencakup berbagai jenis proyek, mulai dari pembangunan infrastruktur, gedung, hingga proyek renovasi. Dalam konteks ini, pengadaan konstruksi tidak hanya berkaitan dengan aspek teknis, tetapi juga melibatkan aspek manajerial dan keuangan. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa sektor konstruksi menyumbang sekitar 10% dari Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia pada tahun 2020, yang menunjukkan betapa pentingnya

pengadaan konstruksi dalam perekonomian nasional (BPS, 2021). Sebagai contoh, proyek pembangunan infrastruktur yang tidak terencana dengan baik dapat menyebabkan biaya yang lebih tinggi dan waktu penyelesaian yang lebih lama, seperti yang terjadi pada proyek pembangunan jalan tol yang mengalami pembengkakan biaya hingga 30% dari anggaran awal (Kementerian PUPR, 2021).

Sistem *e-procurement* telah diterapkan di berbagai instansi pemerintah untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengadaan. Menurut data Kementerian Keuangan, penggunaan *e-procurement* dapat mengurangi waktu proses pengadaan hingga 25% dan meningkatkan partisipasi penyedia lokal (Kementerian Keuangan, 2020). Dengan adanya *e-procurement*, proses pengadaan menjadi lebih cepat, mudah diakses, dan transparan, sehingga semua pihak yang terlibat dapat memantau perkembangan proyek dengan lebih baik. Hal ini juga memungkinkan penyedia lokal untuk berpartisipasi lebih aktif dalam pengadaan, yang pada gilirannya mendukung pertumbuhan ekonomi lokal.

Dengan demikian, pengadaan konstruksi melibatkan beberapa tahapan utama, yaitu perencanaan pengadaan, pemilihan penyedia jasa, pelaksanaan kontrak, serta pengawasan dan evaluasi hasil pekerjaan. Setiap tahapan memiliki peran penting dan saling terkait. Perencanaan yang tidak matang berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan pada tahap selanjutnya, seperti ketidaksesuaian spesifikasi, keterlambatan pelaksanaan, dan pembengkakan biaya proyek. Oleh karena itu, pengadaan konstruksi harus dilaksanakan secara cermat dengan memperhatikan prinsip efisiensi, efektivitas, transparansi, dan akuntabilitas.

Konsep Dasar Kontrak Konstruksi

Kontrak konstruksi merupakan perjanjian tertulis antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang mengatur hak, kewajiban, serta tanggung jawab para pihak dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Kontrak tidak hanya berfungsi sebagai dasar hubungan hukum, tetapi juga sebagai alat pengendalian manajemen proyek. Melalui kontrak, ruang lingkup pekerjaan, nilai kontrak, jangka waktu pelaksanaan, mekanisme pembayaran, serta pengaturan risiko dan penyelesaian sengketa ditetapkan secara jelas dan berfungsi sebagai kesepakatan hukum yang mengikat antara pihak-pihak yang terlibat, seperti pemilik proyek, kontraktor, dan subkontraktor.

Kontrak ini mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam proyek, sehingga setiap individu atau entitas yang terlibat memiliki pemahaman yang jelas tentang tanggung jawab mereka. Menurut FIDIC (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils), kontrak konstruksi harus mencakup elemen-elemen penting seperti ruang lingkup pekerjaan, waktu pelaksanaan, dan biaya (FIDIC, 2019). Kontrak kerja konstruksi pada dasarnya memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi, tidak hanya berfungsi sebagai dasar hubungan hukum, tetapi juga menjadi arena pertemuan dan pertarungan kepentingan antara *owner* dan kontraktor. Oleh karena itu, penyusunan dan pengaturan kontrak konstruksi seharusnya berlandaskan pada prinsip kesetaraan dan kejelasan. Kesetaraan dimaknai sebagai kedudukan para pihak yang sejajar, dengan peran serta kepentingan yang sama dalam perjanjian yang disepakati (Simanjuntak *et al*, 2021).

Berbagai penelitian sebelumnya telah mengkaji beragam aspek ketimpangan tersebut. Misalnya (Saputra, 2025), mengkritisi penerapan asas *pacta sunt servanda* yang bersifat kaku dalam kontrak konstruksi karena kerap

mengesampingkan prinsip keadilan substantif. Selanjutnya, (Lannyati dkk, 2021) mengungkap adanya praktik one-sided contract dalam industri konstruksi Indonesia, di mana isi kontrak lebih banyak mencerminkan kepentingan pihak owner. (Huda dan Rahardiansah, 2025) memperluas analisis tersebut melalui pendekatan sosio-legal dalam penyelesaian klaim konstruksi, dengan menunjukkan bahwa struktur administrasi dan regulasi yang ada turut memperkuat dominasi *owner*. Di sisi lain, kajian yang dilakukan oleh (Nys, 2018) menegaskan bahwa standar kontrak internasional, seperti FIDIC, menawarkan pengaturan alokasi risiko dan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih seimbang dan bersifat kolaboratif.

Dalam konteks ini, terdapat beberapa jenis kontrak yang dapat dipilih, salah satunya adalah kontrak *lump sum*. Dalam kontrak *lump sum*, penyedia jasa setuju untuk menyelesaikan pekerjaan dengan biaya tetap. Jenis kontrak ini memberikan kepastian biaya bagi pemilik proyek, namun juga menuntut penyedia jasa untuk merencanakan dan mengelola risiko dengan baik. Sebuah penelitian oleh Chan *et al.* (2020) menunjukkan bahwa penggunaan kontrak *lump sum* dapat mengurangi risiko pembengkakan biaya, tetapi memerlukan perencanaan yang matang sebelum penandatanganan kontrak.

Sebaliknya, kontrak *time and materials* memberikan fleksibilitas lebih dalam hal biaya dan waktu. Dalam jenis kontrak ini, penyedia jasa dibayar berdasarkan waktu kerja dan bahan yang digunakan. Meskipun memberikan keleluasaan dalam pengelolaan proyek, kontrak ini juga membawa risiko pembengkakan biaya yang lebih tinggi. Pemilik proyek harus melakukan pengawasan yang lebih ketat untuk memastikan bahwa biaya tetap dalam batas yang wajar (Mokhtar *et al.*, 2021). Oleh karena itu, pemilihan jenis kontrak yang tepat sangat penting untuk

keberhasilan proyek, dan harus disesuaikan dengan karakteristik proyek serta kemampuan manajerial masing-masing pihak.

Selain itu, kontrak konstruksi juga harus memuat ketentuan mengenai penyelesaian sengketa. Mekanisme seperti mediasi atau arbitrase dapat menjadi solusi yang lebih cepat dan lebih efisien dibandingkan dengan litigasi di pengadilan (Hwang *et al*, 2020). Dengan adanya ketentuan yang jelas mengenai penyelesaian sengketa, para pihak dapat lebih tenang dalam menjalani proyek, karena mereka tahu bahwa ada langkah-langkah yang telah disepakati untuk mengatasi permasalahan yang mungkin muncul.

Dengan memahami konsep dasar kontrak konstruksi, para pihak dapat lebih siap dalam menghadapi tantangan yang mungkin muncul selama pelaksanaan proyek. Kontrak yang jelas dan komprehensif akan membantu mengurangi risiko dan meningkatkan peluang keberhasilan proyek konstruksi. Selain itu, pemahaman yang baik mengenai jenis kontrak yang sesuai dengan karakteristik proyek dan kemampuan manajerial masing-masing pihak juga akan berkontribusi pada kelancaran proses konstruksi. Dalam kesimpulannya, kontrak konstruksi bukan hanya sekadar dokumen hukum, tetapi juga merupakan alat strategis yang dapat mempengaruhi hasil akhir dari proyek.

Keterkaitan Pengadaan dan Kontrak dalam Proyek Konstruksi

Pengadaan dan kontrak konstruksi merupakan dua aspek yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan dalam penyelenggaraan proyek konstruksi. Proses pengadaan pada dasarnya merupakan tahapan awal yang menentukan bentuk dan karakter kontrak yang akan digunakan. Metode pemilihan penyedia jasa, jenis

kontrak, serta pembagian risiko ditentukan sejak tahap pengadaan. Penelitian yang dilakukan oleh (Zhang *et al*, 2021) menunjukkan bahwa pengadaan yang efisien dapat mengurangi risiko kegagalan proyek hingga 40%. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya pengadaan dalam menciptakan fondasi yang kuat bagi pelaksanaan proyek konstruksi. Dalam pelaksanaan pengadaan, pemilihan penyedia jasa yang tepat menjadi faktor kunci yang tidak bisa diabaikan. Kriteria pemilihan penyedia jasa harus mencakup berbagai aspek, seperti pengalaman, kemampuan finansial, dan reputasi di industri. Sebuah studi oleh (Alinaitwe *et al*, 2019) menunjukkan bahwa proyek yang dikelola oleh penyedia jasa yang berpengalaman cenderung memiliki tingkat keberhasilan yang lebih tinggi dibandingkan dengan proyek yang dikelola oleh penyedia jasa yang kurang berpengalaman. Hal ini menggarisbawahi pentingnya melakukan evaluasi yang mendalam terhadap calon penyedia jasa sebelum keputusan akhir diambil.

Selain itu, kontrak juga harus mempertimbangkan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi pelaksanaan proyek, seperti kondisi cuaca dan regulasi yang berlaku (Ogunlana *et al*, 2020). Proses ini sangat penting untuk menjaga agar semua pihak tetap terinformasi dan menghindari sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari (Kumar *et al*, 2021). Oleh karena itu, keterkaitan antara pengadaan dan kontrak dalam proyek konstruksi sangat penting untuk memastikan kelancaran pelaksanaan proyek. Kesalahan dalam penyusunan dokumen pengadaan, seperti spesifikasi teknis yang tidak jelas atau persyaratan yang tidak proporsional, dapat berdampak langsung pada pelaksanaan kontrak. Dampak tersebut antara lain berupa klaim tambahan biaya, perpanjangan waktu pelaksanaan, hingga sengketa hukum antara para pihak. Oleh karena itu, integrasi yang

baik antara proses pengadaan dan penyusunan kontrak menjadi kunci keberhasilan proyek konstruksi.

Para Pihak dalam Pengadaan Kontrak Konstruksi

Dalam pengadaan kontrak konstruksi, terdapat beberapa pihak yang terlibat, masing-masing dengan peran dan tanggung jawab yang berbeda. Proses pengadaan ini bukan hanya sekadar transaksi bisnis, tetapi juga melibatkan kolaborasi yang kompleks antara berbagai entitas yang berfungsi untuk mencapai tujuan yang sama, yaitu menyelesaikan proyek konstruksi dengan sukses. Pihak-pihak utama yang terlibat dalam pengadaan konstruksi adalah pemilik proyek, penyedia jasa, dan konsultan. Setiap pihak memiliki peran yang krusial dan saling bergantung satu sama lain untuk memastikan kelancaran dan keberhasilan proyek.

Pemilik proyek, atau klien, merupakan pihak yang membiayai proyek. Mereka juga memiliki hak untuk menentukan spesifikasi serta ruang lingkup pekerjaan. Dalam konteks ini, pemilik proyek tidak hanya berperan sebagai penyedia dana, tetapi juga sebagai pengambil keputusan strategis yang mempengaruhi arah dan hasil akhir proyek. Menurut data dari Asosiasi Kontraktor Indonesia, sekitar 60% proyek konstruksi di Indonesia dibiayai oleh sektor swasta (AKI, 2020). Hal ini menunjukkan bahwa sektor swasta memiliki peran yang signifikan dalam pembangunan infrastruktur di negara ini. Dengan demikian, pemilik proyek harus memiliki pemahaman yang mendalam tentang kebutuhan pasar dan tren industri untuk membuat keputusan yang tepat.

Penyedia jasa, yang biasanya adalah kontraktor, bertanggung jawab untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dalam kontrak. Dalam hal ini, penelitian oleh Kamaruzzaman et al. (2020) menunjukkan bahwa pemilihan kontraktor yang

tepat dapat meningkatkan efisiensi proyek hingga 30%. Contohnya, jika sebuah proyek konstruksi dikelola oleh kontraktor yang berpengalaman dan memiliki rekam jejak yang baik, kemungkinan besar proyek tersebut akan diselesaikan tepat waktu dan sesuai anggaran. Sebaliknya, pemilihan kontraktor yang kurang kompeten dapat mengakibatkan keterlambatan, pembengkakan biaya, dan bahkan kegagalan proyek.

Konsultan, di sisi lain, berperan sebagai penasihat bagi pemilik proyek dan bertanggung jawab dalam pengawasan pelaksanaan proyek. Mereka biasanya memiliki keahlian teknis yang diperlukan untuk memastikan bahwa proyek dilaksanakan sesuai dengan standar yang berlaku. Konsultan juga berperan dalam memberikan rekomendasi dan solusi atas masalah yang mungkin muncul selama proses konstruksi. Menurut survei oleh Global Construction Perspectives, konsultan yang berpengalaman dapat membantu mengurangi risiko kegagalan proyek hingga 25% (Global Construction Perspectives, 2021). Sebagai contoh, seorang konsultan yang memahami regulasi lokal dan praktik terbaik dalam konstruksi dapat membantu pemilik proyek dalam menghindari masalah hukum yang dapat menghambat kemajuan proyek.

Selain itu, pihak ketiga seperti lembaga pemerintah juga dapat terlibat dalam pengadaan kontrak konstruksi, terutama dalam hal pengawasan dan regulasi. Lembaga pemerintah memiliki peran penting dalam memastikan bahwa proses pengadaan dilakukan secara transparan dan akuntabel. Mereka bertanggung jawab untuk menetapkan regulasi dan standar yang harus diikuti oleh semua pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi. Hal ini penting untuk mencegah praktik korupsi dan penyalahgunaan wewenang dalam pengadaan konstruksi (BPKP, 2020). Misalnya, lembaga pemerintah dapat

melakukan audit terhadap proyek untuk memastikan bahwa anggaran yang digunakan sesuai dengan yang telah disetujui, serta bahwa semua proses pengadaan dilakukan dengan cara yang adil dan terbuka.

Dengan demikian, memahami peran dan tanggung jawab masing-masing pihak dalam pengadaan kontrak konstruksi sangat penting untuk memastikan bahwa proyek dapat dilaksanakan dengan baik. Kerjasama yang baik antara semua pihak akan meningkatkan peluang keberhasilan proyek dan meminimalkan risiko yang mungkin terjadi. Dalam praktiknya, kolaborasi yang efektif antara pemilik proyek, penyedia jasa, konsultan, dan lembaga pemerintah dapat menciptakan sinergi yang positif, di mana setiap pihak saling mendukung untuk mencapai tujuan bersama. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak untuk berkomunikasi secara terbuka dan transparan, serta membangun hubungan yang saling percaya.

Sebagai kesimpulan, pengadaan kontrak konstruksi adalah proses yang melibatkan banyak pihak dengan peran dan tanggung jawab yang berbeda. Pemilik proyek, penyedia jasa, dan konsultan masing-masing memiliki kontribusi yang signifikan terhadap keberhasilan proyek. Selain itu, keterlibatan lembaga pemerintah juga sangat penting untuk memastikan bahwa semua proses dilakukan dengan cara yang transparan dan akuntabel. Dengan memahami dan menghargai peran masing-masing pihak, serta membangun kerjasama yang baik, peluang untuk menyelesaikan proyek dengan sukses akan semakin besar, dan risiko yang mungkin terjadi dapat diminimalkan.

Kerangka Regulasi Pengadaan dan Kontrak Konstruksi

Kerangka regulasi pengadaan dan kontrak konstruksi di Indonesia merupakan sistem yang kompleks dan berlapis,

diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan yang memiliki tujuan mulia untuk menjamin transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi dalam proses pengadaan. Salah satu regulasi yang paling mendasar dalam konteks ini adalah Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Regulasi ini tidak hanya mengatur tata cara pengadaan barang dan jasa oleh instansi pemerintah, tetapi juga berfungsi sebagai pendorong untuk menciptakan iklim persaingan yang sehat. Dengan adanya kerangka ini, diharapkan praktik korupsi dapat diminimalisir, yang merupakan salah satu tantangan utama dalam pengadaan publik di Indonesia (Kementerian PPN, 2019). Peraturan Presiden ini memiliki berbagai ketentuan yang detail, mulai dari proses pengumuman lelang, kualifikasi penyedia, hingga evaluasi penawaran. Misalnya, dalam proses pengumuman lelang, instansi pemerintah diwajibkan untuk mempublikasikan informasi terkait proyek secara terbuka, baik melalui media massa maupun platform digital. Ini bertujuan untuk memberikan kesempatan yang sama kepada semua penyedia jasa, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dengan transparansi yang tinggi, diharapkan akan muncul lebih banyak peserta lelang yang berkualitas, yang pada gilirannya akan meningkatkan kualitas hasil pekerjaan konstruksi.

Di samping itu, Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi juga memainkan peran yang sangat penting dalam mengatur penyelenggaraan jasa konstruksi di Indonesia. Undang-undang ini menekankan pentingnya sertifikasi bagi tenaga kerja konstruksi dan perusahaan konstruksi, yang merupakan langkah strategis untuk memastikan bahwa hanya tenaga kerja yang kompeten dan berpengalaman yang terlibat dalam proyek-proyek konstruksi. Misalnya, dalam proyek pembangunan infrastruktur besar seperti jembatan atau

gedung pencakar langit, keterampilan dan pengetahuan teknis yang tepat sangat diperlukan untuk menghindari kesalahan yang dapat berakibat fatal. Selain itu, undang-undang ini juga memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam kontrak konstruksi, sehingga setiap pihak dapat merasa aman dan terlindungi dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya (Dewan Jasa Konstruksi Nasional, 2020).

Namun, meskipun berbagai regulasi telah diterapkan, tantangan dalam implementasi tetap ada. Penelitian oleh Rianawati dan Sari (2021) menunjukkan bahwa kurangnya pemahaman tentang regulasi di kalangan pelaku industri konstruksi dapat mengakibatkan kesalahan dalam proses pengadaan dan pelaksanaan kontrak. Hal ini sering kali disebabkan oleh kurangnya sosialisasi dan pelatihan yang memadai. Misalnya, banyak pelaku industri yang tidak sepenuhnya memahami prosedur lelang yang benar, sehingga mereka berisiko mengajukan penawaran yang tidak sesuai atau bahkan terlibat dalam praktik yang merugikan. Oleh karena itu, sosialisasi dan pelatihan mengenai regulasi harus dilakukan secara terus-menerus untuk meningkatkan pemahaman dan kepatuhan pelaku industri. Melihat semua aspek di atas, dapat disimpulkan bahwa kerangka regulasi yang jelas dan terstruktur sangat penting untuk memastikan bahwa pengadaan dan kontrak konstruksi di Indonesia dapat berjalan dengan baik. Regulasi yang ada tidak hanya bertujuan untuk menciptakan transparansi dan akuntabilitas, tetapi juga untuk meningkatkan kualitas proyek konstruksi yang pada akhirnya akan memberikan manfaat maksimal bagi semua pihak yang terlibat. Dengan komitmen dari semua pihak untuk memahami dan mematuhi regulasi yang ada, diharapkan pengadaan konstruksi di Indonesia dapat mencapai tujuan yang diharapkan dan berkontribusi pada pembangunan infrastruktur yang lebih baik dan

berkelanjutan. Bab ini telah menguraikan konsep dasar pengadaan dan kontrak konstruksi, karakteristik proyek konstruksi, serta prinsip-prinsip penting yang melandasi hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Seluruh pembahasan pada bab ini menjadi landasan konseptual untuk memahami aspek-aspek pengadaan dan kontrak konstruksi secara lebih mendalam pada bab-bab selanjutnya.

Daftar Pustaka

- AKI. (2020). Laporan tahunan Asosiasi Kontraktor Indonesia. Asosiasi Kontraktor Indonesia.
- Alinaitwe, H., et al. (2019). Factors affecting the performance of construction projects in Uganda. *Journal of Construction Engineering and Management*, 145(2), 04018120.
- Badan Pusat Statistik. (2021). Statistik konstruksi 2020. BPS.
- BPKP. (2020). Laporan hasil pengawasan pengadaan barang/jasa pemerintah. Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan.
- Chan, D. W. M., et al. (2020). Impact of contract type on project performance. *International Journal of Project Management*, 38(4), 223–234.
- Dewan Jasa Konstruksi Nasional. (2020). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi.
- FIDIC. (2019). FIDIC contracts guide. Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils.
- Global Construction Perspectives. (2021). Global construction 2030. Global Construction Perspectives and Oxford Economics.
- Huda, R. M., & Rahardiansah, T. (2025). Ketimpangan kekuatan antara kontraktor dan owner dalam penyelesaian klaim konstruksi berdasarkan analisis sosio-legal. *Jurnal Hukum Konstruksi*, 14(1), 1–20.
- Hwang, B.-G., et al. (2020). Dispute resolution in construction projects: A review. *International Journal of Project Management*, 38(8), 499–510.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2020). Laporan e-procurement. Kementerian Keuangan RI.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2018). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2018.

- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2019). Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang pengadaan barang/jasa pemerintah.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2021). Analisis proyek infrastruktur. Kementerian PUPR.
- Kumar, S., et al. (2021). Impact of contractual agreements on project performance. *Construction Management and Economics*, 39(1), 1–12.
- Lannyati, N., Hardjomuljadi, S., & Amin, D. M. (2021). One-sided contract dan pengaruhnya dalam hubungan kerja di dunia konstruksi. *Jurnal Konstruksia*, 13(1), 1–15.
- Mokhtar, A. M., et al. (2021). Time and material contracts in construction projects: An empirical study. *Construction Management and Economics*, 39(2), 123–134.
- Nys, J. (2018). Risk allocation and dispute resolution in construction contracts. Springer.
- Saputra, M. F. (2025). Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian konstruksi. Universitas Indonesia.
- Simanjuntak, J. O., Simanjuntak, S., Lumbangaol, P., & Agnes, A. (2021). Analisa kontrak proyek konstruksi di Indonesia. *Jurnal Visi Eksakta (JVIEKS)*, 2(1), 205–220.

Profil Penulis



Jumiaty Bandu, S.T., M.T

Ketertarikan penulis terhadap bidang teknik sipil, khususnya manajemen konstruksi, mulai berkembang sejak menempuh pendidikan sarjana. Hal tersebut mendorong penulis untuk melanjutkan pendidikan tinggi di Program Studi Teknik Sipil dan berhasil menyelesaikan studi Strata Satu (S1) dengan konsentrasi Manajemen Konstruksi di Kampus Universitas Negeri Gorontalo. Penulis kemudian melanjutkan pendidikan Strata Dua (S2) pada bidang yang sama dan menyelesaikan studi Magister Teknik Sipil dengan konsentrasi Manajemen Konstruksi di Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya. Saat ini penulis berprofesi sebagai dosen pada Program Studi S1 Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Institut Kesehatan dan Teknologi Graha Medika. Penulis aktif dalam pelaksanaan tridarma perguruan tinggi, meliputi pendidikan, penelitian, dan pengabdian kepada masyarakat. Mata kuliah yang diampu antara lain manajemen konstruksi, pengadaan dan kontrak konstruksi, ekonomi teknik, serta administrasi kontrak. Selain itu, penulis juga aktif dalam kegiatan ilmiah, penulisan artikel jurnal, serta penyusunan buku ajar dan book chapter yang berkaitan dengan bidang manajemen dan pengelolaan proyek konstruksi.

Email Penulis: jumiatibandu@iktgm.ac.id

REGULASI DAN KEBIJAKAN KONSTRUKSI

Widiastuti, S.T, M.T
Universitas Kristen Immanuel

Pendahuluan

Kegiatan pengadaan barang dalam konstruksi merupakan hal yang krusial dalam siklus proyek pembangunan sebab menentukan kualitas, efisiensi biaya serta akuntabilitas penyelenggaraan proyek. Kualitas sebuah pekerjaan konstruksi pada dasarnya ditentukan sejak tahap awal proses pengadaan (Sujoko, 2022). Pengadaan barang dan jasa secara konvensional merupakan system pelelangan pemerintah yang telah diperkenalkan dan diterapkan selama beberapa dekade. Namun dalam implementasinya sistem lelang tradisional masih dihadapkan pada berbagai permasalahan, baik pada tahap proses pelaksanaan maupun dalam tahap penetapan pemenang lelang (Fathorrahman, Yunus, 2022). Pengadaan barang dan jasa secara konvensional menimbulkan sejumlah implikasi negatif, antara lain praktik suap dalam upaya memenangkan tender, rendahnya tingkat transparansi, terjadinya persaingan usaha yang tidak sehat antar penyedia, serta partisipasi rekanan yang tidak memenuhi kelengkapan administrasi. Di negara Indonesia, proses pengadaan barang dan jasa diatur melalui berbagai regulasi yang terus berkembang menyesuaikan dinamika pembangunan dan transparansi publik. Regulasi dan kebijakan pengadaan barang tidak

hanya berfungsi sebagai pedoman administratif, namun juga sebagai instrument untuk mengelola resiko, mencegah potensi klaim, serta menjamin keadilan antara penyedia jasa dan pengguna jasa . Oleh karena itu pemahaman mendalam terhadap kerangka hukum dan kebijakan pengadaan konstruksi menjadi prasyarat bagi semua pelaku industri konstruksi.

Dalam bab ini akan dibahas perkembangan regulasi, kebijakan pengadaan konstruksi di Indonesia, dasar-dasar hukum yang melandasinya, serta kaitannya dengan potensi resiko dan klaim yang dapat timbul akibat pelaksanaan pengadaan yang tidak sesuai persyaratan/ketentuan.

Definisi Regulasi dalam Proyek Konstruksi

Regulasi dalam bidang Teknik sipil merupakan seperangkat aturan, ketentuan dan standar resmi yang ditetapkan oleh pemerintah serta lembaga berwenang sebagai landasan hukum dan teknis dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Regulasi berfungsi sebagai instrument pengendali untuk memastikan bahwa seluruh tahapan kegiatan konstruksi dilaksanakan secara terencana, terukur, aman dan sesuai dengan standar mutu yang telah ditetapkan. Regulasi yang berkaitan dengan pengadaan barang/jasa mengatur mekanisme dan prosedur penyelenggaraan Pengadaan, dari tahap perencanaan, pengadaan, pemilihan penyedia, hingga pelaksanaan kontrak. Regulasi juga mengatur hak dan kewajiban para pihak, pengendalian biaya, waktu dan mutu pekerjaan, serta tata cara pemeriksaan dan serah terima hasil pekerjaan konstruksi. Regulasi bertujuan untuk menjamin mutu dan kesesuaian barang konstruksi dengan standart teknis, mencegah terjadinya penyimpangan dalam proses pengadaan, serta memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang

terlibat. Regulasi juga menjamin kualitas dan kesesuaian barang konstruksi dengan spesifikasi teknik, mencegah penyimpangan dan kecurangan dalam proses pengadaan, menjamin persaingan usaha yang sehat dan memberikan kepastian hukum bagi pengguna dan penyedia barang (Listiyanto, 2012).

Dengan adanya regulasi yang jelas dan terstruktur, pelaksanaan pengadaan konstruksi diharapkan dapat berjalan secara transparan, akuntabel, efisien dan menjamin terpenuhinya aspek kesehatan, kualitas teknik dan kepastian hukum.

Kebijakan Pengadaan Barang dalam Proyek Konstruksi

Kebijakan pengadaan barang merupakan kerangka normative yang mengatur proses perencanaan, pemilihan penyedia, pelaksanaan kontrak hingga pengendalian dan evaluasi pengadaan barang. Kebijakan bertujuan untuk menjamin pemenuhan kebutuhan proyek secara optimal dengan menekankan prinsip efisiensi, efektivitas, transparansi, akuntabilitas, persaingan sehat, serta kepatuhan terhadap ketentuan peraturan perundangan (Oktaviani, 2024). Pengadaan barang pada proyek konstruksi merupakan tahap penting yang berpengaruh langsung terhadap keberhasilan pelaksanaan pekerjaan. Oleh sebab itu proses Pengadaan harus dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip yang berlaku. Adapun prinsip dasar Pengadaan barang pada proyek konstruksi adalah : kesatu prinsip efisien dan efektif dalam Pengadaan barang menekankan pada penggunaan sumber daya secara optimal untuk mendapatkan barang yang berkualitas dengan harga yang wajar. Barang yang didapat harus memenuhi spesifikasi teknis, standar mutu dan persyaratan fungsional yang ditetapkan, sehingga mampu mendukung pencapaian target kinerja proyek, baik dari segi struktur, fungsi maupun keselamatan.

Kedua adalah prinsip transparansi yang mengharuskan seluruh tahapan proses pengadaan termasuk persyaratan teknis, kriteria evaluasi, metode pemilihan penyedia dan hasil Pengadaan, dilaksanakan secara terbuka dan dapat di akses oleh seluruh pihak yang berkepentingan. Transparansi bertujuan untuk menegah terjadinya penyimpangan, meningkatkan kepercayaan para pemangku, serta memastikan bahwa proses pengadaan berjalan sesuai kaidah tata Kelola proyek yang baik. Prinsip ketiga pengadaan barang konstruksi harus dilaksanakan secara adil tanpa adanya diskriminasi terhadap calon penyedia. Seluruh peserta Pengadaan diberi kesempatan untuk bersaing secara sehat. Persaingan yang sehat akan mendorong tercapainya kualitas barang yang optimal serta efisiensi biaya. Keempat adalah prinsip akuntabilitas yang menuntut agar setiap tahapan pengadaan barang dapat dipertanggungjawabkan secara administrasi, teknis dan hukum. Seluruh proses Pengadaan harus didukung oleh dokumen yang lengkap dan sah. Akuntabilitas ini penting guna menjamin kepastian hukum serta memudahkan proses audit dan pengawasan. Prinsip kelima, proses pengadaan barang konstruksi wajib dilaksanakan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, standart nasional serta ketentuan teknik yang telah ditetapkan. Kepatuhan terhadap regulasi bertujuan menjamin legalitas proses pengadaan, keselamatan konstruksi, perlindungan lingkungan, serta keberlanjutan pelaksanaan proyek.

Pedoman pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemerintah diatur oleh Lembaga Kebijakan Pengadaan barang/jasa Pemerintah (LKPP No.12 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, 2021) dimana peraturan ini merupakan pedoman teknis yang memiliki peran penting. Peraturan ini memberikan kerangka kerja yang sistematis dalam mengatur seluruh

tahapan Pengadaan barang/jasa. Dengan adanya pedoman yang jelas, maka proses pengadaan dapat dilaksanakan secara tertib, transparan dan akuntabel. Dalam konteks teknik sipil, penerapan peraturan ini berkontribusi langsung terhadap peningkatan mutu teknis hasil pekerjaan. Hal ini berdampak pada tercapainya kinerja proyek yang optimal dari aspek kualitas, waktu dan biaya. Secara keseluruhan peraturan ini tidak hanya berfungsi sebagai instrument administrative, tetapi juga sebagai landasan strategis dalam mewujudkan tata kelola pengadaan konstruksi yang professional dan berintegritas. Bila peraturan ini dilaksanakan secara konsisten, maka akan mendukung keberhasilan pembangunan infrastruktur nasional yang efisien, berkualitas dan berkelanjutan.

Dasar Hukum dan Kebijakan Pengadaan Konstruksi di Indonesia

Pengadaan barang dan jasa pada sektor publik khususnya dalam proyek konstruksi, memiliki keterkaitan yang erat dengan penggunaan anggaran negara. Pengadaan barang dan jasa sangat berkaitan dengan dasar hukum yang berlaku serta kebijakan pengadaan. Dasar hukum berfungsi sebagai landasan normatif yang mengatur seluruh tahapan. Sementara kebijakan Pengadaan memberikan pedoman operasional dan strategis dalam pelaksanaan pengadaan publik (Pane, 2017). Pengadaan konstruksi adalah kegiatan untuk memperoleh pekerjaan konstruksi yang hasilnya dapat berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya dengan memperhatikan prinsip efisiensi, efektif, transparan, terbuka, bersaing adil dan akuntabel.

Undang-undang nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menjadi instrument hukum yang mengatur berbagai aspek fundamental penyelenggaraan sektor

konstruksi. Pengaturan ini mencakup kewajiban sertifikasi bagi tenaga profesional, sistem pengawasan dan pengendalian kegiatan konstruksi. Undang-Undang ini bertujuan untuk memastikan bahwa pelaksanaan jasa konstruksi dilaksanakan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan (UU No. 2 Tentang Jasa Konstruksi, 2017).

Peraturan Presiden nomor 16 tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah memberi acuan dalam penyelenggaraan pengadaan barang/jasa yang menggunakan anggaran negara. Peraturan ini bertujuan untuk mendorong terwujudnya transparansi, akuntabilitas serta efisiensi dalam proses Pengadaan jasa konstruksi (Perpres No.16 Tentang Pengadaan Barang/Jasa, 2018).

Peraturan Pemerintah No.22 tahun 2020 tentang Pelaksanaan Jasa Konstruksi merupakan regulasi yang bertujuan memperjelas dan mengoperasionalkan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang tersebut. Peraturan ini mengatur berbagai aspek penting antara lain klasifikasi dan kualifikasi jasa konstruksi, sertifikasi badan usaha dan tenaga kerja konstruksi. Peraturan ini juga menekankan pentingnya penerapan standar keamanan dan keselamatan kerja (K3). Hal ini bertujuan meminimalkan risiko kecelakaan kerja (PP No. 22 Tentang Pelaksanaan Jasa Konstruksi, 2017).

Peraturan Presiden No.2 tahun 2021 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah menegaskan prinsip dasar pengadaan barang/jasa. Peraturan ini memperkuat pemanfaatan teknologi informasi melalui system pengadaan secara elektronik (e-procurement) guna meminimalkan potensi penyimpangan. Peraturan ini menyederhanakan prosedur pengadaan barang/jasa (No.12 Tentang Perubahan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, 2021).

Peraturan Menteri PUPR No.14 tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi melalui Penyedia. Peraturan ini menekankan pentingnya penerapan prinsip efisiensi, transparansi, persaingan sehat dan akuntabilitas. Peraturan ini diharapkan dapat dilaksanakan secara terstruktur, professional dan sesuai dengan standar teknis yang berlaku (Permen PU No. 14 Tentang Standart Dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi Melalui Penyedia, 2020).

SNI ISO 37001:2016 tentang Sistem Manajemen anti Penyuapan (SMAP) sebagai instrument pendukung integrasi dalam Pengadaan. Sistem ini menekankan pentingnya pelatihan, komunikasi dan peningkatan diri. Penerapan system ini memiliki peran strategis dalam meminimalkan risiko korupsi dan konflik kepentingan. Penerapan standar ini dapat mendukung terciptanya bisnis yang bersih, etis dan berkelanjutan (SNI ISO 37001 Tentang Manajemen Anti Penyuapan, 2021).

Hubungan antara Regulasi Pengadaan dengan Risiko dan Klaim Konstruksi

Regulasi pengadaan memiliki fungsi strategis dalam mengendalikan resiko proyek dan meminimalkan klaim antara para pihak. Hubungan tersebut dapat dijelaskan pada tabel sebagai berikut :

Tabel 2.1 Hubungan regulasi dan klaim konstruksi

Aspek regulasi pengadaan	Jenis resiko	Potensi klaim yang muncul
Ketidaksesuaian dokumen tender dengan kondisi lapangan	Resiko teknis dan administrative	Klaim variation order atau additional cost

Keterlambatan proses lelang atau penandatanganan kontrak	Resiko waktu	Klaim perpanjangan waktu
Ketidakjelasan klausul kontrak	Resiko hukum dan interpretasi	Klaim interpretasi kontrak
Ketidaksesuaian spesifikasi atau harga	Resiko mutu dan keuangan	Klaim kompensasi biaya
Pelanggaran etika pengadaan	Resiko reputasi dan hukum	Sengketa dan sanksi hukum

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa pengadaan yang tidak mengikuti prinsip dan regulasi yang berlaku dapat memicu berbagai bentuk klaim dan sengketa. Sebaliknya, regulasi yang jelas dan dipatuhi akan menjadi alat mitigasi resiko hukum dan finansial dalam proyek.

Evolusi Kebijakan Pengadaan di Indonesia

Pemerintah yang baik adalah pemerintah yang mampu mengembangkan dan menerapkan prinsip-prinsip profesionalisme, akuntabilitas, transparansi, pelayanan public yang berkualitas, demokrasi, efektif, efisiensi serta menjunjung tinggi supremasi hukum. Selain itu penyelenggaraan pemerintahan juga harus dapat diterima dan dipercaya oleh seluruh lapisan masyarakat. Itulah wujud dari good governance (Sholeh et al., 2024). Kebijakan pengadaan di Indonesia telah berevolusi, dari pendekatan administratif menjadi pendekatan berbasis tata kelola (good governance). Perubahan kebijakan terhadap Pengadaan barang/jasa di Indonesia dapat dilihat pada table dibawah ini.

Tabel 2.2 Evolusi kebijakan

Tahun	Kebijakan	Keterangan
sebelum 2010	Sistem manual	Transparansi rendah
2010 - 2018	LPSE (Layanan Pengadaan Secara Elektronik)	Menggunakan teknologi digitalisasi
2018 - sekarang	Pengadaan terintegrasi	Memperkuat nilai manfaat, serta pengadaan berbasis resiko

Sebelum tahun 2010, pengadaan barang di dominasi oleh sistem manual dengan tingkat transparansi rendah. Era tahun 2010-2018, ditandai dengan digitalisasi melalui LPSE (Layanan Pengadaan Secara Elektronik). Setelah tahun 2018 kebijakan pengadaan lebih menitikberatkan memperkuat prinsip nilai manfaat (value for money) dan penerapan sistem pengadaan berbasis resiko (risk based procurement). Perubahan ini memperlihatkan pergeseran fokus, dari sekedar kepatuhan formal menuju efektivitas dan efisiensi dalam pengelolaan sumber daya public.

Pengelolaan risiko

Manajemen risiko harus diterapkan sejak awal melalui penilaian kualifikasi. Penerapan manajemen risiko menjadi elemen fundamental dalam memastikan proses pengadaan berjalan secara efektif, efisien dan akuntabel (Sri Sarjana, 2023). Pengawasan dokumen dan sistem audit pengadaan. Setiap tahapan pengadaan mengandung resiko spesifik yakni:

1. Perencanaan pengadaan – resiko kebutuhan yang tidak terdefinisi dengan jelas.
2. Pemilihan penyedia – resiko kecurangan , kolusi atau kesalahan evaluasi.

3. Penetapan pemenang dan kontrak – Resiko hukum akibat proses penetapan yang salah.
4. Pelaksanaan kontrak – Resiko keterlambatan, perubahan lingkup pekerjaan dan pembengkakan biaya.

Integrasi manajemen risiko dalam proses pengadaan, memungkinkan pemilik proyek untuk menyusun strategi pengadaan yang lebih tepat.

Keterkaitan Kebijakan Pengadaan dengan Manajemen Klaim

Kebijakan pengadaan yang baik dalam proyek konstruksi tidak hanya berfungsi sebagai pedoman administrative dan teknis, namun juga mencakup mekanisme penanganan klaim yang jelas dan terstruktur dalam dokumen kontrak. Klaim konstruksi adalah hal yang umum terjadi akibat perbedaan penafsiran kontrak, perubahan pekerjaan, keterlambatan, kondisi lapangan yang tidak terduga maupun factor eksternal lainnya. Dalam Peraturan Presiden nomor 12 tahun 2021 tentang pengadaan barang/jasa pemerintah, pengelolaan kontrak konstruksi wajib dilaksanakan secara professional dan terdokumentasi, termasuk dalam hal penanganan klaim. Peraturan ini menekankan pentingnya pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak. Salah satu aspek penting dalam pengelolaan klaim adalah kewajiban penyedia menyampaikan pemberitahuan klaim (notice of claim) dalam jangka waktu tertentu sejak terjadinya peristiwa yang menimbulkan klaim. Ketentuan serupa juga diatur dalam Persyaratan Kontrak untuk Pelaksanaan Konstruksi (Harmonised Edition, 2006) mewajibkan adanya pemberitahuan klaim dalam jangka waktu tertentu (notice of Claim) serta penunjukan lembaga penyelesaian sengketa seperti arbitrase atau Dispute Adjudication Board (DAB). Dengan demikian,

kebijakan pengadaan berfungsi bukan hanya sebagai panduan pelaksanaan, tetapi juga sebagai instrument hukum untuk pencegahan dan penyelesaian klaim konstruksi.

Peran Teknologi dan Transparansi

Pada era reformasi, pemerintah berupaya mewujudkan tata kelola pemerintahan yang terbuka dan demokrasi sesuai dengan aspirasi masyarakat luas. Salah satu upaya tersebut dilakukan melalui peningkatan dan optimalisasi pelayanan public dengan menerapkan kebijakan dan peraturan yang efektif, efisien dan transparan. Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan penerapan e-procurement, khususnya dalam sektor konstruksi dan teknik sipil. Kemajuan teknologi memungkinkan proses pengadaan beralih dari system manual ke system digital yang terintegrasi dan berbasis elektronik. Melalui e-procurement seluruh tahapan pengadaan mulai dari perencanaan, pengumuman lelang, penawaran, evaluasi hingga penetapan pemenang dapat dilakukan secara terbuka (Rahayu et al., 2022). Implementasi system elektronik (e-procurement) telah meningkatkan akuntabilitas dan efisiensi proses pengadaan. Penggunaan aplikasi berbasis data seperti SPSE dan e-katalog menekan resiko manipulasi data dan mempercepat proses tender. Pemanfaatan teknologi dalam e-procurement meningkatkan efisiensi waktu dan biaya, memperluas akses informasi bagi para penyedia jasa serta lebih transparan. Selain itu penggunaan basis data terpusat dan dokumentasi digital memungkinkan pengelolaan data secara lebih akurat, terstruktur dan mudah ditelusuri.

Kesimpulan

Regulasi dan kebijakan dalam pengadaan konstruksi memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin keberhasilan proyek, karena berfungsi sebagai landasan hukum sekaligus acuan etika bagi semua pihak yang terlibat. Regulasi yang kokoh dan mampu beradaptasi dengan perkembangan teknologi dapat mengurangi risiko serta menekan potensi terjadinya klaim konstruksi. Keseimbangan antara kepatuhan terhadap regulasi, profesionalisme penyedia jasa maupun penerapan manajemen risiko yang efektif akan menghasilkan system pengadaan yang efisien, adil dan berkelanjutan. Dengan demikian, pengadaan bukan sekedar proses administrative semata, melainkan bagian dari strategi manajemen proyek yang menjamin keberhasilan dan keberlanjutan pembangunan infrastruktur nasional.

Daftar Pustaka

- Fathorrahman, Yunus, A. (2022). Konsep pengadaan barang dan jasa di desa. 1(2).
- Harmonised Edition, M. (2006). Persyaratan Kontrak Untuk Pelaksanaan Konstruksi.
- Listiyanto, A. (2012). Pembaharuan Regulasi Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah. 1(10).
- LKPP No.12 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, 5.964 (2021).
- Oktaviani, E. (2024). IMPLEMENTASI PRINSIP-PRINSIP PENGADAAN BARANG / JASA PEMERINTAH KAB. BONE. 2(1), 1–6.
- Pane, M. D. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah Suatu Tinjauan Yuridis Peraturan Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah. 24(2), 147–155. <https://doi.org/10.18196/jmh.2017.0090.147-155>.
- Permen PU No. 14 Tentang Standart Dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi Melalui Penyedia (2020).
- PP No. 22 Tentang Pelaksanaan Jasa Konstruksi (2017).
- Rahayu, R., Murtinah, T. S., & Presiden, S. (2022). Pelaksanaan Pengadaan Barang/ Jasa Secara Elektronik di Unit Layanan Pengadaan Biro.
- Sholeh, M., Widjajanti, K., & Lestari, R. I. (2024). Jurnal Riset Ekonomi dan Bisnis Implementation of good governance in the implementation of procurement of goods and services electronically in the Central Java. 16(3), 266–279.
- SNI ISO 37001 Tentang Manajemen Anti Penyipuan, 74 (2021).
- Sri Sarjana, R. N. (2023). Manajemen Risiko (Harini Faj). CV. Media Sains Indonesia.
- Sujoko, A. (2022). Pengaturan dan Pelaksanaan Praktek Pengadaan Barang / Jasa Pekerjaan Konstruksi Pada Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum. 5(1), 1–20.
- UU No. 2 Tentang Jasa Konstruksi, 96 (2017).

Profil Penulis



Widiastuti, S.T, M.T

Penulis di lahirkan di Cirebon pada tanggal 14 November 1972 Ketertarikan penulis terhadap bidang teknik sipil dimulai pada tahun 1991 saat penulis memilih untuk masuk ke Universitas Kristen Immanuel Yogyakarta dan memilih Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil dan menyelesaikan studi S1 pada tahun 1997. Setelah lulus dari Perguruan Tinggi, penulis masuk kedalam dunia pekerjaan sebagai karyawan di salah satu kontraktor di Jakarta dengan kurun waktu bekerja cukup lama menggeluti dunia Teknik Sipil. Pada tahun 2020 penulis kembali ke Yogyakarta dan bekerja di kampus almamater tercinta. Sementara bekerja di kampus, penulis melanjutkan pendidikan ke tingkat lebih tinggi dan telah menyelesaikan studi S2 di Universitas Janabadra Yogyakarta pada tahun 2023 di Prodi Teknik Sipil konsentrasi Manajemen Kontruksi. Saat ini penulis bekerja sebagai dosen tetap di Program Studi S1 Universitas Kristen Immanuel Yogyakarta. Mata kuliah yang diampu adalah Manajemen Konstruksi, Hukum Pembangunan dan mata kuliah Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3). Selain itu penulis juga aktif dalam menulis jurnal serta aktif menulis book chapter.

Email Penulis: justwidy@ukrimuniversity.ac.id

SISTEM DAN METODE PENGADAAN

Dr. Susilowati, S.T., M.T.
Universitas Bandar Lampung

Konsep Sistem Pengadaan Barang dan Jasa

Pengadaan barang dan jasa merupakan bagian krusial dalam pelaksanaan program pembangunan nasional. Proses ini tidak hanya menyangkut belanja negara, tetapi juga memastikan bahwa kebutuhan pemerintah dapat dipenuhi secara efisien, efektif, transparan, dan akuntabel. Agar proses pengadaan berjalan sesuai prinsip tata kelola pemerintahan yang baik, diperlukan aturan dan metode yang jelas, termasuk dalam memilih penyedia barang/jasa yang tepat. Pengadaan barang/jasa pemerintah di Indonesia diatur secara resmi melalui Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Peraturan ini kemudian diperbarui melalui Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021, dan yang terbaru adalah Peraturan Presiden Nomor 46 Tahun 2025. Ketiga regulasi tersebut bertujuan menyempurnakan tata kelola pengadaan agar lebih adaptif, inklusif, dan mendukung penggunaan produk dalam negeri serta partisipasi pelaku usaha lokal dan masyarakat. Regulasi ini juga menjadi dasar bagi Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP) dalam menyusun petunjuk teknis, salah satunya adalah Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021 tentang

Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia.

Pengadaan barang/jasa pemerintah yang selanjutnya disebut pengadaan barang/jasa adalah kegiatan pengadaan barang/jasa oleh kementerian/lembaga/perangkat daerah/institusi lainnya/pemerintah desa yang dibiayai oleh APBN/APBD/APB Desa, yang prosesnya sejak identifikasi kebutuhan sampai dengan serah terima hasil pekerjaan. Adapun tujuan pengadaan barang/jasa pemerintah yaitu:

1. menghasilkan barang/jasa yang tepat dari setiap uang yang dibelanjakan, diukur dari aspek kualitas, kuantitas, waktu, biaya, lokasi, dan penyedia;
2. meningkatkan penggunaan produk dalam negeri;
3. meningkatkan peran serta usaha mikro, usaha kecil, dan koperasi;
4. meningkatkan peran pelaku usaha nasional;
5. mendukung pelaksanaan penelitian dan pemanfaatan barang/jasa hasil penelitian;
6. meningkatkan keikutsertaan industri kreatif;
7. mendorong pemerataan ekonomi dan memberikan perluasan kesempatan berusaha; dan
8. meningkatkan pengadaan berkelanjutan.

Tipologi pengadaan barang/jasa pemerintah meliputi:

1. Pengadaan Barang

Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan atau dimanfaatkan oleh pengguna barang.

Nilai Pengadaan	Metode	Bentuk Kontrak
< Rp 10 juta	Pengadaan Langsung atau pembelian langsung	Nota Pembelian/Surat Pesanan
>Rp 10 juta s.d. 50 juta	Pengadaan Langsung/ E-Purchasing	Kuitansi/Surat Pesanan
>Rp 50 juta s.d. 200 juta	Pengadaan Langsung/ E-Purchasing	Surat Perintah Kerja/Surat Pesanan
>Rp 200 juta	Tender / E-Purchasing	Surat Perjanjian /Surat Pesanan

2. Pengadaan pekerjaan konstruksi adalah pengadaan keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.
3. Pengadaan jasa konsultansi adalah pengadaan jasa layanan profesional yang membutuhkan keahlian tertentu diberbagai bidang keilmuan yang mengutamakan adanya olah pikir.
4. Pengadaan jasa lainnya adalah pengadaan jasa nonkonsultasi atau jasa yang membutuhkan peralatan, metodologi khusus, dan/atau ketrampilan dalam suatu sistem tata Kelola yang telah dikenal luas di dunia usaha untuk menyelesaikan suatu pekerjaan.

Metode pengadaan barang dan jasa yang perlu diketahui:

1. Metode penyedia barang/jasa pemborong/jasa lainnya, metode ini terbagi lima yaitu:
 - a. **E-Purchasing** adalah metode pemilihan penyedia barang dan jasa yang sudah tercantum pada katalog elektronik. *E-purchasing* dilakukan untuk barang atau jasa yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan nasional dan/atau strategis serta telah ditetapkan oleh kepala daerah, kepada lembaga, atau menteri.
 - b. **Pengadaan Langsung** adalah metode pengadaan barang dan jasa yang memiliki nilai paling banyak Rp200 juta. Pengadaan langsung dilakukan tanpa

melalui tender sehingga transaksi dilakukan secara langsung kepada penyedia barang/jasa. Pengadaan yang diusulkan harus dibuat sesuai dengan **Surat Permintaan Barang/Jasa** oleh Pejabat Teknis yang dibantu PPTK. Kemudian, usulan pengadaan akan dievaluasi oleh pejabat keuangan.

Pengadaan langsung dilakukan dengan syarat-syarat, yaitu transaksi dilakukan secara langsung kepada penyedia dengan menggunakan kuitansi atau permohonan penawaran harga kepada pelaku usaha untuk pengadaan langsung melalui surat perintah kerja disertai klarifikasi dan negosiasi teknis serta harga.

- c. **Penunjukan langsung**, metode ini dilakukan karena keadaan tertentu, seperti:
- 1) Barang atau jasa bersifat rahasia karena akan digunakan untuk kepentingan negara, seperti intelijen, pengamanan presiden dan wakilnya, perlindungan saksi, dan lain sebagainya.
 - 2) Adanya kegiatan yang diselenggarakan secara mendadak untuk menindaklanjuti komitmen internasional yang dihadiri presiden atau wakil presiden.
 - 3) Barang/jasa/pekerjaan konstruksi yang hanya dapat dilakukan oleh satu pelaku usaha yang mampu.
 - 4) Pekerjaan konstruksi bangunan yang menjadi satu kesatuan sistem dan tanggung jawab atas risiko kegagalan bangunan yang tidak dapat diperhitungkan atau direncanakan sebelumnya.

- 5) Barang/jasa/pekerjaan konstruksi yang mengalami kegagalan setelah tender ulang.
 - 6) Penyaluran dan pengadaan benih unggul (jagung, padi, dan kedelai) serta pupuk (ZA, NPK, dan Urea) kepada petani agar ketersediaan benih dan pupuk terjamin. Alhasil, peningkatan ketahanan pangan dapat dilaksanakan.
 - 7) Barang/jasa/pekerjaan konstruksi yang hanya bisa dilakukan oleh pemegang hak paten atau pihak yang sudah mengantongi izin dari pemegang hak paten, atau pihak pemenang tender yang sudah mendapatkan izin dari pemerintah.
 - 8) Pekerjaan sarana, prasarana, dan fasilitas umum di perumahan masyarakat rendah yang dilaksanakan oleh developer yang bersangkutan.
- d. **Tender Cepat** adalah metode pengadaan barang dan jasa yang diikuti oleh penyedia yang memenuhi syarat. Syarat-syarat tersebut termasuk volume dan spesifikasi pekerjaan yang dapat ditentukan secara rinci serta pelaku usaha telah terqualifikasi dalam sistem informasi kinerja penyedia. Untuk melaksanakan tender cepat, ketentuannya adalah sebagai berikut:
- 1) Peserta telah terqualifikasi dalam sistem informasi kinerja penyedia.
 - 2) Peserta hanya memasukkan penawaran harga.
 - 3) Penawaran harga dievaluasi melalui aplikasi.
 - 4) Harga penawaran terendah menjadi dasar penetapan pemenang.

- e. **Tender** dapat dilaksanakan jika tidak ada metode pemilihan yang memadai. Ketentuan tender meliputi pelaksanaan kualifikasi, pengumuman dan/atau undangan, pendaftaran dan pengambilan dokumen pemilihan, pemberian penjelasan, penyampaian dokumen penawaran, evaluasi, penetapan pemenang, sanggah, dan sanggah banding (khusus untuk pekerjaan konstruksi).

2. Metode pengadaan jasa konsultasi.

Terdapat tiga metode pemilihan penyedia jasa konsultansi, yaitu:

- a. **Seleksi** adalah metode yang dilakukan untuk memilih jasa konsultansi dengan nilai minimal di atas Rp100 juta. Jasa konsultansi yang sudah terpilih akan menandatangani kontrak sesuai peraturan yang berlaku.
- b. **Pengadaan langsung** dilakukan untuk memilih jasa konsultansi yang memiliki nilai paling banyak Rp100 juta. Jasa konsultansi yang terpilih akan terikat dengan Surat Perintah Kerja (SPK).
- c. **Penunjukan langsung** adalah metode pemilihan jasa konsultansi dalam keadaan tertentu, seperti:
 - 1) Jasa konsultansi hanya bisa dilakukan satu pelaku usaha yang mampu.
 - 2) Permintaan berulang untuk jasa konsultansi yang sama dengan batasan dua kali permintaan.
 - 3) Jasa konsultansi yang hanya bisa dilakukan oleh satu pemegang hak paten yang telah terdaftar atau jasa konsultansi yang sudah memegang izin dari pemegang hak paten.

- 4) Jasa konsultasi hukum (konsultan hukum/advokasi/pengadaan arbiter tanpa rencana) untuk menghadapi gugatan dan/atau tuntutan hukum dari pihak tertentu yang sifatnya pelaksanaan pekerjaan dan/atau pembelaannya tidak bisa ditunda.

Ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan sebelum memilih metode pengadaan, di antaranya:

1. Pahami jenis kebutuhan dan objek pengadaan
 - a. Identifikasi dulu jenis pengadaan: barang, pekerjaan konstruksi, jasa konsultasi, atau jasa lainnya, karena masing-masing punya paket metode pemilihan yang berbeda (tender/tender cepat/pengadaan langsung/penunjukan langsung untuk barang/konstruksi/jasa lainnya; seleksi/pengadaan langsung/penunjukan langsung untuk jasa konsultasi).
 - b. Lihat karakter teknisnya: apakah standar/sederhana (bisa lewat *e-purchasing* atau pengadaan langsung) atau kompleks dan butuh evaluasi teknis mendalam (cenderung lewat tender/tender terbatas atau seleksi).
2. Perhatikan nilai anggaran dan batas regulasi
 - a. Nilai paket menjadi penentu utama apakah pengadaan boleh dilakukan dengan pengadaan langsung, harus tender/tender cepat, atau bisa melalui penunjukan langsung dalam kondisi tertentu.
 - b. Peraturan LKPP No. 12/2021 dan petunjuk teknis turunannya memberikan batas nilai dan syarat setiap metode; pemilihan metode di luar batas ini berisiko melanggar ketentuan dan berimplikasi pada temuan audit.

3. Tinjau urgensi dan kondisi khusus
 - a. Jika kebutuhan bersifat rutin dan dapat direncanakan, metode kompetitif seperti tender atau e-purchasing umumnya lebih disarankan.
 - b. Untuk keadaan darurat, objek rahasia, atau situasi khusus lain yang diatur (misalnya hanya ada satu penyedia yang mampu/monopoli), penunjukan langsung dapat digunakan dengan persyaratan ketat yang dijelaskan dalam Perpres dan peraturan LKPP.
4. Analisis kondisi pasar dan ketersediaan penyedia
 - a. Bila banyak penyedia potensial, metode kompetitif seperti tender atau tender cepat memberikan ruang persaingan harga dan kualitas yang lebih baik.
 - b. Bila penyedia yang memenuhi kualifikasi sangat terbatas (spesialis, teknologi tertentu), dapat dipertimbangkan tender terbatas, seleksi terbatas, atau penunjukan langsung sesuai ruang yang disediakan regulasi.
5. Ikuti pedoman penetapan metode dari regulasi
 - a. Dokumen pedoman LKPP menegaskan bahwa Pokja Pemilihan/Pejabat Pengadaan harus menetapkan metode pemilihan penyedia dengan mempertimbangkan: jenis barang/jasa, spesifikasi teknis/KAK, nilai dan kompleksitas pekerjaan, lama waktu, serta kesulitan pelaksanaan.
 - b. Peraturan LKPP No. 12/2021 merangkum metode pemilihan melalui penyedia: *e-purchasing*, pengadaan langsung, penunjukan langsung, tender cepat, tender, dan seleksi; seluruhnya

wajib dilaksanakan secara elektronik melalui SPSE/e-catalog kecuali diatur lain.

Tahapan Umum Sistem Pengadaan Konstruksi

Secara garis besar pada Peraturan Presiden No 16 tahun 2018 jo. Peraturan Presiden No 12 Tahun 2021, proses pengadaan barang/jasa melalui penyedia mencakup beberapa tahap utama (Gambar 3.1): perencanaan, persiapan, pemilihan penyedia, pelaksanaan kontrak, pengawasan dan pengendalian, serta penyerahan hasil pengadaan. Pada tahap perencanaan, Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) menyusun perencanaan pengadaan, menetapkan spesifikasi teknis atau Kerangka Acuan Kerja (KAK), menyusun rancangan kontrak, dan menyusun Harga Perkiraan Sendiri (HPS) sebagai dasar evaluasi penawaran. Tahap pemilihan penyedia mencakup penyusunan dokumen pemilihan, penetapan metode pemilihan (misalnya tender, tender cepat, pengadaan langsung, penunjukan langsung), pengumuman atau undangan, evaluasi penawaran, sampai penetapan pemenang. Setelah kontrak ditandatangani, sistem pengadaan berlanjut pada pelaksanaan kontrak konstruksi, pengawasan mutu, waktu dan biaya, hingga serah terima pekerjaan sesuai standar dan pedoman teknis yang berlaku.



Gambar 3.1 Tahapan pengadaan barang dan jasa berdasarkan PP No 16 tahun 2018 jo. PP No 12 Tahun 2021 (Sumber: Direktorat Jenderal Bina Konstruksi Kementerian PUPR)

Sistem Penyelenggaraan Konstruksi (*Project Delivery System*)

Sistem penyelenggaraan konstruksi (*project delivery system*) adalah mekanisme pengaturan pelaksanaan proyek konstruksi yang menetapkan pola hubungan kerja, pembagian tanggung jawab, serta bentuk kontraktual antara pemilik proyek dan penyedia jasa sejak tahap perencanaan, pengadaan, hingga pelaksanaan dan penyerahan hasil pekerjaan. Sistem ini menentukan cara integrasi atau pemisahan fungsi perencanaan, pelaksanaan, dan pengelolaan konstruksi, seperti pada sistem *Design-Bid-Build* (DBB), *Design-Build* (DB), *Engineering-Procurement-Construction* (EPC), *Construction Management* (CM), dan *Public-Private Partnership* (PPP), yang masing-masing memiliki karakteristik berbeda dalam hal alokasi risiko, kecepatan pelaksanaan, fleksibilitas, dan tingkat keterlibatan pemilik proyek. Pemilihan sistem penyelenggaraan konstruksi yang tepat menjadi faktor kunci keberhasilan proyek dalam mencapai sasaran mutu, biaya, waktu, dan kepastian hukum.

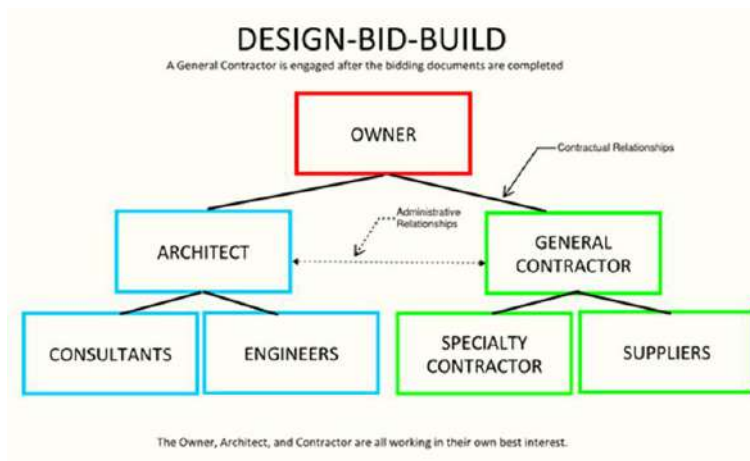
Jenis sistem penyelenggaraan konstruksi, antara lain:

1. Design-Bid-Build (DBB)

Metode desain-penawaran-bangun (*design-bid-build*) adalah pendekatan yang paling umum digunakan. Sehingga, metode ini sering disebut sebagai metode tradisional dalam pelaksanaan proyek. Alasannya, proses ini sudah terbukti efektif dan telah digunakan sejak lama dalam dunia konstruksi. Dalam metode DBB, proyek dibagi menjadi tiga tahap yang dikerjakan secara berurutan: desain, penawaran, lalu pembangunan. Tahap konstruksi baru dimulai setelah desain selesai dan kontrak hasil penawaran

disetujui, jadi tidak ada bagian yang dikerjakan secara bersamaan antara desain dan pembangunan.

Dalam sistem DBB, pemilik proyek akan membuat dua kontrak terpisah, satu dengan perancang (arsitek), satu lagi dengan kontraktor. Jadi, desainer dan kontraktor tidak terikat langsung melalui kontrak, tapi harus tetap saling koordinasi dan komunikasi selama proyek berjalan. Cara ini membuat tahap desain dan tahap pembangunan menjadi dua bagian yang jelas. Nah, metode ini sudah sangat umum dipakai, terutama untuk proyek-proyek pemerintah. Karena jalurnya jelas dan berurutan, klien biasanya lebih mudah mengatur semuanya.

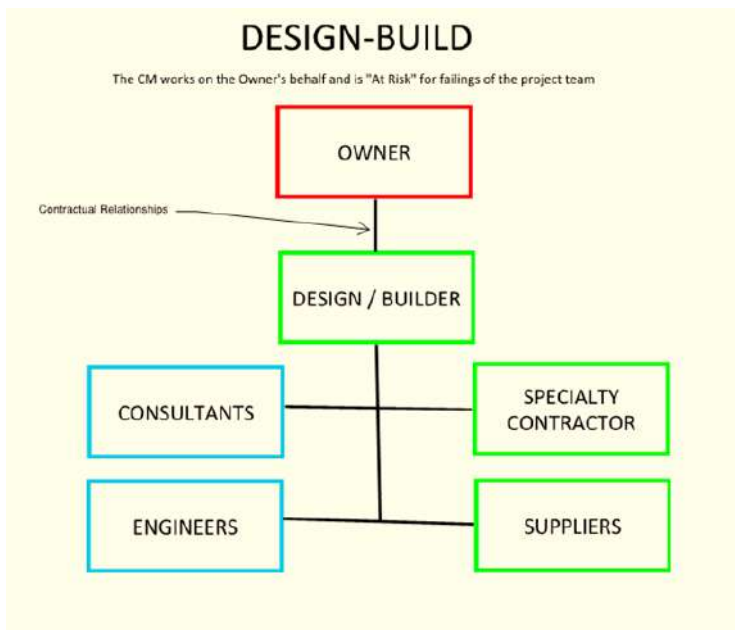


Gambar 3.2 Diagram yang menggambarkan
Design-Bid-Build (DBB)
(sumber: Alugbue, W. & Otuonuyo, et all (2024)).

2. Design-Build (DB)

Sistem terintegrasi di mana hanya satu entitas saja yang melaksanakan kegiatan perencanaan (design) sekaligus kegiatan pelaksanaan (build) dalam satu ikatan kontrak. Setelah proyek selesai, Pemilik bertanggungjawab terhadap operasi dan

pemeliharaannya. Design-Build ditandai oleh tanggung jawab tunggal untuk aktivitas desain dan konstruksi. Pemilik biasanya memilih Design-Build untuk memindahkan resiko dan untuk meyakinkan suatu koordinasi tingkat tinggi. Peran Pemilik dalam Design-Build lebih banyak di tahap awal, yaitu melukiskan project criteria, yang nantinya akan menjadi dasar bagi penyedia jasa (Design-Builder) dalam mengeksekusi proyek. (American Institute of Architects, 2007).

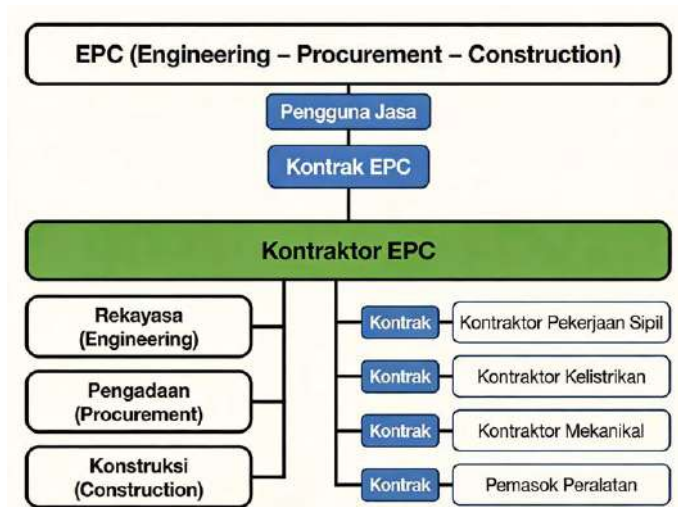


Gambar 3.3 Diagram yang menggambarkan Design-Build (DB)
(sumber: Alugbue, W. & Otuonuyo, et all (2024)).

3. Engineering–Procurement–Construction (EPC) / Turnkey

Sistem ini dirancang untuk memberikan efisiensi maksimal karena hanya satu entitas (penyedia jasa) yang mengelola keseluruhan proyek mulai dari perencanaan teknis, pengadaan material, proses

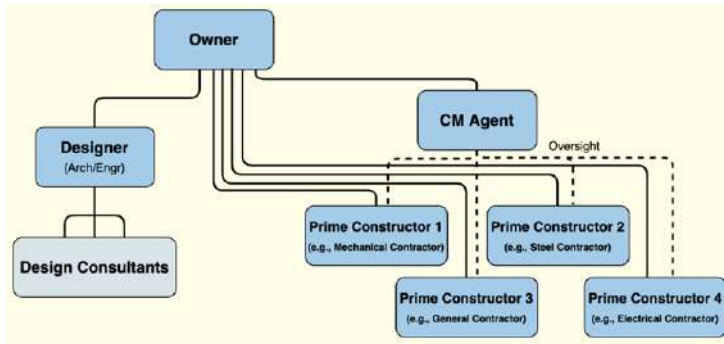
konstruksi, hingga penyerahan proyek dalam kondisi siap operasi, sehingga risiko keterlambatan dan pembengkakan biaya dapat ditekan. Pada prinsipnya EPC sama dengan Design-Build. Tapi karena skala proyek EPC itu sangatlah besar, jadi perusahaan yang mengerjakannya juga bukan perusahaan kontraktor biasa. mereka biasanya disebut dengan Kontraktor EPC atau Perusahaan EPC. Sebenarnya, jarang EPC Company yang murni mengerjakan ketiga tahap (Engineering, Procurement and Construction) tersebut. Ada yang mengerjakan Engineering (E) saja, ada yang Engineering dan Procurement (EP) saja dan ada juga yang ketiganya (EPC). Selain tiga tahap di atas, juga terdapat dua proses tambahan lainnya, yaitu Commissioning dan Installation. Akhirnya muncul istilah lain selain EPC, yaitu EPCI (Engineering-Procurement-Construction-Installation) dan EPCC (Engineering-Procurement-Construction-Commissioning).



Gambar 3.4 Diagram Engineering Procurement Construction (EPC)
(sumber: perplexity.ai)

4. Construction Management (CM)

Sistem di mana pemilik proyek menunjuk Construction Management Agency (CM Agent) untuk mengelola, mengoordinasikan, dan mengawasi pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan oleh beberapa kontraktor.



Gambar 3.5 Diagram *Construction Management (CM)*
(sumber: psu.pb.unizin.org)

5. *Public-Private Partnership (PPP)* / Kemitraan Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU)

Merupakan kerja sama jangka panjang antara pemerintah dan sektor swasta untuk membiayai, merancang, membangun, mengoperasikan, dan memelihara infrastruktur atau layanan publik, dengan pembagian risiko dan tanggung jawab yang jelas. Tujuannya meningkatkan kualitas layanan, efisiensi, serta meringankan beban APBN/APBD. Swasta terlibat aktif dalam pendanaan awal dan pengelolaan, dan dibayar melalui *user charge* (pengguna) atau pembayaran dari pemerintah berdasarkan ketersediaan layanan.

Keterbatasan anggaran menjadi salah satu alasan pelaksanaan PPP. Namun demikian, kualitas layanan yang lebih baik adalah hal yang juga menjadi tujuan. Pihak swasta diyakini lebih efektif dalam bekerja dan

mampu membelikan kinerja layanan yang lebih baik dibandingkan pemerintah. Organisasi pemerintah menjalankan birokrasi yang rumit dan banyak dipengaruhi faktor politik (Caemmerer, B., & Dewar, A. 2013). Hal inilah yang membuat gerak pemerintah tidak fleksibel dibandingkan pihak swasta, termasuk dalam memberikan layanan kepada masyarakat. Hal inilah yang menjadi pendorong mengapa PPP menjadi sebuah pilihan alternatif dalam penyediaan layanan publik. Contoh proyek PPP yang sukses termasuk pembangunan jalan tol, bandara, dan fasilitas Kesehatan.



Gambar 3.6 Skema Public–Private Partnership (PPP)
(sumber: www.wallstreetmojo.com)

Sistem penyelenggaraan konstruksi (*project delivery system*) menurut regulasi Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020, adalah mekanisme pelaksanaan jasa konstruksi yang mengatur hubungan kerja, pembagian peran dan tanggung jawab, serta pola kontraktual antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan kegiatan perencanaan konstruksi, pelaksanaan konstruksi, dan

pengawasan konstruksi. Regulasi tersebut menegaskan bahwa penyelenggaraan konstruksi harus menjamin prinsip **kesetaraan, keadilan, transparansi, akuntabilitas, keselamatan konstruksi, dan kepastian hukum**, serta dilakukan melalui kontrak kerja konstruksi yang sah. Pemilihan sistem penyelenggaraan konstruksi harus disesuaikan dengan karakteristik proyek, tingkat kompleksitas, sumber pendanaan, kemampuan manajemen pengguna jasa, serta pembagian risiko yang proporsional, dengan tujuan akhir untuk menjamin mutu hasil pekerjaan, keselamatan, efisiensi biaya, dan keberlanjutan penyelenggaraan jasa konstruksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Daftar Pustaka

- Alugbue, W. & Otuonuyo, George & Adewumi, Bamidele Jonathan & Onamade, Akintunde & Asaju, Opeyemi. (2024). Impact of Specification on Construction Administration for Project Management Within Lagos Megacity. *International Journal of Research and Innovation in Social Science*. VIII. 4664-4680. <https://dx.doi.org/10.47772/IJRISS.2024.803340S>
- Caemmerer, B., & Dewar, A. (2013). A Comparison Of Private And Public Sector Performance. *Journal of Applied Business Research (JABR)*, 29(5), 1451–1458. <https://doi.org/10.19030/jabr.v29i5.8070>
- Peraturan Presiden No 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- Peraturan Pemerintah No 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi
- Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- Peraturan Presiden Nomor 46 Tahun 2025 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

Profil Penulis



Dr. Susilowati, S.T., M.T.

Lahir di Teluk Betung 6 Januari 1975. Penulis menempuh pendidikan S1- Teknik Sipil di Universitas Lampung, selesai tahun 1998, menyelesaikan S2 pada Program Magister Teknik Sipil dari Universitas Lampung di tahun 2010, dan menyelesaikan S3 pada Program Doktor Teknik Sipil dari Universitas Tarumanagara pada tahun 2022. Sejak tahun 2011 penulis tercatat sebagai Dosen pada Program Studi Teknik Sipil Universitas Bandar Lampung. Matakuliah yang diampu Hidrologi, Drainase, Mekanika Fluida dan K3 Konstruksi. Penulis juga aktif melakukan penelitian sesuai bidang kompetensinya dan beberapa penelitiannya telah didanai oleh Kemenristek DIKTI. Asosiasi Profesi yang diikuti HATHI, ATAKI, PAKKI dan INTAKINDO.

Email Penulis: susilowati@ubl.ac.id

DOKUMEN LELANG, RKS, DAN SPESIFIKASI TEKNIS

Mariati Indah Lestari, S.ST., MT

Institut Kesehatan dan Teknologi Graha Medika

Pengertian Dokumen Lelang

Dokumen lelang merupakan kumpulan dokumen yang disiapkan oleh pihak penyelenggara untuk memberikan informasi yang jelas dan lengkap kepada calon peserta lelang mengenai proyek yang akan dilaksanakan. Dokumen ini mencakup berbagai aspek, mulai dari syarat administratif, teknis, hingga ketentuan hukum yang harus diikuti oleh peserta. Dalam konteks pengadaan barang dan jasa, dokumen lelang berfungsi sebagai panduan bagi penyedia untuk memahami apa yang diharapkan dari mereka dalam pelaksanaan proyek (Kementerian PUPR, 2020).

Salah satu komponen penting dalam dokumen lelang adalah Rencana Kerja dan Syarat (RKS). RKS menjelaskan secara rinci tentang ruang lingkup pekerjaan, waktu pelaksanaan, serta spesifikasi teknis yang harus dipenuhi oleh penyedia. Menurut Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, dokumen lelang harus disusun dengan jelas agar tidak menimbulkan kebingungan di antara peserta lelang (Presiden Republik Indonesia, 2018).

Dalam praktiknya, dokumen lelang sering kali menjadi sumber sengketa antara penyelenggara dan peserta. Misalnya, jika dokumen tidak jelas atau terdapat informasi yang saling bertentangan, peserta lelang dapat mengajukan keberatan yang dapat menghambat proses pengadaan. Oleh karena itu, penting bagi penyelenggara untuk memastikan bahwa semua informasi yang disampaikan dalam dokumen lelang sudah akurat dan tidak menimbulkan ambiguitas (Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, 2021).

Statistik menunjukkan bahwa sekitar 30% dari proyek pengadaan di Indonesia mengalami keterlambatan akibat masalah pada dokumen lelang. Hal ini menunjukkan pentingnya penyusunan dokumen lelang yang baik dan benar untuk menghindari masalah di kemudian hari. Dengan demikian, penyelenggara harus melibatkan berbagai pihak, termasuk ahli hukum dan teknis, dalam penyusunan dokumen lelang (Laporan Tahunan Kementerian Keuangan, 2022).

Sebagai contoh, dalam proyek pembangunan infrastruktur jalan, dokumen lelang harus mencakup spesifikasi teknis mengenai jenis material yang digunakan, metode pelaksanaan, serta standar keselamatan yang harus diikuti. Jika dokumen tersebut tidak lengkap, dapat mengakibatkan kualitas pekerjaan yang buruk dan berpotensi membahayakan pengguna jalan (Direktorat Jenderal Bina Marga, 2021).

Rencana Kerja dan Syarat (RKS)

Rencana Kerja dan Syarat (RKS) adalah dokumen yang menjelaskan secara rinci mengenai pekerjaan yang akan dilaksanakan dalam suatu proyek pengadaan. RKS berperan penting dalam memberikan arahan kepada penyedia tentang apa yang diharapkan dalam hal kualitas, kuantitas, serta waktu pelaksanaan. Menurut

Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018, RKS harus mencakup ruang lingkup pekerjaan, spesifikasi teknis, dan syarat-syarat pelaksanaan (Presiden Republik Indonesia, 2018).

Salah satu komponen utama dalam RKS adalah spesifikasi teknis. Spesifikasi ini harus disusun dengan jelas dan rinci agar penyedia dapat memahami dengan baik apa yang diperlukan. Misalnya, dalam proyek konstruksi, spesifikasi teknis dapat mencakup jenis material yang harus digunakan, metode pelaksanaan, serta standar kualitas yang harus dipenuhi. Data menunjukkan bahwa proyek yang memiliki spesifikasi teknis yang jelas cenderung memiliki tingkat keberhasilan yang lebih tinggi (Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, 2021).

RKS juga harus mencakup rencana jadwal pelaksanaan yang realistis. Sebuah studi oleh Kementerian PUPR menunjukkan bahwa proyek yang memiliki jadwal pelaksanaan yang jelas dan terukur dapat mengurangi risiko keterlambatan hingga 40%. Oleh karena itu, penyelenggara harus melakukan analisis yang mendalam sebelum menetapkan jadwal pelaksanaan dalam RKS (Kementerian PUPR, 2020).

Dalam praktiknya, RKS sering kali menjadi sumber sengketa antara penyelenggara dan penyedia. Misalnya, jika terdapat perbedaan interpretasi mengenai spesifikasi teknis, penyedia dapat mengajukan klaim kepada penyelenggara. Untuk menghindari konflik semacam ini, penting bagi penyelenggara untuk melakukan sosialisasi dan diskusi dengan calon penyedia sebelum finalisasi RKS (Laporan Tahunan Kementerian Keuangan, 2022).

Sebagai contoh, dalam proyek pembangunan gedung, RKS harus mencakup informasi mengenai standar keselamatan yang harus diikuti, seperti penggunaan alat

pelindung diri (APD) bagi pekerja. Jika RKS tidak mencantumkan informasi ini, dapat mengakibatkan kecelakaan kerja yang fatal. Oleh karena itu, penyelenggara harus memastikan bahwa RKS mencakup semua aspek penting yang berkaitan dengan keselamatan dan kesehatan kerja (Direktorat Jenderal Ketenagakerjaan, 2021).

Spesifikasi Teknis

Spesifikasi teknis adalah bagian integral dari dokumen lelang yang menjelaskan secara rinci mengenai karakteristik dan persyaratan teknis dari barang atau jasa yang akan diadakan. Spesifikasi ini berfungsi sebagai acuan bagi penyedia dalam memenuhi kebutuhan proyek dan memastikan bahwa hasil akhir sesuai dengan harapan penyelenggara. Menurut Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018, spesifikasi teknis harus disusun berdasarkan kebutuhan dan standar yang berlaku (Presiden Republik Indonesia, 2018).

Dalam penyusunan spesifikasi teknis, penting untuk melibatkan berbagai pihak, termasuk ahli teknis dan pengguna akhir. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa spesifikasi yang dibuat benar-benar sesuai dengan kebutuhan dan dapat diimplementasikan dengan baik. Sebuah studi oleh Kementerian PUPR menunjukkan bahwa proyek yang melibatkan stakeholder dalam penyusunan spesifikasi teknis memiliki tingkat keberhasilan yang lebih tinggi (Kementerian PUPR, 2020).

Spesifikasi teknis juga harus mencakup standar kualitas yang harus dipenuhi oleh penyedia. Misalnya, dalam proyek pengadaan alat berat, spesifikasi teknis harus mencakup informasi mengenai kapasitas, ukuran, dan jenis material yang digunakan. Data menunjukkan bahwa proyek yang memiliki spesifikasi teknis yang jelas dapat

mengurangi risiko kegagalan hingga 30% (Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, 2021).

Namun, seringkali terdapat tantangan dalam penyusunan spesifikasi teknis. Salah satu masalah yang umum adalah kurangnya pemahaman tentang teknologi terbaru di kalangan penyelenggara. Oleh karena itu, penting bagi penyelenggara untuk terus memperbarui pengetahuan mereka mengenai perkembangan teknologi dan standar industri terkini (Laporan Tahunan Kementerian Keuangan, 2022).

Sebagai contoh, dalam proyek pembangunan jembatan, spesifikasi teknis harus mencakup informasi mengenai jenis material yang digunakan, metode konstruksi, serta standar keselamatan yang harus diikuti. Jika spesifikasi teknis tidak lengkap atau tidak sesuai dengan standar yang berlaku, dapat mengakibatkan kegagalan struktur yang berpotensi mengancam keselamatan publik (Direktorat Jenderal Bina Marga, 2021).

Proses Penyusunan Dokumen Lelang

Proses penyusunan dokumen lelang adalah langkah krusial yang harus dilakukan dengan cermat untuk memastikan bahwa semua informasi yang diperlukan tersedia dan mudah dipahami oleh peserta lelang. Proses ini dimulai dengan identifikasi kebutuhan proyek, di mana penyelenggara harus menentukan ruang lingkup pekerjaan, anggaran, dan waktu pelaksanaan. Menurut Kementerian PUPR, langkah awal ini sangat penting untuk memastikan bahwa dokumen lelang dapat mencerminkan kebutuhan yang sebenarnya (Kementerian PUPR, 2020).

Setelah kebutuhan proyek diidentifikasi, langkah selanjutnya adalah menyusun RKS dan spesifikasi teknis. Dalam tahap ini, penting untuk melibatkan berbagai

pihak, termasuk ahli teknis, pengguna akhir, dan pihak hukum, untuk memastikan bahwa semua aspek proyek tercakup dalam dokumen. Data menunjukkan bahwa proyek yang melibatkan stakeholder dalam penyusunan dokumen lelang memiliki tingkat keberhasilan yang lebih tinggi (Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, 2021).

Setelah RKS dan spesifikasi teknis disusun, langkah berikutnya adalah melakukan review dan revisi. Proses ini melibatkan pemeriksaan dokumen oleh tim internal untuk memastikan bahwa semua informasi yang disampaikan sudah akurat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika terdapat ketidakjelasan atau kesalahan, dokumen harus direvisi sebelum disebarluaskan kepada calon peserta lelang (Laporan Tahunan Kementerian Keuangan, 2022).

Setelah dokumen lelang siap, penyelenggara harus melakukan sosialisasi kepada calon peserta lelang. Sosialisasi ini bertujuan untuk menjelaskan isi dokumen lelang dan memberikan kesempatan kepada peserta untuk mengajukan pertanyaan. Hal ini penting untuk menghindari kesalahpahaman yang dapat menghambat proses lelang (Direktorat Jenderal Ketenagakerjaan, 2021).

Sebagai contoh, dalam proyek pengadaan alat berat, penyelenggara dapat mengadakan workshop untuk menjelaskan spesifikasi teknis dan syarat-syarat pelaksanaan kepada calon penyedia. Dengan cara ini, diharapkan peserta dapat memahami dokumen lelang dengan baik dan meningkatkan kualitas penawaran yang diajukan (Kementerian PUPR, 2020).

Evaluasi dan Penetapan Pemenang Lelang

Evaluasi dan penetapan pemenang lelang adalah tahap akhir dalam proses pengadaan yang sangat penting untuk memastikan bahwa proyek dilaksanakan oleh penyedia yang kompeten. Proses ini dimulai dengan penilaian terhadap dokumen penawaran yang diajukan oleh peserta lelang. Menurut Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018, evaluasi harus dilakukan secara objektif dan transparan untuk menjamin keadilan bagi semua peserta (Presiden Republik Indonesia, 2018).

Salah satu metode evaluasi yang umum digunakan adalah evaluasi administratif, teknis, dan harga. Pada tahap ini, dokumen penawaran akan diperiksa untuk memastikan bahwa semua syarat administratif telah dipenuhi. Setelah itu, penawaran teknis akan dievaluasi untuk memastikan bahwa penyedia memenuhi spesifikasi teknis yang ditentukan dalam dokumen lelang. Data menunjukkan bahwa sekitar 25% dari penawaran yang masuk tidak memenuhi syarat administratif dan teknis, sehingga tidak dapat dilanjutkan ke tahap evaluasi harga (Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, 2021).

Setelah evaluasi teknis selesai, tahap berikutnya adalah evaluasi harga. Pada tahap ini, penyelenggara akan membandingkan harga yang diajukan oleh peserta lelang dan memilih penawaran yang paling kompetitif. Namun, penting untuk diingat bahwa harga terendah tidak selalu menjadi pilihan terbaik. Penyelenggara harus mempertimbangkan kualitas dan pengalaman penyedia dalam menentukan pemenang (Kementerian PUPR, 2020).

Setelah pemenang ditetapkan, penyelenggara harus mengumumkan hasil lelang kepada semua peserta. Pengumuman ini harus dilakukan secara terbuka untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas. Dalam praktiknya, seringkali terdapat keberatan dari peserta

yang tidak terpilih, sehingga penyelenggara harus siap untuk memberikan penjelasan yang memadai (Laporan Tahunan Kementerian Keuangan, 2022).

Sebagai contoh, dalam proyek pembangunan infrastruktur, penyelenggara dapat mengumumkan pemenang lelang melalui media massa dan situs web resmi. Dengan cara ini, semua pihak dapat mengakses informasi dan memastikan bahwa proses lelang berjalan dengan adil dan transparan (Direktorat Jenderal Bina Marga, 2021).

Daftar Pustaka

- Kementerian PUPR. (2020). Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan. (2021). Laporan Tahunan 2021. Jakarta: BPKP.
- Laporan Tahunan Kementerian Keuangan. (2022). Jakarta: Kementerian Keuangan.
- Direktorat Jenderal Bina Marga. (2021). Standar Kualitas Pembangunan Infrastruktur. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Direktorat Jenderal Ketenagakerjaan. (2021). Panduan Keselamatan dan Kesehatan Kerja di Sektor Konstruksi. Jakarta: Kementerian Ketenagakerjaan.
- Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Jakarta: Sekretariat Negara.

Profil Penulis



Mariati Indah Lestari, S.ST., M.T.

Penulis dilahirkan di Bitung, Sulawesi Utara pada tanggal 10 Februari 1990. Penulis mempunyai minat dan keahlian di bidang teknik sipil. Melalui tulisan ini diharapkan dapat berbagi pengetahuan bagi pembaca. Selama perjalanan akademis, penulis mencoba untuk menggali pengetahuan dan keterampilan untuk memberikan kontribusi yang berarti dalam bidang ini. Sebelumnya penulis menyelesaikan pendidikan Diploma III Jurusan Teknik Sipil Transportasi Jalan dan Jembatan di Politeknik Negeri Manado, dilanjutkan dengan Diploma IV Teknik Sipil Konstruksi Bangunan Gedung di Politeknik Negeri Manado dilanjutkan lagi dengan program Pascasarjana S2 Teknik Sipil yang berfokus pada bidang ilmu Geoteknik di Universitas Negeri Sam Ratulangi Manado. Dalam profil penulisan ini, penulis mengajak pembaca untuk bergabung dalam lingkup teknik sipil untuk berbagi informasi dan menciptakan dampak positif dalam pembangunan infrastruktur dan lingkungan. Terima kasih telah mengenal sedikit tentang penulis, dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Mari bersama berkontribusi dalam dunia literasi dan industri teknik sipil.

Email Penulis: indahlestarimariati@gmail.com

METODE EVALUASI BIAYA, TEKNIS, DAN KOMBINASI

Risky Aprianti Azis, S.T., M.T

Institut Kesehatan dan Teknologi Graha Medika

Pendahuluan

Evaluasi proyek adalah proses penting yang digunakan untuk menentukan kelayakan dan efektivitas suatu proyek sebelum, selama, dan setelah implementasinya. Dalam konteks ini, metode evaluasi biaya, teknis, dan kombinasi menjadi sangat relevan. Metode ini tidak hanya membantu dalam pengambilan keputusan yang lebih baik, tetapi juga dalam mengoptimalkan sumber daya yang ada. Menurut sebuah studi oleh PMI (Project Management Institute, 2020), 70% proyek yang gagal disebabkan oleh kurangnya perencanaan dan evaluasi yang memadai. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang berbagai metode evaluasi ini sangat penting untuk meningkatkan peluang keberhasilan proyek.

Evaluasi biaya mencakup analisis semua biaya yang terkait dengan proyek, termasuk biaya tetap, variabel, dan tidak terduga. Dalam banyak kasus, perusahaan harus menghadapi keputusan sulit terkait alokasi anggaran. Sebagai contoh, dalam pembangunan infrastruktur, biaya material, tenaga kerja, dan perizinan harus diperhitungkan secara cermat. Menurut data dari BPS (Badan Pusat Statistik, 2021), biaya konstruksi di Indonesia meningkat sebesar 5% setiap tahun, yang

menunjukkan pentingnya evaluasi biaya yang akurat untuk menghindari pembengkakan anggaran.

Metode evaluasi teknis, di sisi lain, berfokus pada aspek teknis dari proyek, termasuk kelayakan teknologi, keterampilan yang dibutuhkan, dan potensi risiko teknis. Misalnya, dalam proyek pengembangan perangkat lunak, evaluasi teknis dapat melibatkan analisis arsitektur sistem, pemilihan platform, dan integrasi dengan sistem yang ada. Menurut laporan Gartner (2022), 60% proyek IT mengalami kegagalan akibat masalah teknis yang tidak teridentifikasi sejak awal. Oleh karena itu, evaluasi teknis yang menyeluruh sangat penting.

Kombinasi dari kedua metode ini memberikan pendekatan yang lebih holistik dalam evaluasi proyek. Dengan menggabungkan analisis biaya dan teknis, manajer proyek dapat membuat keputusan yang lebih informasional. Sebagai contoh, dalam proyek renewable energy, evaluasi biaya dan teknis dapat membantu menentukan jenis teknologi yang paling efisien dan biaya yang terkait, sehingga mendukung keberlanjutan proyek. Data dari IRENA (International Renewable Energy Agency, 2021) menunjukkan bahwa investasi dalam energi terbarukan meningkat sebesar 10% dalam lima tahun terakhir, menunjukkan minat yang tinggi terhadap evaluasi yang tepat.

Dalam makalah ini, kita akan membahas lebih dalam tentang metode evaluasi biaya, teknis, dan kombinasi, serta memberikan contoh kasus yang relevan untuk masing-masing metode. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang metode ini, diharapkan pembaca dapat menerapkan konsep-konsep ini dalam proyek mereka masing-masing.

Metode Evaluasi Biaya

Metode evaluasi biaya adalah teknik yang digunakan untuk menghitung semua biaya yang terkait dengan suatu proyek. Ini mencakup biaya langsung, seperti material dan tenaga kerja, serta biaya tidak langsung, seperti overhead dan biaya administrasi. Salah satu metode yang umum digunakan adalah Analisis Biaya-Manfaat (Cost-Benefit Analysis, CBA). CBA membantu dalam menentukan apakah manfaat dari suatu proyek lebih besar daripada biayanya. Menurut studi oleh Boardman et al. (2018), CBA dapat memberikan gambaran yang jelas tentang nilai ekonomi dari suatu proyek, sehingga memudahkan pengambilan keputusan.

Contoh nyata dari penerapan CBA dapat ditemukan dalam proyek pembangunan jalan tol di Indonesia. Sebuah studi oleh Kementerian PUPR (2020) menunjukkan bahwa pembangunan jalan tol dapat mengurangi waktu perjalanan dan biaya transportasi, yang pada gilirannya meningkatkan produktivitas ekonomi. Dengan menghitung biaya pembangunan dan manfaat yang dihasilkan, pemerintah dapat membuat keputusan yang lebih baik tentang investasi infrastruktur.

Selain CBA, metode lain yang sering digunakan adalah Analisis Biaya Siklus Hidup (Life Cycle Costing, LCC). LCC menghitung total biaya yang terkait dengan suatu aset selama masa hidupnya, termasuk biaya pembelian, operasional, dan pemeliharaan. Menurut laporan dari ISO (International Organization for Standardization, 2019), LCC dapat membantu organisasi dalam membuat keputusan yang lebih berkelanjutan, terutama dalam pengadaan barang dan jasa. Dalam konteks ini, evaluasi biaya yang komprehensif dapat mengarah pada penghematan jangka panjang.

Namun, evaluasi biaya tidak selalu mudah dilakukan. Terdapat berbagai tantangan yang harus dihadapi, seperti ketidakpastian dalam estimasi biaya dan perubahan kondisi pasar. Sebuah penelitian oleh Flyvbjerg (2017) menunjukkan bahwa banyak proyek mengalami pembengkakan biaya yang signifikan, sering kali disebabkan oleh kurangnya data yang akurat dan perencanaan yang tidak memadai. Oleh karena itu, penting bagi manajer proyek untuk menggunakan metode yang tepat dan memahami risiko yang terkait.

Secara keseluruhan, metode evaluasi biaya memberikan kerangka kerja yang penting untuk menganalisis kelayakan proyek. Dengan menggunakan teknik yang tepat, organisasi dapat mengidentifikasi dan mengelola biaya secara efektif, yang pada gilirannya meningkatkan peluang keberhasilan proyek.

Metode Evaluasi Teknis

Metode evaluasi teknis berfokus pada aspek-aspek teknis dari suatu proyek, termasuk kelayakan teknologi yang digunakan dan kemampuan tim dalam melaksanakan proyek tersebut. Salah satu alat yang umum digunakan dalam evaluasi teknis adalah Analisis Kelayakan (Feasibility Study). Analisis ini menilai apakah proyek dapat dilaksanakan secara teknis, ekonomis, dan operasional. Menurut laporan oleh Kementerian Riset dan Teknologi (2021), analisis kelayakan yang komprehensif dapat mengurangi risiko kegagalan proyek hingga 30%.

Contoh penerapan analisis kelayakan dapat dilihat dalam proyek pembangunan pembangkit listrik tenaga surya. Sebelum proyek dimulai, tim harus mengevaluasi berbagai faktor teknis, seperti lokasi, ketersediaan sinar matahari, dan teknologi panel surya yang akan digunakan. Data dari IRENA (2021) menunjukkan bahwa efisiensi panel surya meningkat sebesar 20% dalam lima

tahun terakhir, yang menunjukkan pentingnya pemilihan teknologi yang tepat dalam evaluasi teknis.

Selain analisis kelayakan, metode lain yang sering digunakan adalah Analisis Risiko (Risk Analysis). Metode ini mengidentifikasi dan mengevaluasi risiko yang mungkin dihadapi selama pelaksanaan proyek. Menurut studi oleh Hillson (2019), hingga 90% proyek menghadapi risiko yang dapat mempengaruhi hasil akhir. Dengan melakukan analisis risiko yang mendalam, manajer proyek dapat mengambil langkah-langkah mitigasi yang tepat untuk mengurangi dampak negatif dari risiko tersebut.

Evaluasi teknis juga melibatkan penilaian terhadap keterampilan dan pengalaman tim proyek. Sebuah penelitian oleh PMI (2020) menunjukkan bahwa tim dengan keterampilan yang sesuai dan pengalaman yang relevan lebih cenderung menyelesaikan proyek tepat waktu dan sesuai anggaran. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa anggota tim memiliki kualifikasi yang diperlukan untuk melaksanakan proyek dengan sukses.

Dalam kesimpulannya, metode evaluasi teknis memberikan panduan yang penting untuk menganalisis kelayakan dan risiko suatu proyek. Dengan memahami aspek teknis yang terlibat, organisasi dapat membuat keputusan yang lebih baik dan meningkatkan peluang keberhasilan proyek.

Metode Kombinasi

Metode kombinasi mengintegrasikan evaluasi biaya dan teknis untuk memberikan pendekatan yang lebih holistik dalam analisis proyek. Dengan menggabungkan kedua metode ini, manajer proyek dapat memahami hubungan antara biaya dan aspek teknis, yang pada gilirannya

membantu dalam pengambilan keputusan yang lebih baik. Menurut studi oleh Turner dan Cochrane (1993), pendekatan kombinasi dapat meningkatkan akurasi estimasi dan mengurangi risiko kegagalan proyek.

Salah satu contoh penerapan metode kombinasi dapat ditemukan dalam proyek pengembangan sistem informasi. Dalam proyek ini, evaluasi biaya dilakukan untuk menghitung biaya pengembangan, pemeliharaan, dan pelatihan. Sementara itu, evaluasi teknis dilakukan untuk menilai kelayakan teknologi yang digunakan dan kemampuan tim dalam mengimplementasikan sistem. Menurut laporan oleh Forrester Research (2020), perusahaan yang menerapkan pendekatan kombinasi dalam pengembangan sistem informasi mengalami peningkatan efisiensi sebesar 25%.

Metode kombinasi juga sangat berguna dalam proyek infrastruktur, di mana biaya dan teknis saling terkait. Sebagai contoh, dalam proyek pembangunan jembatan, evaluasi biaya mencakup semua biaya yang terkait dengan pembangunan, sementara evaluasi teknis mencakup analisis desain dan bahan yang digunakan. Menurut data dari Kementerian PUPR (2021), proyek jembatan yang menggunakan pendekatan kombinasi memiliki tingkat keberhasilan yang lebih tinggi dibandingkan proyek yang hanya menggunakan satu metode.

Namun, penerapan metode kombinasi juga menghadapi tantangan, seperti kompleksitas dalam pengumpulan dan analisis data. Sebuah penelitian oleh Shen et al. (2016) menunjukkan bahwa proyek yang mengintegrasikan evaluasi biaya dan teknis seringkali memerlukan waktu dan sumber daya tambahan. Oleh karena itu, penting bagi manajer proyek untuk merencanakan dan mengelola proses evaluasi dengan baik.

Secara keseluruhan, metode kombinasi memberikan pendekatan yang lebih menyeluruh dalam evaluasi proyek. Dengan mempertimbangkan baik aspek biaya maupun teknis, organisasi dapat membuat keputusan yang lebih baik dan meningkatkan peluang keberhasilan proyek.

Kesimpulan

Dalam kesimpulan, metode evaluasi biaya, teknis, dan kombinasi memiliki peran yang sangat penting dalam analisis proyek. Masing-masing metode menawarkan keuntungan dan tantangan tersendiri, tetapi ketika diterapkan secara bersamaan, mereka dapat memberikan gambaran yang lebih lengkap tentang kelayakan dan risiko proyek. Untuk meningkatkan keberhasilan proyek, disarankan agar organisasi melakukan evaluasi yang komprehensif dan melibatkan berbagai pemangku kepentingan dalam proses pengambilan keputusan.

Daftar Pustaka

- Boardman, A. E., Greenberg, D. H., Vining, A. R., & Weimer, D. L. (2018). *Cost-Benefit Analysis: Concepts and Practice*. Cambridge University Press.
- Flyvbjerg, B. (2017). *The Oxford Handbook of Project Management*. Oxford University Press.
- Forrester Research. (2020). *The Total Economic Impact™ of Project Management Software*.
- Gartner. (2022). *Market Guide for Project Management Software*.
- Hillson, D. (2019). *Practical Project Risk Management: The ATOM Methodology*. Berrett-Koehler Publishers.
- IRENA. (2021). *Renewable Power Generation Costs in 2021*.
- Kementerian PUPR. (2021). *Laporan Tahunan Pembangunan Infrastruktur*.
- Kementerian Riset dan Teknologi. (2021). *Panduan Analisis Kelayakan Proyek*.
- PMI. (2020). *Pulse of the Profession: Success Rates Rise*.
- Shen, L., Wu, Y., & Zhang, Y. (2016). A Framework for Integrating Cost and Risk Analysis in Project Management. *International Journal of Project Management*.

Profil Penulis



Risky Aprianti Azis, S.T., M.T

Penulis di lahirkan di Bulu-bulu pada tanggal 08 April 1998 Ketertarikan penulis terhadap ilmu sipil dimulai pada tahun 2016 silam. Hal tersebut membuat penulis memilih untuk masuk ke Universitas Muslim Indonesia di Makassar dengan memilih Jurusan Teknik Sipil dan berhasil lulus pada tahun 2020. Dua tahun kemudian, penulis menyelesaikan studi S2 di prodi Teknik Sipil Program Pasca Sarjana Universitas Muslim Indonesia Makassar. Saat ini penulis bekerja sebagai dosen tetap di Program Studi S1 Teknik Sipil Kotamobagu. Penulis pernah menjabat sebagai asisten laboratorium transportasi Penulis juga aktif dalam kegiatan konstruksi pengawasan maupun perencanaan infrastruktur di Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat. Selain itu penulis juga aktif dalam menulis jurnal serta aktif menulis buku ajar dan book chapter.

Email Penulis: riskyapriantiazis@gmail.com

JENIS KONTRAK KONSTRUKSI

Ir. Edward Rizky Ahadian, S.T., M.T., IPM., ASEAN Eng.
Universitas Khairun

Pendahuluan

Kontrak konstruksi adalah instrumen utama yang membentuk hubungan hukum, teknis, dan keuangan antara pemilik proyek, konsultan, dan kontraktor. Pemilihan jenis kontrak yang sesuai sangat berpengaruh pada keberhasilan proyek karena setiap jenis kontrak memiliki struktur tanggung jawab, risiko, serta metode pembayaran yang berbeda. Dalam konteks pengadaan modern, kontrak tidak hanya berfungsi sebagai dokumen legal, tetapi juga sebagai alat manajerial yang mengatur cara pembagian risiko, pengendalian biaya, dan pengambilan keputusan selama berlangsungnya proyek.

Pengaturan mengenai kontrak konstruksi di Indonesia merupakan bagian penting dari tata kelola penyelenggaraan jasa konstruksi untuk menjamin kepastian hukum, transparansi, efektivitas pelaksanaan proyek, dan pembagian risiko yang proporsional antara para pihak. Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menetapkan bahwa hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa diikat melalui Kontrak Kerja Konstruksi, yaitu keseluruhan dokumen yang mengatur hak, kewajiban, risiko, dan mekanisme penyelesaian sengketa dalam penyelenggaraan konstruksi.

Selanjutnya, regulasi pelaksana melalui PP No. 22 Tahun 2020 yang diperbarui dengan (PP No. 14 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Peksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, 2021) memberikan penjabaran yang lebih rinci mengenai bentuk, sistem pembayaran, sistem perhitungan hasil pekerjaan, dan variasi *delivery system* yang dapat digunakan dalam suatu kontrak konstruksi. Fleksibilitas ini ditegaskan dalam ketentuan bahwa kontrak kerja konstruksi dapat mengikuti perkembangan kebutuhan untuk mengakomodasi bentuk-bentuk kontrak konstruksi yang berkembang di masyarakat.

Dengan landasan tersebut, klasifikasi jenis kontrak konstruksi di Indonesia dapat dipahami melalui tiga dimensi utama: (1) berdasarkan *delivery system* (sistem penyelenggaraan konstruksi), (2) sistem pembayaran, dan (3) Jenis perhitungan biaya dalam kontrak. Mengacu pada kemajuan penelitian di tingkat global, pemilihan jenis kontrak dalam konstruksi adalah keputusan strategis yang secara langsung mempengaruhi kinerja proyek, distribusi risiko, dan hubungan antara para pemangku kepentingan.

Jenis Kontrak Berdasarkan *Delivery System* (Sistem Penyelenggaraan Konstruksi)

1. Rancang-Penawaran-Bangun (*Design-Bid-Build*)

Design Bid Build (DBB) adalah sistem penyelenggaraan proyek tradisional yang memisahkan fungsi dalam proses konstruksi, dimana pemilik proyek menginginkan perusahaan yang berbeda untuk merancang dan membangun proyek (Sari et al., 2024).

Karakteristik utama model pengadaan ini mencakup proses yang berlangsung secara sekuensial, dimulai dari tahapan desain, dilanjutkan dengan tender, dan kemudian konstruksi, sehingga setiap fase berjalan terstruktur dan saling bergantung. Dalam sistem ini, peran perencana (*designer*) dan pelaksana (kontraktor) dipisahkan secara jelas melalui kontrak yang berbeda, memungkinkan mekanisme *checks and balances* bekerja lebih optimal.

Menurut (Katar, 2019) dan (Sari et al., 2023) dalam (Sari et al., 2024), kelebihan DBB antara lain yaitu :

- 1). Struktur proyek yang sederhana dan praktik hukum yang sudah mapan;
- 2). Pemilik proyek memiliki kontrol langsung terhadap desain dan sistem pengawasan yang baik selama proses konstruksi;
- 3). Biaya proyek sudah tetap saat konstruksi dimulai sehingga memberikan kepastian biaya akhir;
- 4). Tim desain bersifat objektif dan membantu pemilik menentukan biaya proyek yang tepat;
- 5). Sistem ini adil bagi para penawar dan membantu pemilik membuat keputusan yang lebih baik;
- 6). Kualitas penyelesaian proyek umumnya memenuhi standar yang dapat diterima.

Dan kekurangan DBB antara lain yaitu:

- 1). Pemisahan antara desainer dan kontraktor dapat menyebabkan masalah dalam desain, pengawasan, dan perubahan proyek;
- 2). Kegagalan pada tim desain dapat meningkatkan biaya dan menunda proyek;
- 3). Kontraktor menghadapi risiko lebih besar dan mungkin mengorbankan kualitas untuk menekan biaya;
- 4). Sedikit kesempatan bagi kontraktor untuk memberikan masukan alternatif yang lebih hemat biaya karena desain sudah selesai sebelum penawaran;
- 5). Tekanan pada tim desain dan konstruksi dapat menimbulkan perselisihan antara arsitek dan kontraktor;
- 6).

Kemungkinan terjadinya konflik dan komunikasi yang terbatas karena entitas yang berbeda, sehingga kinerja proyek DBB seringkali lebih buruk dibandingkan metode lain.

2. Rancang-Bangun (*Design-Build*)

Merujuk pada integrasi antara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi oleh satu penyedia jasa. UU Jasa Konstruksi menyebut layanan ini dalam kategori konstruksi terintegrasi.

Kontrak *Design-Build* (DB) adalah sistem pengadaan inovatif di mana satu entitas bertanggung jawab atas desain dan konstruksi dalam satu kontrak tunggal (Seng & Yusof, 2006). Karakteristik utamanya meliputi *single point responsibility*, waktu dan biaya tetap, komunikasi yang lebih baik, dan alokasi risiko yang terintegrasi (Seng & Yusof, 2006). Sistem ini paling cocok untuk proyek kompleks yang memerlukan teknologi tinggi dan memiliki risiko tinggi.

Penelitian di Indonesia menunjukkan bahwa metode DB semakin banyak diterapkan pada proyek jalan karena keunggulannya, namun masih menghadapi tantangan berupa kompleksitas proyek dan kurangnya regulasi yang memadai (Yuristanti et al., 2020). Pada proyek strategis seperti Ibu Kota Nusantara, implementasi DB juga terhambat oleh keterbatasan waktu untuk desain dasar, kesalahan dokumen, dan kurangnya pelatihan personel sehingga efektivitas metode ini belum sepenuhnya optimal (Amrilia et al., 2024). DB memiliki potensi besar meningkatkan efisiensi proyek, namun tetap membutuhkan persiapan organisasi dan regulasi yang mendukung.

3. Perencanaan-Pengadaan-Pelaksanaan (*Engineering-Procurement-Construction*)

Kontrak *Engineering-Procurement-Construction* (EPC) adalah bentuk pengaturan kontrak terintegrasi dimana kontraktor EPC bertanggung jawab atas semua kegiatan dan mengintegrasikan kegiatan mulai dari desain (*Engineering*), pengadaan (*Procurement*), sampai konstruksi (*Construction*) dan *commissioning* (Nachrawi & Heliany, 2023).

Kontrak EPC memiliki karakteristik utama yang membedakannya dari bentuk kontrak konstruksi lainnya. Model ini menempatkan tanggung jawab tunggal pada kontraktor, yang harus memastikan ketepatan desain, akurasi teknis, serta pemenuhan seluruh persyaratan yang ditetapkan pemilik proyek hingga tahap konstruksi selesai (Mariyati, 2018). Pelaksanaannya mengintegrasikan tiga fase utama yaitu *engineering*, *procurement*, dan *construction* ke dalam satu rangkaian kerja terpadu sehingga koordinasi dapat berlangsung lebih efektif (Hansen, 2015).

Kontrak EPC umumnya diterapkan pada proyek berskala besar dan berteknologi tinggi seperti pembangkit listrik, fasilitas industri, pabrik, serta proyek pengembangan energi dan gas (Hansen, 2015). Kompleksitas kontrak ini juga tinggi karena aktivitas yang saling bergantung, fase pekerjaan yang sering tumpang tindih, serta struktur organisasi proyek yang lebih rumit dibandingkan kontrak tradisional (Resmana, 2020).

Penerapan kontrak EPC di Indonesia sering berbeda dari praktik konvensional, karena pada beberapa proyek divisi EPC hanya menangani *engineering* dan *procurement* tanpa melaksanakan konstruksi,

sehingga lebih menyerupai model *EP-only* (Hansen, 2015). Di tingkat internasional, penelitian menekankan pentingnya digitalisasi dalam EPC, terutama penggunaan *cloud computing* untuk meningkatkan kolaborasi dan mengurangi risiko miskomunikasi (Amirah Moh. Said et al., 2019).

4. Manajemen Konstruksi (*Construction Management*)

Kontrak manajemen konstruksi adalah bentuk kontrak di mana pemilik proyek menunjuk manajer konstruksi untuk mengelola dan mengawasi pelaksanaan proyek secara keseluruhan. Manajer konstruksi bertanggung jawab mengkoordinasikan berbagai kontraktor dan subkontraktor, serta memastikan proyek berjalan sesuai jadwal, anggaran, dan spesifikasi yang telah ditetapkan. Sistem ini memungkinkan pemilik proyek memiliki kontrol lebih besar terhadap proses konstruksi dan fleksibilitas dalam pemilihan kontraktor.

Dalam Pasal 51A PP 14/2021, Konsultan Manajemen Konstruksi memiliki peran penting dalam menjamin mutu pelaksanaan pekerjaan mulai dari tahap persiapan pengadaan, proses pemilihan penyedia jasa, pelaksanaan konstruksi, hingga serah terima akhir pekerjaan. Konsultan ini juga bertugas membantu Pengguna Jasa dalam menyiapkan proses pengadaan, memberikan rekomendasi dalam persetujuan atau penolakan perubahan kontrak, serta melakukan verifikasi terhadap tagihan pembayaran. Selain itu, Konsultan Manajemen Konstruksi berperan dalam membantu perhitungan nilai perolehan aset dan mendampingi Pengguna Jasa saat dilakukan audit atas hasil pekerjaan setelah proyek diserahterimakan. Seluruh tugas tersebut dituangkan secara jelas dalam kontrak kerja Konsultan

Manajemen Konstruksi sebagai dasar pelaksanaan tanggung jawabnya.

5. Kemitraan (*Partnering*)

Kontrak kemitraan dalam konstruksi adalah bentuk kontrak yang bersifat timbal balik dan sinergis antara para pihak, dengan hubungan kerja yang harmonis, terbuka, dan saling mendukung untuk mencapai tujuan bersama. Kemitraan ini menekankan pada kerja sama yang berlandaskan asas keterbukaan dan saling menguntungkan, sehingga para pihak dapat melaksanakan kewajibannya secara optimal dan memperoleh kepastian haknya (UU RI No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, 2017)

Berbagai teori, praktik, dan penelitian internasional menunjukkan bahwa kontrak *partnering* dalam konstruksi berkembang sebagai strategi bisnis modern untuk menjawab tantangan industri yang semakin kompleks dan terfragmentasi. Dalam implementasinya, *partnering* dibangun melalui tiga aspek utama: budaya kerja yang saling mendukung, kolaborasi yang transparan dan intensif, serta fleksibilitas kontraktual dalam mengelola risiko (Chandra, 2002). Pendekatan ini mencerminkan perubahan paradigma dari kontrak tradisional yang kaku menuju hubungan yang lebih adaptif dan berorientasi pada kepatutan (Asnawi, 2017).

Keunggulan utama *partnering* terlihat dari berkurangnya konflik, meningkatnya komunikasi, efisiensi dalam pemecahan masalah, serta penyelarasan risiko dan tujuan di antara para stakeholder. Hubungan yang lebih kooperatif memperkuat inovasi dan memastikan kepastian operasional proyek, terutama dalam konstruksi yang berskala besar dan kompleks (Chandra, 2002).

Pada level teori dan praktik, *partnering* merepresentasikan evolusi hukum kontrak menuju pendekatan yang menekankan keadilan dan kolaborasi (Asnawi, 2017). Penelitian empiris menekankan pentingnya komitmen dan kepercayaan sebagai fondasi utama kemitraan (Chandra, 2002). Penelitian kontemporer juga menyoroti kebutuhan pengembangan alat ukur kedalaman *partnering* (Thohirin et al., 2024) dan evaluasi *risk register* dalam pelaksanaan kontrak (Meliala, 2024).

Jenis Kontrak Berdasarkan Sistem Perhitungan Hasil Pekerjaan

1. Lump Sum

Penelitian kontemporer nasional menunjukkan bahwa kontrak *lump sum* merupakan model kontrak dengan harga tetap yang memberikan kepastian biaya bagi pemilik proyek, namun menempatkan beban risiko yang besar pada kontraktor. Dalam kontrak ini, penyedia jasa wajib menyelesaikan seluruh pekerjaan dengan harga yang telah disepakati sejak awal, tanpa penyesuaian harga, selama gambar dan spesifikasi tidak berubah (Ma'sum & Mirnayani, 2024)(Maddeppungeng et al., 2014). Karakteristik tersebut menjadikan *lump sum* sebagai pilihan yang diminati pada proyek dengan lingkup pekerjaan yang jelas dan dokumentasi yang matang, karena kontraktor harus menanggung seluruh risiko teknis maupun finansial yang muncul selama pelaksanaan.

Meskipun menawarkan kepastian biaya dan kemudahan administrasi bagi pemilik proyek, berbagai studi menunjukkan kontrak *lump sum* memiliki kelemahan dan risiko yang cukup besar. Risiko pembengkakan biaya tercatat sangat tinggi, jauh lebih besar dibanding kontrak harga satuan

(Ryanto et al., 2024). Selain itu, nilai *Expected Opportunity Loss* (EOL) kontrak *lump sum* lebih tinggi dibanding *unit price* (Ryanto et al., 2024). Risiko semakin meningkat ketika terjadi perubahan desain, yang dapat memunculkan klaim hingga 16% dari nilai kontrak awal (Ma'sum & Mirnayani, 2024). Faktor risiko dominan meliputi kesalahan perencanaan, ketersediaan material, ketidaklengkapan ruang lingkup, serta perbedaan kondisi lapangan dengan dokumen kontrak (Maddeppungeng et al., 2014)(Arifin & Soepriyono, 2019). Hal ini menjadikan *lump sum* sangat sensitif terhadap ketidakpastian.

Dari perspektif implementasi, implikasi kontrak *lump sum* berdampak berbeda bagi masing-masing pihak. Kontraktor menghadapi risiko finansial besar serta potensi kerugian akibat pekerjaan tambahan yang tidak dapat diklaim, sementara pemilik proyek menikmati kepastian anggaran meski tetap berpotensi menghadapi klaim jika perencanaan awal kurang matang (Ma'sum & Mirnayani, 2024).

2. Harga Satuan (Unit Price)

Kontrak *unit price* adalah kontrak dengan harga satuan pasti dan tetap untuk setiap satuan pekerjaan dengan spesifikasi tertentu, dimana pembayaran didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan (Hayati & Musnadi, 2020). Menurut definisi hukum, kontrak ini merupakan kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan volume atau kuantitas pekerjaan yang masih bersifat perkiraan saat kontrak ditandatangani (S & Yorizal, 2020).

Kontrak unit price tetap dinilai lebih sesuai untuk proyek yang memerlukan fleksibilitas dalam pelaksanaan, namun penerapannya membutuhkan sistem pengukuran volume dan administrasi yang lebih ketat. Pendekatan ini memastikan bahwa perubahan kondisi di lapangan dapat dikelola tanpa mengorbankan akurasi biaya dan kelancaran proyek.

3. Gabungan Lump sum dan Harga Satuan

Merupakan kombinasi dari dua atau lebih jenis sistem pembayaran. Digunakan bila sebagian pekerjaan dapat diprediksi (lump sum) dan sebagian tidak (unit price). Fleksibilitas kontrak gabungan ini sesuai mandat Pasal 47 ayat (1) bahwa bentuk kontrak dapat menyesuaikan kebutuhan proyek.

4. Persentase Nilai

Kontrak persentase nilai adalah jenis kontrak konstruksi di mana pembayaran dilakukan berdasarkan persentase nilai pekerjaan yang telah diselesaikan. Sistem ini memungkinkan pembayaran disesuaikan dengan kemajuan fisik proyek, sehingga pembayaran dilakukan secara proporsional sesuai dengan nilai pekerjaan yang telah dicapai pada setiap tahap pelaksanaan proyek.

Kontrak jenis ini paling lazim digunakan untuk jasa perencanaan (desain), jasa pengawasan (supervisi), manajemen konstruksi (CM), dan *engineering services*.

Karena penyedia dibayar berdasarkan persentase dari nilai pekerjaan, fluktuasi biaya pekerjaan tidak menjadi tanggung jawab penyedia jasa, kecuali diatur lain. Kelebihan Kontrak Persentase Nilai yaitu transparan dan mudah dihitung, fleksibel terhadap perubahan pekerjaan, dan cocok untuk pekerjaan konsultansi yang tidak menanggung risiko fisik.

Kelemahan kontrak persentase nilai yaitu potensi konflik kepentingan karena fee bertambah jika nilai pekerjaan meningkat, penyedia jasa *berpotensi* tidak terdorong untuk menekan biaya proyek.

5. Cost-Reimbursable

Kontrak *cost reimbursable* adalah jenis kontrak konstruksi di mana penyedia jasa dibayar berdasarkan biaya aktual yang dikeluarkan untuk melaksanakan pekerjaan ditambah dengan fee atau keuntungan yang disepakati. Sistem ini memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan biaya, terutama untuk proyek dengan ketidakpastian tinggi atau lingkup pekerjaan yang sulit diprediksi secara tepat sejak awal.

Menurut (FIDIC, 2017), kontrak *Cost-Reimbursement* atau *Cost Plus* memiliki karakteristik utama berupa penanggungungan seluruh biaya aktual oleh pemilik, termasuk biaya material, tenaga kerja, peralatan, serta biaya tidak langsung yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam kontrak ini, kontraktor memperoleh fee tambahan yang dapat berbentuk *cost plus percentage fee*, *cost plus fixed fee*, atau *cost plus incentive fee*, sementara risiko ketidakpastian biaya sepenuhnya berada pada pemilik karena total biaya tidak dapat ditentukan sejak awal. Kontrak jenis ini paling sesuai digunakan pada proyek dengan ruang lingkup yang belum jelas, proyek penelitian, proyek darurat, atau kondisi lapangan yang kompleks, dan pelaksanaannya menuntut sistem pencatatan biaya yang sangat transparan dan detail untuk memastikan akuntabilitas dan keabsahan setiap pengeluaran.

6. Target Cost

Kontrak *Target Cost* adalah jenis kontrak konstruksi di mana nilai biaya proyek ditetapkan sebagai “biaya target” (*target cost*) yang menjadi acuan bersama antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Biaya aktual pelaksanaan proyek kemudian dibandingkan dengan biaya target tersebut, dan selisih antara keduanya (lebih atau kurang) dibagi antara para pihak sesuai rasio yang disepakati.

Kontrak ini mendorong kerja kolaboratif dan berbagi risiko, karena penyedia jasa tidak menanggung seluruh konsekuensi biaya seperti pada kontrak lump sum, tetapi juga tidak bisa bekerja secara bebas seperti pada *cost reimbursable*. Dengan demikian, *Target Cost Contract* merupakan bentuk hibrida yang menggabungkan kepastian anggaran dengan fleksibilitas pengelolaan biaya.

Karakteristik kontrak *target cost* yaitu penyedia mendapat penggantian biaya aktual yang dapat dibuktikan (*reimbursable*), ada biaya target sebagai batasan, tetapi bukan harga tetap, risiko biaya dibagi bersama (*risk sharing*), proyek sangat menekankan kolaborasi, transparansi laporan biaya, dan *open book accounting*.

Kontrak ini ideal untuk proyek yang memiliki risiko tinggi & ketidakpastian besar, kebutuhan inovasi tinggi, kebutuhan kolaborasi antara pemilik–desainer–kontraktor, dan desain belum final saat kontrak dimulai (*early contractor involvement*).

Jenis Kontrak Berdasarkan Sistem Pembayaran

1. Progress

Kontrak Progress adalah jenis kontrak konstruksi di mana pembayaran kepada penyedia jasa dilakukan berdasarkan kemajuan pekerjaan yang dicapai dalam periode tertentu, biasanya setiap bulan. Besaran pembayaran dihitung dari persentase progres fisik atau volume pekerjaan aktual yang telah diselesaikan dan diverifikasi. Kemajuan pekerjaan harus mendapat berita acara progres, sertifikasi pembayaran (*payment certificate*), dan persetujuan pihak pengguna jasa.

Kontrak ini merupakan salah satu bentuk paling umum dalam industri konstruksi karena memberikan keseimbangan antara arus kas penyedia dan pengendalian biaya oleh pengguna jasa. Kontrak ini sangat cocok untuk proyek yang memiliki durasi panjang, terdiri atas banyak item pekerjaan, progresnya bisa diukur secara objektif, dan membutuhkan pengendalian biaya dan mutu ketat. Seperti pembangunan gedung bertingkat, Jalan dan jembatan, bendungan, irigasi, sanitasi dan proyek infrastruktur pemerintah pada umumnya.

2. Milestone

Kontrak *Milestone* adalah jenis kontrak konstruksi di mana pembayaran dilakukan berdasarkan pencapaian tahapan kerja (*milestone*) yang sudah ditentukan dan disepakati dalam dokumen kontrak sejak awal. Pembayaran tidak dihitung dari persentase progres harian atau bulanan, tetapi dari selesainya satu paket pekerjaan yang lengkap. Kontrak ini menekankan pencapaian output yang terukur, bukan perkembangan harian.

Ciri-ciri khas pembayaran tidak dilakukan secara berkala, tetapi berdasarkan pencapaian tahap, milestone bersifat fix, sudah ditetapkan sejak awal dan jarang berubah. Sangat mengutamakan hasil (*output-oriented*), bukan proses.

Kontrak ini sangat cocok untuk proyek dengan tahapan kerja yang jelas, proyek yang menuntut kinerja terukur, proyek terintegrasi seperti EPC & DB, pekerjaan manufaktur, modular, atau instalasi khusus.

3. Turnkey

Kontrak turnkey adalah sistem kontrak di mana kontraktor bertanggung jawab penuh atas seluruh tahapan proyek mulai dari persiapan, persetujuan, desain engineering, pengadaan (*procurement*), konstruksi, *commissioning*, hingga serah terima pekerjaan yang siap dioperasikan (Haryono et al., 2022).

Sistem turnkey memiliki karakteristik utama berupa tanggung jawab menyeluruh dari kontraktor yang mengelola seluruh aspek proyek dan menyerahkannya dalam kondisi siap digunakan (*ready to operate*), sehingga pemilik tidak perlu melakukan pekerjaan tambahan apa pun. Skema ini juga menerapkan pembayaran setelah proyek selesai sepenuhnya, berbeda dengan pola termin bertahap yang umum digunakan (Hayati et al., 2023). Selain itu, turnkey menuntut integrasi penuh dari kegiatan *Engineering, Procurement*, hingga *Construction* (EPC) dalam satu kontrak, sehingga proses perencanaan, pengadaan, dan pelaksanaan konstruksi berjalan terpadu dalam satu kendali (Nachrawi & Heliany, 2023).

Di Indonesia, pelaksanaan kontrak turnkey masih menghadapi tantangan, terutama terkait kewajiban transfer teknologi dari kontraktor asing kepada perusahaan nasional, yang belum memiliki dasar pengaturan rinci dalam Perpres No. 16 Tahun 2018, sehingga implementasinya sangat bergantung pada kesepakatan para pihak. Sementara itu, pada tingkat global, standar seperti FIDIC Silver Book dinilai lebih jelas dan seimbang dalam mengatur tanggung jawab serta mekanisme klaim dibandingkan format kontrak nasional Indonesia (Putra & Hardjomuljadi, 2020).

Perkembangan Jenis Kontrak Konstruksi Era 2020-Sekarang

Sejak 2020, sistem kontrak konstruksi global mengalami transformasi besar akibat digitalisasi (BIM, IoT, *digital twin*), tuntutan keberlanjutan, dan meningkatnya kompleksitas proyek. Kontrak tidak lagi dipandang sekadar dokumen legal, tetapi menjadi instrumen strategis untuk mengelola risiko, data, kolaborasi, dan kinerja. Model kolaboratif seperti *Target Cost*, *Alliance Contracting*, IPD, dan NEC Option C semakin banyak digunakan karena dinilai mampu mengurangi konflik, meningkatkan transparansi biaya, dan mendorong kerja sama antar pemangku kepentingan.

Perkembangan lain ditandai oleh munculnya kontrak berbasis teknologi seperti *BIM-enabled contracts* dan uji coba *smart contracts* berbasis *blockchain* yang mengatur alur data dan otomatisasi pembayaran. Selain itu, dorongan menuju proyek berkelanjutan menghasilkan *performance-based contracts* serta model PPP, DBFM, dan DBO yang berorientasi pada hasil operasional jangka panjang. Secara keseluruhan, kontrak konstruksi era 2020 sekarang bergerak menuju pendekatan yang lebih adaptif, kolaboratif, digital, dan berorientasi kinerja.

Daftar Pustaka

- Amirah Moh. Said, N., Emma Mustaffa, N., & Liyana Tajul Ariffin, H. (2019). Integrating Cloud in Engineering, Procurement and Construction (EPC) Contract. *ASIA International Multidisciplinary Conference*, 1–16.
- Amrilia, C. E., Wibowo, K., Poedjiastoeti, H., Islam, U., & Agung, S. (2024). Analisis Penerapan Pengendalian Material Impor Pada Proyek Rancang Bangun Terintegrasi (Design and Build) di Ibu Kota Nusantara. *Action Research Literate*, 8(12), 3550–3556.
- Arifin, N., & Soepriyono. (2019). Analisa Risiko Kontrak Kerja Lumpsum Pada Proyek Gedung K3 Surabaya. *Axial, Jurnal Rekayasa Dan Manajemen Konstruksi*, 7(1), 25–32.
- Asnawi, M. N. (2017). Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer. *Masalah - Masalah Hukum*, 46(1), 55–68.
- Chandra, H. P. (2002). Analisa Studi Tentang Kemitraan Antara Pengembang Dengan Kontraktor. *Dimensi Teknik Sipil*, 4(1), 19–24.
- FIDIC. (2017). *FIDIC Conditions of Contract for Construction (Red Book) (Second)*. FIDIC Publication.
- Hansen, S. (2015). Study on The Management of EPC Projects. *International Journal of Civil, Structural, Environmental and Infrastructure Engineering Research and Development (IJCSEIERD)*, 5(3), 11–22.
- Haryono, S., Susanty, B., & Toyfur, M. F. (2022). Analisis Risiko Kontrak Turnkey Pada Proyek Konstruksi Ttransmisi di Indonesia. *Teknisia*, 27(02), 83–94.
- Hayati, K., Mariska, A. O., & Fatimah, A. (2023). Pemilihan Metode Pembayaran Menggunakan Termin dan Turnkey pada Proyek Kontruksi di Banda Aceh. *Jurnal Komposit: Jurnal Ilmu-Ilmu Teknik Sipil*, 7(1), 1–9.
- Hayati, K., & Musnadi, H. (2020). Analisis Kontrak Kerja Owner Terhadap Kontrak Dengan Menggunakan Kontrak Unit Price. *Jurnal Teknik Sipil*, 9(Desember), 89–97.

- Katar, I. M. (2019). Enhancing The Project Delivery Quality; Lean Construction Concepts of Design-Build & Design-Bid-Build Methods. *International Journal of Management (IJM)*, 10(6), 324–337.
- Ma'sum, A. M., & Mirnayani. (2024). Perbandingan Kontrak Lumpsum dan Unit Price Pada Pelaksanaan Pekerjaan Pagar (Studi Kasus: Proyek PT. United Tractors Tbk-Jakarta). *Jurnal "MITSU" Media Informasi Teknik Sipil UNIJA*, 12(2), 41–52.
- Maddeppungeng, A., Twidi B, R., & Barzani, E. (2014). Analisis Faktor Penyebab Resiko Biaya Kontruksi Pada Proyek Dengan Kontrak Lumpsum Dan Unit Price Di Kota Cilegon Menggunakan Metode Analytic Hierarchy Process (AHP). *Fondasi: Jurnal Teknik Sipil*, 3(2).
- Mariyati, D. (2018). Prinsip Hukum Dalam Penyusunan dan Pelaksanaan Kontrak Engineering Procurement Construction (Kontrak "EPC"). *Yuridika*, 33(2), 188–211. <https://doi.org/10.20473/ydk.v33i2.7412>
- Meliala, D. S. (2024). Evaluasi Risk Register dalam Pelaksanaan Kontrak dengan Mitra Business Partnership. *Co-Value: Jurnal Ekonomi, Koperasi & Kewirausahaan*, 14(8).
- UU RI No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, Pub. L. No. 2 (2017). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/37637/uu-no-2-tahun-2017>
- PP No. 14 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Peksanaan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, Pub. L. No. 14, 1 (2021). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161844/pp-no-14-tahun-2021>
- Nachrawi, G., & Heliany, I. (2023). Karakteristik dan Penerapan Change Order Pada Kontrak Kerja Konstruksi yang Terjadi di Indonesia. *Iblam Law Review*, 3(3), 536–546.

- Putra, S. B., & Hardjomuljadi, S. (2020). Analisis Pemilihan Model Kontrak Konstruksi Pekerjaan Pembangunan Pembangkit Listrik (FIDIC Rainbow Contract 2017). *Konstruksia*, 11(2), 33–46.
- Resmana, D. (2020). Analisa Pengaruh Efektivitas Konstruksi Terhadap Proyek EPC-GPF Jambaran Tiung Biru (JTB) di PT PERTAMINA EP CEPU. *Engineering, Business, Environmental Science*. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:226392615>
- Ryanto, S., Anwar, S., Pontan, D., & Widiarso, T. (2024). Analisis Perbandingan Risiko Pelaksanaan Konstruksi Kontrak Pekerjaan Lumsum dan Harga Satuan. *Sosains Jurnal Sosial Dan Sains*, 4(7), 590–611.
- S, H., & Yorizal, Y. F. (2020). Unit Price Contract In Construction Work. *Bengkoelen Justice*, 10(1), 27–39.
- Sari, E. M., Irawan, A. P., Wibowo, M. A., Purwanto, S. K., Sutawidjaya, A. H., Dewi, M. P., & Santoso, J. T. (2024). Design bid build to integrated project delivery : Strategic formulation to increase partnering. *Journal of Infrastructure, Policy and Development*, 8(1), 1–18.
- Sari, E. M., Irawan, A. P., Wibowo, M. A., & Siregar, J. P. (2023). Project Delivery Systems : The Partnering Concept in Integrated and Non-Integrated Construction Projects. *Sustainability (Switzerland)*, 15(1), 2–14.
- Seng, N. G. W., & Yusof, A. (2006). The Succes Factors of Design and Build Procurement Method : A Literaure Visit. *Proceedings of the 6th Asia-Pacific Structural Engineering and Construction Conference (APSEC 2006)*, September, 5–6.
- Thohirin, A., Wibowo, M. A., Mohamad, D., & Sari, E. M. (2024). Kebijakan Pengukuran Kedalaman Partnering untuk Meningkatkan Kinerja Proyek Konstruksi (Partnering Depth Measurement Policy to Improve Construction Project Performance). *Transparansi : Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi*, 7(2), 239–252. <https://doi.org/10.31334/transparansi/>

Yuristanti, T., Wiguna, I. P. A., & Budianto, H. (2020). Analysis of Project Performance Criteria for Design and Build Contract. *Journal of Infrastructure and Facility Asset Management*, 2(1), 137–148.

Profil Penulis



Ir. Edward Rizky Ahadian, ST, MT, IPM, ASEAN Eng

Menyelesaikan studi S1 Program Studi Teknik Sipil di Universitas Khairun tahun 2005, kemudian melanjutkan pendidikan S2 di Program Studi Teknik Sipil Universitas Sam Ratulangi dengan konsentrasi Manajemen Konstruksi dan lulus tahun 2011. Pada tahun 2020 menyelesaikan pendidikan Profesi Insinyur di Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin dan bersertifikat Insinyur Profesional Madya serta ASEAN Eng. Sejak tahun 2014 menjadi dosen tetap program studi Teknik Sipil Unkhair hingga saat ini. Beberapa mata kuliah yang pernah diampu diantaranya yaitu manajemen konstruksi, ekonomi teknik, sistem perencanaan dan pengendalian proyek, estimasi biaya konstruksi, PTM dan alat berat, etika profesi, aspek hukum dalam konstruksi dan manajemen rekayasa infrastruktur. Penulis juga melakukan beberapa penelitian dengan pendanaan dari internal perguruan tinggi dan juga dari kemenristekdikti. Tahun 2018 penulis dipercaya menjadi anggota Satuan Pengawas Internal hingga tahun 2022. Penulis juga tergabung dalam Pusat Studi Rekayasa yang berada di bawah Fakultas Teknik Unkhair dan Pusat Studi Transportasi dan Logistik yang berada di bawah LPPM Unkhair. Serta menjadi pengurus organisasi Persatuan Insinyur Indonesai (PII) Cabang Kota Ternate periode 2021 sampai dengan 2025.

Email Penulis: edwardrizkya@gmail.com

KLAUSUL DAN STRUKTUR KONTRAK

Dr. Ir. Abdul Chalid, ST, M.Eng
Universitas Sangga Buana YPKP, Bandung

Pengertian Klausul dan Struktur Kontrak

Cabang dari hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antara para pihak pemberi kerja dan/atau penyedia jasa dalam pelaksanaan proyek konstruksi dan jasa konstruksi atau konsultansi teknik, yang berhubungan dengan item-item seperti hak, kewajiban, tanggung jawab, besaran kontrak, risiko denda dan putus kontrak, pekerjaan tambah kurang, dan penyelesaian sengketa selama pelaksanaan proyek.

Lingkup Bahasan

Apa itu kontrak?. Menurut Kamus besar **Merriam-Webster** mendefinisikan kontrak sebagai perjanjian hukum atau komersial, atau dokumen yang menjelaskan ketentuan perjanjian tersebut. **Collins Dictionary** menyatakan bahwa kontrak adalah perjanjian hukum, biasanya antara dua perusahaan atau majikan dan karyawan, yang melibatkan pekerjaan dengan imbalan sejumlah uang tertentu. **Cambridge Dictionary** mendeskripsikannya sebagai dokumen hukum yang menyatakan dan menjelaskan perjanjian formal antara dua orang atau kelompok yang berbeda, atau perjanjian itu sendiri. Sedangkan **Black's Law Dictionary** (kamus hukum terkemuka) mendefinisikan kontrak sebagai

perjanjian antara dua entitas atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan hal tertentu.

Kontrak Perencanaan, kontrak manajemen Konstruksi (MK), kontrak supervisi, dan kontrak konstruksi secara tertulis, detail, dan terikat dengan regulasi negara, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, Perpres No. 46 Tahun 2025 tentang Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah, Permen PUPR tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi melalui Penyedia, dan Pedoman Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP) dan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK)

Tujuan Klausul dan Struktur Kontrak

Tujuannya adalah Memberikan kepastian hukum kepada semua pihak seperti penyedia jasa, konsultan atau kontraktor pelaksana. Mengatur tanggung jawab teknis dan finansial, Durasi waktu dalam pelaksanaan pekerjaan dan ketentuan yang berlaku jika terjadi keterlambatan. Mengelola risiko selama proyek berlangsung, Menjamin keadilan dalam penyelesaian sengketa, dan mencegah konflik melalui kontrak yang jelas dan adil.

Klausul kontrak seperti diatas belum sepenuhnya menggambarkan langkah-langkah pelaksanaan di lapangan. Detail gambar dan syarat-syarat kerja (BESTEK) merupakan dokumen pokok dalam membuat perjanjian. Klausul volume selalu dibuat fleksibel sedemikian rupa sehingga langkah-langkah di lapangan seperti Mutual Contract (MC-0) adalah proses Mutual Check Awal, yaitu penghitungan ulang volume pekerjaan konstruksi antara gambar rencana (kontrak) dengan kondisi aktual di lapangan sebelum pekerjaan fisik dimulai, untuk mendapatkan volume pekerjaan yang real

dan akurat. Hasilnya dituangkan dalam laporan MC-0 yang dilengkapi berita acara untuk persetujuan bersama antara kontraktor, pihak perencana, konsultan supervisi, dan pemilik pekerjaan.

Klausul Kontrak

Klausul kontrak konstruksi adalah ketentuan-ketentuan penting yang mengatur hak, kewajiban, dan tanggung jawab para pihak dalam proyek konstruksi, mencakup aspek seperti ruang lingkup pekerjaan, jadwal, pembayaran, variasi, penyelesaian sengketa, hingga perlindungan pekerja, yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan mencegah perselisihan, sesuai dengan UUJK dan standar internasional seperti FIDIC (Federasi Internasional Insinyur Konsultan), sebuah organisasi internasional yang mengembangkan standar kontrak konstruksi global yang digunakan luas dalam proyek infrastruktur dunia.

Hierarki Dokumen Kontrak

Umumnya, dokumen-dokumen ini memiliki urutan prioritas jika terjadi konflik, dimulai dari yang paling tinggi:

1. Surat Perjanjian.
2. Syarat Khusus Kontrak.
3. Syarat Umum Kontrak.
4. Spesifikasi Teknis dan Umum.
5. Gambar Kerja (Contract Plan).
6. Bill of Quantity (BoQ).

Pentingnya klausul kontrak adalah untuk:

1. Menghindari Ambiguitas: Memastikan semua pihak punya pemahaman yang sama.
2. Dasar Hukum: Memberikan landasan hukum jika terjadi masalah.
3. Manajemen Risiko: Mengalokasikan risiko dengan jelas antar pihak.

Struktur kontrak konstruksi mencakup identifikasi para pihak, ruang lingkup pekerjaan, jadwal, biaya, dan syarat-syarat khusus/umum, yang diatur dalam dokumen seperti Agreement (Surat Perjanjian) serta dokumen pendukung seperti gambar teknis (Contract Plan) dan spesifikasi detail (Specification). Kontrak ini berfungsi sebagai landasan hukum untuk mengatur hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa, memastikan proyek berjalan sesuai harapan dengan kepastian hukum. UU Jasa Konstruksi terbaru yang menjadi landasan utama adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 (UUK 2017), yang kemudian diubah dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah (PP) No. 14 Tahun 2021 (mengubah PP No. 22 Tahun 2020), sebagai pelaksanaan dari UU No. 2 Tahun 2017, serta dipengaruhi oleh semangat penyederhanaan perizinan dalam UU Cipta Kerja (UU No. 11 Tahun 2020). Klausul ini wajib mencakup minimal 13 poin penting sesuai UU No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (UUK), seperti identitas para pihak, uraian pekerjaan, jadwal, pembayaran, dan cara penyelesaian sengketa.

Klausul-klausul Penting dalam Kontrak Konstruksi (UU No. 2 Tahun 2017):

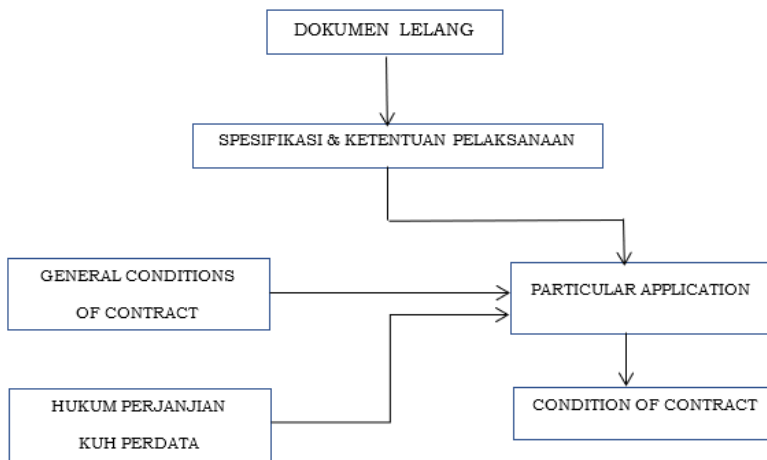
Konstruksi paling sedikit harus mencakup uraian mengenai:

1. **Identitas para pihak**, memuat secara jelas identitas dan alamat para pihak termasuk NPWP
2. **Uraian pekerjaan (*scope of work*)**, memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumpsum, dan batasan waktu pelaksanaan;
3. **Jangka waktu pelaksanaan**, masa pertanggungan, memuat tentang jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa;
4. **Nilai kontrak dan teknis pembayaran**, hak dan kewajiban yang setara, memuat hak pengguna Jasa untuk memperoleh hasil Jasa Konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak penyedia Jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan Jasa konstruksi;
5. **Standar dan mutu teknis** adalah tata cara dan metode, yang disusun berdasarkan konsensus semua pihak terkait dengan memperhatikan syarat keselamatan, keamanan, kesehatan, lingkungan hidup, dan perkembangan ilmu pengetahuan serta teknolog. Tingkat kesempurnaan produk yang memuaskan pengguna.
6. **Sertifikat Kompetensi Kerja (SKK)**, penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikat;
7. **Jaminan-Jaminan (Bonds)**, cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban Pengguna Jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan Jasa Konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran;

8. **Wanprestasi**, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam kelalaian salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana di perjanjian;
9. **Penyelesaian sengketa**, penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
10. **pemutusan Kontrak** Kerja Konstruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
11. **Force Majeure**, keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
12. **Kegagalan Bangunan**, memuat ketentuan tentang kewajiban Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa atas Kegagalan Bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban Kegagalan Bangunan;
13. **Pelindungan pekerja**, memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
14. **Pelindungan terhadap pihak ketiga** selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian;
15. **Perlindungan aspek lingkungan**, memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan;

16. **Kegagalan Bangunan** jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi atau akibat dari Kegagalan Bangunan; dan
17. **Penyelesaian Sengketa.** Dalam klausul harus memuat beberapa pilihan penyelesaian sengketa konstruksi.

Struktur seperti gambar dibawah ini memastikan semua aspek proyek terlindungi secara hukum dari perencanaan hingga pelaksanaan (Yassin, 2003)



Gambar 7.1 Penyusunan Kontrak Konstruksi
Sumber: Indramanik, Ida Bagus Gede (2017)

Jenis Kontak Berdasarkan Organisasi Perjanjian

1. Fidic Contract Models

Model ini sudah banyak digunakan seluruh dunia Berpusat di Lausanne, Swiss. FIDIC Contract Models adalah serangkaian kontrak standar internasional yang diterbitkan oleh *Federation Internationale des Ingenieurs Conseils* (FIDIC), menyediakan kerangka kerja baku untuk proyek

konstruksi dan rekayasa, menguraikan peran, tanggung jawab, dan hak semua pihak (klien, konsultan, kontraktor) untuk manajemen proyek dan risiko yang jelas. FIDIC digunakan secara luas di Indonesia, terutama untuk proyek infrastruktur skala besar yang didanai oleh pinjaman internasional seperti dari Bank Dunia, ADB, dan JICA, dan lain-lain

2. New Engineering Contracts (Nec)

New Engineering Contract (NEC) adalah serangkaian kontrak standar yang dikembangkan oleh Institution of Civil Engineers (ICE) di Inggris untuk manajemen proyek teknik dan konstruksi, yang bertujuan mendorong **kolaborasi, komunikasi, dan transparansi** antar pihak (klien, kontraktor, manajer proyek) untuk mengurangi perselisihan dan mencapai hasil proyek yang lebih baik. Kontrak ini menggunakan bahasa yang jelas, fokus pada manajemen risiko sejak dini, dan bersifat fleksibel untuk berbagai jenis proyek, mulai dari desain, konstruksi, hingga pemeliharaan.

3. World Bank Conditions Of Contract

World Bank of Contract bukan merupakan istilah resmi, melainkan merujuk pada Bank Dunia (World Bank) sebagai lembaga pemberi pinjaman pembangunan yang mengatur **kontrak-kontrak proyek** di negara anggotanya, dengan sistem manajemen kontraknya seperti **STEP** (System for Transparency in Entity Procurement) untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan proyek serta pengadaan barang dan jasa, serta menyediakan data kontrak untuk publik. Dasar Hukum seperti berikutnya:

- a. Konvensi Den Haag dan Konvensi New York (pengakuan arbitrase internasional)
- b. Lex Mercatoria (kebiasaan dagang internasional)
- c. Hukum pilihan (governing law dalam kontrak)

Model Kontrak Nasional

Model kontrak konstruksi nasional adalah keseluruhan dokumen hukum yang mengatur hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam proyek konstruksi, berdasarkan Undang-Undang Jasa Konstruksi No. 2 Tahun 2017, yang mencakup berbagai jenis seperti Lumpsum, Harga Satuan, Gabungan, dan Payung, serta mengadopsi standar internasional seperti FIDIC untuk versi swasta guna melindungi hak dan kewajiban para pihak serta memastikan kelancaran proyek. Dasar Hukum sebagai berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum (KUH) Perdata (Pasal 1320 dan 1338)
2. Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
3. Perpres No. 46 Tahun 2025 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah
4. Permen PUPR No. 7/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi melalui Penyedia
5. Pedoman Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP) dan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK).

Karakteristik Kontrak

Karakteristik kontrak konstruksi adalah perjanjian hukum tertulis yang kompleks, mengikat, dan mengatur hubungan antara pemilik proyek (pengguna jasa) dan kontraktor (penyedia jasa), mencakup aspek teknis (spesifikasi, waktu, mutu) dan hukum (hak, kewajiban, pembayaran, sengketa), serta memiliki unsur risiko tinggi (keselamatan publik) yang memerlukan kepastian hukum dan dibuat secara sistematis sesuai standar UU Jasa konstruksi



Gambar 7.2 Contoh cover dokumen kontrak

Model Kontrak Internasional



Gambar 7.3 Model Kontrak Internasional (FIDIC)

Tabel 7.1 Hak dan Kewajiban Para Kontrak

PIHAK	HAK	KEWAJIBAN
Pengguna Jasa (owner)	▪ Mendapat hasil sesuai spesifikasi ▪ Menuntut ganti rugi bila wanprestasi	▪ Melakukan pembayaran secara tepat waktu ▪ Menyediakan data awal dan izin yang dibutuhkan
Konsultan	▪ Mendapat honorarium ▪ Hak atas kekayaan intelektual desain	▪ Menyusun desain/perencanaan ▪ Mengawasi pekerjaan konstruksi
Penyedia Jasa (Kontraktor)	▪ Dibayar sesuai progres pekerjaan ▪ Berhak mengajukan klaim bila terdapat perubahan yang telah disepakati	▪ Menyelesaikan proyek secara tepat mutu, waktu, dan biaya ▪ Bertanggung jawab terhadap kualitas pekerjaan

Terdapat 5 (lima) jenis prosedur kontrak dalam industri konstruksi. Sebenarnya banyak terdapat modifikasi dari kelima jenis metode kontrak ini, tetapi hanya kelima jenis metode kontrak ini yang akan dibahas lebih lanjut.

1. Metode Kontrak Umum (General Contracting Method)

Metode kontrak ini dibuat antara pemilik proyek dan kontraktor umum (general contractor). Penyedia jasa biasanya diwakili oleh konsultan yang bertugas untuk mendesain dokumen kontrak. Aturan kontrak pada proyek swasta biasanya lebih fleksibel dibandingkan pada proyek pemerintah. Penetapan pemenang lelang bisa saja dilakukan secara tertutup, atau pemilik proyek dapat saja menunjuk penyedia jasa sebagai pelaksana atas jejak reputasinya dalam pekerjaan konstruksi.

2. Metode Kontrak Terpisah (Separate Contracts Method)

Metode ini adalah metode pemberian kontrak berbagai jenis pekerjaan secara terpisah oleh pemilik proyek kepada kontraktor-kontraktor yang memiliki spesialisasi berbeda-beda. Pada dasarnya metode ini lama dengan metode kontrak umum tetapi tanpa ada kontraktor umum. Pada metode ini pemilik proyek mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pengendalian manajemen proyek, baik dengan usahanya sendiri ataupun dengan menggunakan jasa pihak lain.

3. Metode Force Account (Swakelola)

Metode force account ini adalah metode dimana pemilik tidak mengadakan kontrak pada proyek yang akan dilaksanakan. Dalam hal ini pemilik proyek mengadakan dan menggunakan sendiri sumber daya bagi pelaksana konstruksi, termasuk bahan, peralatan, pekerja, perlengkapan dan tenaga

supervisi. Pemilik proyek juga mengatur sendiri manajemen proyeknya. Pada metode ini pemilik proyek perlu memiliki organisasi dan SDM yang handal.

4. Metode Rancang-Bangun (Design-Build)

Pada metode ini penyedia jasa membuat kontrak tunggal untuk pekerjaan desain dan pelaksanaan proyek dengan satu penyedia jasa yang memiliki kemampuan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan. Pada dasarnya metode ini hampir sama dengan metode Kontrak Umum, kecuali bahwa kontraktor juga melaksanakan pekerjaan perencanaan. Metode ini banyak digunakan pada proyek-proyek infrastruktur seperti flyover, pelabuhan container, dan lain-lain . Karena pada metode ini perencanaan dan pelaksanaan dilakukan oleh satu perusahaan, maka pelaksanaan sebagian pekerjaan dapat mulai dilaksanakan walaupun desain belum sepenuhnya selesai. Overlap antara perencanaan dan pelaksanaan ini menyebabkan durasi proyek menjadi lebih singkat daripada jika perencanaan harus selesai lebih dahulu baru kemudian pelaksanaan.

5. Metode Manajemen Konstruksi (MK) Profesional

Pada metode ini pemilik proyek meminta suatu perusahaan manajemen konstruksi/supervisi untuk memberikan layanan profesional dalam bentuk layanan manajemen konstruksi/supervisi. Umumnya perusahaan ini memenangkan tender oleh penyedia jasa sebelum desain dibuat. Perusahaan MK ini kemudian akan memilih sebuah perusahaan perancang untuk melaksanakan pekerjaan perencanaan. Setelah perencanaan ini selesai perusahaan MK melakukan evaluasi untuk

mengoptimalkan biaya dan waktu pelaksanaan proyek. Perusahaan MK mempunyai tugas dan kewajiban untuk menjamin bahwa pemilik proyek mendapatkan perencanaan dan pelaksanaan proyek yang ekonomis sesuai dengan kebutuhan pemilik proyek.

Jenis Kontrak dalam Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah

1. Lumpsum

Kontrak lump sum adalah perjanjian penetapan harga tetap untuk seluruh lingkup pekerjaan, di mana kontraktor menyetujui satu total biaya yang disepakati di awal, tanpa penyesuaian biaya aktual di lapangan, memberikan kepastian anggaran bagi pemilik proyek dan kejelasan bagi penerima pekerjaan, meski pembayaran biasanya bertahap sesuai proses, bukan langsung lunas. Ini sering dipakai pada proyek dengan volume dan spesifikasi yang sudah pasti seperti pembangunan atau pengadaan barang yang jelas jumlahnya, seperti buku atau komputer. Harga sudah pasti kecuali ada perubahan lingkup pekerjaan

2. Harga Satuan

Kontrak harga satuan (unit price contract) adalah jenis kontrak konstruksi di mana pembayaran didasarkan pada volume pekerjaan aktual yang diselesaikan, dikalikan dengan harga satuan tetap yang telah disepakati di awal untuk setiap item pekerjaan (misal: per m^3 , per m^2 , per unit). Kontrak ini fleksibel untuk proyek dengan volume pekerjaan yang tidak pasti saat kontrak ditandatangani, seperti pekerjaan jalan atau infrastruktur, di mana kuantitas akhir akan diukur dan dibayar sesuai realisasi di

lapangan. Kontrak seperti ini cocok pada kondisi yang tidak pasti dan mampu menyesuaikan dengan perubahan volume pekerjaan

3. Gabungan

Kontrak gabungan lump sum dan harga satuan adalah jenis kontrak pengadaan yang menggabungkan dua sistem pembayaran: sebagian pekerjaan dibayar dengan harga tetap (lump sum) karena volume jelas, dan sebagian lain dibayar berdasarkan harga satuan (unit price) untuk pekerjaan dengan volume belum pasti, sehingga menawarkan fleksibilitas sekaligus kepastian biaya untuk bagian yang sudah jelas. Kontrak ini ideal untuk proyek yang punya komponen pekerjaan dengan lingkup pasti (lump sum, seperti desain) dan komponen dengan volume fleksibel (harga satuan, seperti pekerjaan galian/timbunan)

4. Kontrak Payung

Kontrak payung adalah perjanjian kerangka kerja jangka panjang antara instansi pemerintah/pembeli dengan penyedia barang/jasa, yang menetapkan harga satuan, syarat, dan ketentuan umum untuk kebutuhan berulang di masa depan, di mana volume dan waktu pemesanan spesifiknya akan ditentukan kemudian sesuai kebutuhan, sehingga menghindari proses tender berulang dan meningkatkan efisiensi pengadaan. Ini berfungsi sebagai "payung" hukum untuk pemesanan bertahap (kontrak turunan) yang dibutuhkan secara periodic

5. Biaya Plus imbalan

Kontrak biaya plus imbalan (cost-plus contract) adalah perjanjian di mana klien mengganti seluruh biaya aktual yang dikeluarkan kontraktor untuk

proyek (seperti tenaga kerja, material, overhead) ditambah imbalan/keuntungan yang disepakati, biasanya berupa persentase dari biaya atau jumlah tetap, ideal untuk proyek dengan lingkup tidak pasti dan butuh fleksibilitas, namun memerlukan transparansi biaya yang baik untuk menghindari pembengkakan biaya.

6. Turning Key

Kontrak turnkey (putar kunci) adalah perjanjian di mana kontraktor bertanggung jawab penuh untuk merancang, menyediakan material, membangun, dan menyerahkan proyek yang sepenuhnya siap operasi atau digunakan oleh pemilik, yang hanya perlu "memutar kunci" untuk memulainya. Skema ini mengalihkan sebagian besar risiko, biaya, dan manajemen proyek ke kontraktor, menjadikannya ideal untuk proyek infrastruktur besar atau kompleks di mana pemilik ingin minim terlibat dalam detail pelaksanaan

7. Waktu Penugasan

Kontrak waktu penugasan adalah kontrak jasa konsultansi untuk pekerjaan yang ruang lingkup atau waktu penyelesaiannya belum pasti, di mana pembayaran didasarkan pada waktu aktual personel bekerja (remunerasi) ditambah biaya non-personel, bukan harga tetap; cocok untuk pengawasan konstruksi karena durasinya bergantung pada penyelesaian pekerjaan fisik. Penyedia menyesuaikan waktu penugasan secara tertulis jika ada perubahan, dan pekerjaan tambahan memerlukan adendum kontrak

8. Hak Kekayaan Intelektual

Kontrak hak kekayaan intelektual (HKI) adalah perjanjian hukum antara dua pihak yang mengatur penggunaan, pengalihan, atau lisensi kekayaan intelektual (seperti paten, merek dagang, hak cipta, atau rahasia dagang), yang menetapkan syarat dan ketentuan bagaimana IP tersebut dapat digunakan, siapa pemiliknya, serta manfaat ekonomi yang didapat, untuk melindungi karya inovatif dan kreatif dari penggunaan tanpa izin. Kontrak ini penting untuk memberikan kejelasan kepemilikan dan hak komersial atas aset tak berwujud, terutama dalam hubungan kerja atau kerja sama bisnis

Jenis Sengketa Umum

1. Keterlambatan pekerjaan
2. Perbedaan interpretasi kontrak
3. Klaim biaya tambahan (variation orders)
4. Gagal bayar atau wanprestasi
5. Perbedaan volume pekerjaan dengan dokumen kontrak.

Tabel 7.2 Mekanisme Penyelesaian sengketa

ASPEK	NASIONAL	INTERNASIONAL
Dasar Hukum	▪ KUH Perdata ▪ UU No. 30/1999 tentang Arbitrase ▪ UU Jasa Konstruksi	▪ Lex Mercatoria ▪ Konvensi New York 1958 ▪ Hukum negara yang disepakati (governing law)
Forum	▪ Negosiasi internal ▪ Mediasi (misalnya	▪ Dispute Adjudication Board (DAB)

	melalui Kementerian PU atau LKPP) ▪ Arbitrase nasional (BANI) ▪ Litigasi (Pengadilan Negeri)	▪ Arbitrase internasional (ICC, SIAC, LCIA) ▪ Ad hoc arbitrase (UNCITRAL rules) ▪ Jarang menggunakan pengadilan negara
Lembaga Penyelesaian	▪ BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) ▪ Pengadilan Negeri ▪ Komisi Sengketa LKPP (untuk PBJ)	▪ International Chamber of Commerce (ICC) – Paris ▪ Singapore International Arbitration Centre (SIAC) ▪ London Court of International Arbitration (LCIA) ▪ United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL Tribunal) ▪ DAB (FIDIC)
Bahasa proses	Bahasa Indonesia	Bahasa Inggris atau sesuai kesepakatan kontrak
Eksekusi Putusan	Putusan arbitrase nasional langsung dapat dieksekusi di Indonesia	Putusan arbitrase internasional dieksekusi melalui pengadilan lokal berdasarkan Konvensi New York

Dispute Adjudication Board (DAB) atau Dewan Adjudikasi Sengketa adalah forum independen dalam kontrak konstruksi yang bertugas menyelesaikan sengketa secara cepat saat proyek berjalan, mengeluarkan keputusan

yang mengikat secara kontraktual (kecuali ada keberatan lebih lanjut), berfungsi sebagai mekanisme pencegahan sengketa (*dispute avoidance*) dan penyelesaian, sering diatur dalam kontrak standar FIDIC. Implementasi di Indonesia: Indonesia telah mengadopsi mekanisme ini melalui Undang-Undang Jasa Konstruksi Tahun 2017 (UU No. 2/2017) dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2021 untuk mendorong peran pencegahan sengketa dalam proyek konstruksi, khususnya yang didanai APBN.

Kesimpulan

Untuk pelaksanaan kontrak di Indonesia gunakan dokumen kontrak Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP, PU), Sertakan pengaturan perubahan pekerjaan dan eskalasi harga, Terapkan manajemen risiko kontrak sejak awal proyek, untuk proyek *high profile* lakukan review hukum oleh ahli hukum kontrak penandatanganan., dan gunakan Jaminan sebelum Pelaksanaan, Jaminan Uang Muka, Jaminan Pemeliharaan. Sedangkan yang berskala internasional, tentukan hukum yang berlaku dan yurisdiksi sejak awal (*governing law & jurisdiction*), gunakan FIDIC atau NEC yang sudah teruji global, Tetapkan *Dispute Adjudication Board* (DAB) sebelum proyek dimulai, catat semua korespondensi dan perubahan (*Variation Orders*) secara formal, dan gunakan konsultan hukum dan teknik yang berpengalaman internasional.

Daftar Pustaka

- Indramanik, Ida Bagus Gede (2017), 'Fidic Dan Kontrak Konstruksi Di Indonesia', Jurusan Teknik Gradien Vol. 9, No.1, April 2017.
- Perpres No. 46 Tahun 2025 tentang Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah, Permen PUPR tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi melalui Penyedia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.
- Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.
- Yassin, H.Nazarkhan, (2003), Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara dan Petunjuk Teknis Dewan Sengketa Konstruksi.

Profil Penulis



Dr. Ir. Abdul Chalid, ST, M.Eng.

Latar belakang penulis adalah dibidang ilmu Teknik Sipil, tepatnya melakukan kajian dibidang Material struktur dan Teknik Sumber Daya Air (SDA) sejak tahun 2016. Asal mulanya penulis lulusan S3 Jurusan Marine Technology University Teknologi Malaysia (UTM) yang kajiannya tentang Port Management. Kerena Kajian Pelabuhan bagian dari aliansi Riset Sumber Daya Air (Water Research Alliance). SDA menurut SKKNI ini ilmu yang mencakup cukup banyak bidang seperti air baku, Teknik sungai, konservasi, Teknik irigasi, Teknik irigasi rawa, bangunan pantai dan lainnya perencanaannya sangat sensitive terhadap perubahan iklim. Sebagai pengalaman praktisi, penulis pernah bekerja sebagai tenaga asli pelaksana, sebagai perencana, dan supervisi pada proyek pekerjaan Sipil pada instansi pemerintah dan Kementrian Perhubungan RI tentunya banyak tahu dengan dokumen dan jenis kontrak. Selain di atas Penulis adalah seorang pengajar di Pascasarjana Magister Teknik Sipil Universitas Sangga Buana YPKP Bandung aktif dalam membimbing Tesis Mahasiswa dan menulis karya ilmiah yang diterbitkan dalam jurnal SCOPUS dan jurnal SINTA. Sebagai naras umber pada forum ilmiah dalam dan luar negeri, sebagai Tim Penilai Ahli Kegagalan Konstruksi LPJK Pusat, penulis juga sedang menulis buku Manajemen Pelabuhan dengan harapan dapat memberikan kontribusi positif bagi bangsa dan negara tercinta ini.

No. WA : 62 81266193002

Email: chalidabdul02@gmail.com

khaleedtu@yahoo.com

MANAJEMEN RISIKO DAN KLAIM KONSTRUKSI

Ir. Christy Agata Makupiola, S.T., M.T
Institut Kesehatan dan Teknologi Graha Medika

Pendahuluan

Pengertian risiko dalam konteks proyek dapat didefinisikan sebagai suatu penjabaran terhadap konsekuensi yang tidak menguntungkan, secara finansial maupun fisik, sebagai hasil dari Keputusan yang diambil atau akibat kondisi lingkungan di Lokasi suatu kegiatan. Jika dikaitkan dengan konsep peluang, “risiko” adalah peluang atau kans/*chance* terjadinya kondisi yang tidak diharapkan dengan semua konsekuensi yang mungkin muncul yang dapat menyebabkan keterlambatan atau kegagalan proyek (Gray dan Larson, 2000). Kerzner (2001) menjelaskan konsep risiko pada proyek sebagai ukuran probabilitas dan konsekuensi dari tidak tercapainya suatu sasaran proyek yang telah ditentukan.

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa risiko adalah suatu kondisi yang timbul karena ketidakpastian dengan peluang kejadian tertentu yang jika terjadi akan menimbulkan konsekuensi tidak menguntungkan. Lebih jauh lagi risiko pada proyek adalah suatu kondisi pada proyek yang timbul karena ketidakpastian dengan peluang kejadian tertentu yang jika terjadi akan menimbulkan konsekuensi fisik maupun finansial yang tidak menguntungkan bagi tercapainya sasaran proyek, yaitu biaya, waktu, mutu proyek.

Manajemen Risiko

Sebagaimana dikemukakan Webb (1994) manajemen risiko adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk menanggapi risiko yang telah diketahui (melalui rencana analisa risiko atau bentuk observasi lain) untuk meminimalisasi konsekuensi buruk yang mungkin muncul". Untuk itu risiko harus didefinisikan dalam bentuk suatu rencana atau prosedur yang reaktif. Kerzner (2001) mengemukakan pengertian manajemen risiko sebagai semua rangkaian kegiatan yang berhubungan dengan risiko, dimana didalamnya termasuk perencanaan (*planning*), penilaian (*assesment*) (*identifikasi dan dianalisa*), penanganan (*handling*), dan pemantauan (*monitoring*) risiko. Berdasarkan beberapa penjelasan tersebut dapat disusun konsep manajemen risiko sebagai bentuk pengelolaan terhadap risiko untuk meminimalisasi konsekuensi buruk yang mungkin muncul melalui perencanaan, identifikasi, analisa, penanganan, dan pemantauan risiko.

Jenis-Jenis Risiko

Untuk dapat mengidentifikasi risiko-risiko perlu diketahui jenis- jenis risiko dan pengelompokannya menurut teori-teori. Berikut ini adalah risiko-risiko dalam bidang usaha bisnis. Risiko-risiko pada bidang usaha bisnis dapat diterapkan pada kegiatan proyek konstruksi, karena jasa konstruksi juga merupakan bidang usaha bisnis yang bertujuan mendapatkan keuntungan. Soeharto (2001) mengelompokkan risiko berdasarkan potensi sumber risiko sebagai berikut resiko dalam bidang manajemen, resiko dalam bidang teknik dan implementasi dan resiko dalam kontrak dan hukum.

1. Risiko dalam bidang manajemen

Risiko-risiko yang berkaitan dengan bidang manajemen antara lain adalah:

- a. Kurang tepatnya perencanaan lingkup pekerjaan, biaya, jadwal, dan mutu
- b. Kurang tepatnya pengendalian lingkup pekerjaan, biaya, jadwal, dan mutu- Ketepatan penentuan struktur organisasi
- c. Ketelitian pemilihan personil- Kekaburan kebijakan dan prosedur
- d. Koordinasi pelaksanaan

2. Risiko dalam bidang teknis dan implementasi

Risiko-risiko yang berkaitan dengan bidang teknis dan implementasi adalah:

- a. Ketepatan pekerjaan dan produk desain-engineering
- b. Ketepatan pengadaan material dan peralatan (volume, jadwal, harga, dan kualitas)
- c. Ketepatan pekerjaan konstruksi (jadwal dan kualitas)
- d. Tersedianya tenaga ahli dan penyedia
- e. Tersedianya tenaga kerja lapangan
- f. Variasi dalam produktivitas kerja- Kondisi lokasi dan site
- g. Ditemukannya teknologi baru (peralatan dan metode) dalam proses konstruksi dan produksi

3. Risiko dalam bidang kontrak dan hukum

Risiko yang berkaitan dengan bidang kontrak dan hukum antara lain:

- a. Pasal- pasal yang kurang lengkap, kurang jelas, dan menimbulkan perbedaan interpretasi
 - b. Pengaturan pembayaran, change order, dan klaim
 - c. Masalah jaminan, guarantee, dan warranty
 - d. Lisensi dan hak paten
 - e. Force majeure
4. Risiko yang berkaitan dengan situasi ekonomi, sosial dan politik
- a. Peraturan perpajakan dan pungutan
 - b. Perizinan
 - c. Pelestarian lingkungan
 - d. Situasi pasar (persediaan dan penawaran material dan peralatan)
 - e. Ketidakstabilan moneter/devaluasi
 - f. Aliran kas

Penyebab Risiko Proyek Konstruksi

Resiko/Ketidapastian yang terjadi dalam suatu Proyek Konstruksi disebabkan oleh beberapa hal berikut ini: (Krishna, 2005)

1. Ketidakjelasan atau kekurangan pada dokumen kontrak.
2. Pengaturan kontrak yang tidak sesuai dengan pekerjaan
3. Metode tender yang tidak tepat.
4. Pengalihan risiko yang dibebankan sepenuhnya hanya kepada satu pihak yang terlibat dalam kontrak.
5. Ketidaksesuaian personil dengan jenis proyek.

6. Pengaturan hubungan dan komunikasi antar personil.
7. Pembebanan risiko kepada pihak yang tidak memiliki kemampuan untuk Menanggung risiko.
8. Kebangkrutan dari salah satu pihak yang terlibat dalam kontrak.
9. Koordinasi pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak, terutama koordinasi lebih dari dua pihak yang terlibat.
10. Kesalahan interpretasi dokumen kontrak akibat penulisan yang bermakna *vague* (tidak jelas) atau akibat adanya perubahan standar dokumen kontrak.
11. Adanya klausul yang rancu.
12. Pengaturan kontrak lebih menekankan pada metode dibanding hasil akhir.
13. Ketidaklengkapan atau ketidakjelasan gambar atau desain yang menimbulkan pertentangan antara gambar struktural, arsitektural dan gambar teknis.
14. Kontrak bertujuan mengatur hak, kewajiban dan tanggung jawab setiap pihak yang terlibat, termasuk mengatur alokasi risiko bagi masing-masing pihak yang terikat dalam kontrak.
15. Kontrak merupakan suatu *trade off* antara harga yang ditawarkan kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan dengan kemampuannya untuk menerima risiko.
16. Alokasi risiko harus mempertimbangkan pihak yang tepat untuk menanggung risiko tertentu.

17. Risiko pada proyek konstruksi harus dibagi secara adil antara klien, tim perancang, kontraktor utama, kontraktor spesialis, dan supplier melalui hubungan kontraktual.

Unsur Klaim

Klaim-klaim konstruksi yang biasa muncul dan paling sering terjadi adalah klaim mengenai waktu dan biaya sebagai akibat perubahan pekerjaan. Bila pekerjaan berubah, katakanlah volume pekerjaan bertambah atau sifat dan jenisnya berubah, tidak terlalu sulit menghitung berapa tambahan biaya yang diminta penyedia jasa beserta tambahan waktu. Namun terkadang penyedia jasa, disamping mengajukan klaim yang disebut tadi, juga mengajukan klaim sebagai dampak terhadap pekerjaan yang tidak berubah. Hal ini dapat diterangkan sebagai berikut: suatu pekerjaan yang tidak diubah terpaksa ditunda (karena alasan teknis pelaksanaannya dengan adanya pekerjaan lain yang berubah).

Menurut Robert D Gilbreath, unsur-unsur klaim konstruksi tersebut Adalah:

1. Tambahan upah, material, peralatan, pengawasan, administrasi, *overhead* dan waktu.
2. Pengulangan pekerjaan (bongkar/pasang).
3. Penurunan prestasi kerja.
4. Pengaruh iklim.
5. De-mobilisasi dan Re-mobilisasi. Salah penempatan peralatan.
6. Penumpukan bahan.
7. De-efisiensi jenis pekerjaan

Kategori Klaim

1. Dari pengguna jasa terhadap penyedia jasa:
 - a. Pengurangan nilai kontrak.
 - b. Percepatan waktu penyelesaian pekerjaan
 - c. Kompensasi atas kelalaian penyedia jasa
2. Dari penyedia jasa terhadap pengguna jasa:
 - a. Tambahan waktu pelaksanaan pekerjaan
 - b. Tambahan kompensasi
 - c. Tambahan konsesi atas pengurangan spesifikasi teknis atau bahan.
3. Dari Sub penyedia jasa atau pemasok bahan terhadap penyedia jasa utama

Jenis-Jenis Klaim

Klaim pada industri konstruksi sangat sensitif dan emotif. Fadzilah (1999) mengemukakan bahwa klaim bisa dalam bentuk tambahan biaya oleh kontraktor di luar biaya yang telah ditetapkan dalam kontrak. Klaim ini terdiri dari beberapa jenis yang perlu diketahui agar memudahkan bagi pihak yang terlibat pada industri konstruksi untuk mengontrol jalannya proyek dan mengantisipasi penyelesaian klaim. Konflik-konflik (perselisihan) yang disebabkan berbagai macam hal ini, akan menyebabkan terjadinya sengketa antara pihak pemilik, perencana maupun kontraktor, jika sengketa yang ada dibiarkan berlarut-larut maka akhirnya akan muncul klaim konstruksi dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses konstruksi. Karena terlepas dari besar kecilnya skala proyek, hampir dapat dipastikan akan selalu terjadi klaim, yang mana hal ini tidak dapat dihindari (Wahyuni, 1996). Barry et al. (1990) membagi jenis klaim kedalam 4 kategori utama yaitu;

1. Klaim atas kerugian karena disebabkan oleh perubahan kontrak yang dilakukan oleh pemilik
2. Klaim atas tambahan elemen nilai kontrak
3. Klaim atas tambahan elemen nilai kontrak
4. Klaim karena Penangguhan proyek.

Faktor-Faktor Penyebab Klaim

Dokumen kontrak yang tidak jelas dapat menyebabkan adanya keterlambatan dimana hal ini mengakibatkan klaim, misalnya tidak lengkapnya *scheduling clause* dalam suatu dokumen kontrak (Fisk, 1997). Pemberi order pekerjaan tidak boleh mencampuri rencana yang telah dibuat kontraktor pada pekerjaan yang sifatnya sequential misalnya dengan mengadakan perubahan pada pekerjaan tersebut. *Job meeting* yang tidak teratur dan tidak dipersiapkan dengan baik sehingga tujuannya menjadi tidak jelas dapat menyebabkan tidak terkoordinirnya pekerjaan (Ahuja, 1984). Apabila kontraktor tidak setuju dengan spesifikasi yang ada, menolak untuk bekerja sama dan tidak mengikuti peraturan yang ada dapat menyebabkan keterlambatan, (Fisk, 1997) kegagalan dari kontraktor untuk dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah tercantum dari kontrak dapat menyebabkan timbulnya klaim, (Antill, 1970). Dalam suatu proyek, seringkali dijumpai adanya perubahan-perubahan pekerjaan, hal ini terjadi karena kondisi sebenarnya yang ada di lapangan baru diketahui setelah pekerjaan berlangsung. Perubahan pekerjaan yang diperintahkan pemberi order pekerjaan dapat menyebabkan terjadinya pemberi order pekerjaan dapat menyebabkan terjadinya keterlambatan dari jadwal kemajuan pekerjaan yang telah direncanakan (Antill, 1970). Campur tangan pemberi order pekerjaan ini dapat

berupa perintah untuk menggunakan metode yang tidak tercantum dalam kontrak.

Ada beberapa alasan untuk menanggukhan pekerjaan diantaranya pemberi order pekerjaan mempunyai anggaran yang terbatas dan memutuskan untuk menghentikan pekerjaan di area tertentu. Penanggukan pekerjaan dapat dibagi menjadi 2 kategori yaitu (Fisk, 1997);

1. Kategori Pertama; Berhubungan dengan kegagalan kontraktor untuk menyelesaikan perintah atau ketentuan yang tercantum pada kontrak,
2. Kategori Kedua; Penanggukan pekerjaan dilakukan berhubungan dengan cuaca yang tidak memungkinkan atau kondisi yang tidak baik misalnya penanggukan pengiriman material akibat adanya banjir (Ahuja, 1984)

Spesifikasi merupakan bagian dari suatu dokumen kontrak yang menerangkan kualitas yang diminta dari suatu proyek yang akan dikerjakan. Spesifikasi merupakan suatu pelengkap dari gambar yang menjelaskan material yang akan dipakai, pekerja-pekerja yang dibutuhkan dan langkah-langkah yang harus diikuti dalam melaksanakan suatu proyek konstruksi (Fisk, 1997). Adanya pekerjaan yang berbeda dari yang telah disebutkan dari spesifikasi atau adanya pekerjaan tambahan yang tidak tercantum dalam dokumen kontrak dapat menyebabkan konflik dalam rencana dan spesifikasi (Ahuja, 1983). Klaim juga dapat timbul akibat adanya beberapa kontraktor yang bekerja pada suatu proyek yang sama pada saat yang sama dan salah satu kontraktor merasa pekerjaannya dihalangi oleh kontraktor lain. Hal ini dapat menyebabkan kegagalan pekerjaan pada kontraktor lain (Ahuja & Walsh, 1983). Apabila pemberi order pekerjaan tidak memberikan

informasi yang jelas kepada kontraktor misalnya test boring dan penyelidikan tentang kondisi di bawah permukaan tanah dan hal-hal yang ternyata mempengaruhi pekerjaan kontraktor maka hal ini dapat menimbulkan klaim (Ahuja & Walsah, 1983).

Penyebab utama perselisihan antara pemilik dan kontraktor adalah keterlambatan (PTU, 1996). Bila dilihat lagi penyebab keterlambatan ini bermacam-macam. Keterlambatan proyek juga banyak yang disebabkan factor pengembang/pemilik. Misalnya, karena perencanaan yang tidak matang, di tengah jalan pengembang/pemilik yang mengerjakan sendiri, mengatur sendiri pula sub-sub kontraktor. Hal itu sering menyebabkan kesungguhan kontraktor berkurang (PTU, 1996). Keterlambatan terjadi karena berbagai macam hal. Seperti, misalnya perubahan-perubahan desain, kesalahan manajemen, kekurangan peralatan ataupun tenaga ahli maupun karena waktu yang disediakan pemilik memang tidak cukup (*Unrealistic Schedule*). Setiap kontraktor mengharapkan untuk menangani pekerjaan yang semua kondisinya berada dalam keadaan yang ideal (driscoll, 1971).

Penyelesaian Klaim

Ada beberapa cara yang dilakukan pihak yang terlibat dalam kontrak untuk mengantisipasi terjadinya klaim. Langkah-langkah yang dapat dilakukan adalah dokumentasi, pengetahuan tentang kontrak, gambaran yang jelas tentang perubahan order, rencana dan penjadwalan, tindakan Proaktif dan *preservation of rights*. Untuk menghindari terjadinya klaim diperlukan pengetahuan dan pengalaman dalam mempersiapkan suatu dokumentasi. Adanya dokumentasi yang baik, lengkap dan benar dapat dipakai sebagai alat atau dasar untuk mengetahui adanya kejadian atau perubahan baik

yang berupa kemajuan maupun keterlambatan dari proyek tersebut. Dokumentasi juga dapat digunakan sebagai dasar untuk membenarkan atau menolak tindakan dari salah satu pihak untuk meminta tambahan waktu dan uang. Dokumen tentang kontrak harus dibaca secara keseluruhan dan dimengerti sebelum melakukan penawaran untuk menghindari kegagalan dalam menyelesaikan pekerjaan secara tepat waktu (Jergeas, 1994).

Perubahan order dapat mengakibatkan perubahan pada dokumen kontrak karena perubahan order dapat menyebabkan perubahan pada harga yang telah disepakati, perubahan jadwal pembayaran perubahan pada jadwal penyelesaian pekerjaan dan perubahan pada rencana dan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam kontrak (Fisk, 1997). Perubahan order ini tidak hanya mengakibatkan adanya tambahan biaya saja tetapi juga akan mengakibatkan tambahan beban pekerjaan, tambahan biaya administrasi, biaya dari adanya tambahan waktu dan biaya-biaya (Jergear &Hartman, 1994).

Semua tindakan yang tidak sesuai dengan dokumen kontrak dan dapat menyebabkan terjadinya klaim harus dicatat dan dilengkapi dengan waktu kejadiannya, hal-hal seperti melakukan pekerjaan yang berbeda dari gambar dan spesifikasi, menggunakan cara atau metode yang berbeda atau lebih mahal, bekerja diluar rencana yang ditetapkan, permintaan untuk berhenti bekerja merupakan tindakan-tindakan yang harus dihindarkan untuk menghindari terjadinya klaim (Jergeas, 1994). Dalam menghadapi masalah konstruksi haruslah diingat bahwa penyelesaian dengan musyawarah jauh lebih baik dari pada mengajukan klaim. Banyak cara untuk menyelesaikan perselisihan dalam suatu proyek. Diperlukan sikap terbuka (*open minded*) dan keinginan

yang kuat dalam menyelesaikan masalah dari pihak terlibat. Adanya kesadaran bahwa dalam menyelesaikan proyek tepat waktu, cost dan standar mutu dan spesifikasi sesuai dengan perjanjian sebelumnya adalah tujuan utamanya (Wahyuni, 1996). Bila salah satu pihak tidak memenuhi syarat yang sudah dipenuhi, maka perselisihan tersebut tidak akan selesai. Jika klaim konstruksi tidak dapat diselesaikan dengan segera, pihak-pihak yang terlibat harus dilanjutkan ke forum penyelesaian masalah lebih formal. Yang termasuk dalam hal ini adalah : Negosiasi, Mediasi, Arbitrasi dan Litigasi.

Daftar Pustaka

- Duffield, C & Trigunarsyah, B. 1999. Project Management Conception to Completion. Engineering Education Australia. (EEA). Australia.
- Ervianto,A.U dan Joshua, M. (2001). Manajemen Proyek Konstruksi. Andi, Yogyakarta.
- Fisk, E.R.1997. Construction Project Administration Fifth Edition. Prentice Hall. New Jersey.
- Flanagan, R & Norman, G.1993, Risk Management and Construction. Blackwell Science, London.
- Kangari, R. 1995. Risk Management Perceptions and Trends of U.S. Construction. Journal of Construction Engineering and Management. ASCE. December.
- Kerzner, H. 2001. Project Management. Seventh Edition. John Wiley & Sons, Inc. New York.
- Rahayu, P.H. 2001. Asuransi Contractor's All Risk sebagai Alternatif Pengalihan Risiko Proyek Dalam Industri Konstruksi Indonesia. Seminar Nasional Manajemen Konstruksi 2001. Fakultas Teknik Katolik Universitas Parahyangan. Bandung.
- Soeharto, I. 1995. Manajemen Proyek dari konseptual sampai operasional. Erlangga. Jakarta.
- Well-Stam, D Van, et.al., 2004. Project Risk Management: an essential tool for managing and controlling project, Kogan Page, London and Sterling VA.
- Wideman, Max.R.1992. Project And Program Risk Management: A Guide To Managing Project Risk Opportunities. Project Management Institute. Amerika.

Profil Penulis



Ir. Christy Agata Makupiola, S.T., M.T

Penulis di lahirkan pada tanggal 23 Desember 1998. Penulis mempunyai minat dan keahlian dalam bidang Teknik Sipil. Melalui tulisan ini diharapkan dapat berbagi pengetahuan bagi pembaca. Selama perjalanan akademis, penulis mencoba untuk menggali pengetahuan dan keterampilan untuk memberikan kontribusi yang berarti dalam bidang ini. Sebelumnya penulis berhasil menyelesaikan Pendidikan Sarjana Jurusan Teknik Sipil pada bidang ilmu Geoteknik di Universitas Kristen Indonesia Paulus Makassar. Dilanjutkan dengan Program Pascasarjana S2 Teknik Sipil yang berfokus pada bidang ilmu Transportasi di Universitas Muslim Indonesia. Kemudian menyelesaikan Profesi Insinyur di Universitas Hasanuddin. Saat ini penulis bekerja sebagai Dosen tetap di Institut Kesehatan dan Teknologi Graha Medika Kotamobagu Program Studi S1 Teknik Sipil. Dalam profil penulisan ini, penulis mengajak pembaca untuk bergabung dalam lingkup Teknik sipil untuk berbagi informasi dan menciptakan dampak positif dalam Pembangunan infrastruktur. Terima kasih telah mengenal sedikit tentang penulis, dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Mari bersama berkontribusi dalam dunia literasi dan industri Teknik sipil.

Email Penulis: makupiolachristy@gmail.com

PENYELESAIAN SENGKETA KONSTRUKSI

Ir. As'at Pujiyanto, MT., IPM., ASEAN Eng.
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Pendahuluan

Industri konstruksi merupakan salah satu sektor yang memiliki tingkat kompleksitas tinggi karena melibatkan berbagai pihak, kepentingan, serta risiko teknis, administratif, dan hukum. Proyek konstruksi pada umumnya dilaksanakan dalam jangka waktu yang panjang, menggunakan dana besar, serta menuntut koordinasi yang intensif antara pengguna jasa, penyedia jasa, konsultan perencana, konsultan pengawas, pemasok, subkontraktor, dan pemangku kepentingan lainnya. Kondisi tersebut menyebabkan potensi terjadinya sengketa konstruksi menjadi sangat tinggi.

Dalam konteks pengadaan dan kontrak proyek konstruksi, sengketa sering kali muncul akibat perbedaan penafsiran terhadap dokumen kontrak, ketidaksesuaian antara perencanaan dan kondisi lapangan, keterlambatan pelaksanaan pekerjaan, perubahan lingkup pekerjaan, kegagalan pembayaran, maupun perselisihan terkait mutu hasil pekerjaan. Sengketa yang tidak dikelola dengan baik dapat berdampak serius terhadap keberlangsungan proyek, termasuk terhentinya pekerjaan, membengkaknya biaya, menurunnya kualitas bangunan, serta rusaknya hubungan profesional antar pihak.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menegaskan bahwa sengketa jasa konstruksi merupakan perselisihan antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Undang-undang tersebut juga menekankan pentingnya penyelesaian sengketa secara adil, cepat, dan efisien dengan mengutamakan mekanisme di luar pengadilan. Ketentuan ini sejalan dengan praktik internasional yang mendorong penyelesaian sengketa konstruksi melalui cara-cara non-litigasi sebelum menempuh jalur pengadilan.

Dalam praktik pengadaan pemerintah maupun swasta, keberadaan klausul penyelesaian sengketa dalam kontrak menjadi sangat penting. Klausul tersebut tidak hanya berfungsi sebagai pedoman ketika sengketa terjadi, tetapi juga sebagai instrumen pencegahan agar para pihak lebih berhati-hati dalam menjalankan kewajiban kontraktualnya. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif mengenai karakteristik sengketa konstruksi, mekanisme penyelesaiannya, serta implikasi hukumnya merupakan kebutuhan mendasar bagi para praktisi konstruksi, pejabat pengadaan, maupun akademisi.

Bab ini disusun untuk memberikan pemahaman menyeluruh mengenai penyelesaian sengketa konstruksi dalam kerangka pengadaan dan kontrak proyek konstruksi. Pembahasan mencakup konsep dan karakteristik sengketa konstruksi, landasan hukum yang mengatur penyelesaian sengketa, berbagai metode penyelesaian sengketa baik non-litigasi maupun litigasi, serta analisis terhadap contoh kasus nyata yang pernah terjadi di Indonesia dan di tingkat internasional. Dengan pendekatan kombinasi akademik dan praktis, bab ini diharapkan dapat menjadi referensi yang aplikatif sekaligus memiliki kedalaman teoritis.

Konsep dan Karakteristik Sengketa Konstruksi

Sengketa konstruksi pada hakikatnya merupakan bentuk konflik kepentingan yang muncul dalam pelaksanaan kontrak konstruksi. Sengketa ini tidak dapat dilepaskan dari sifat dasar kontrak konstruksi yang bersifat kompleks, dinamis, dan penuh ketidakpastian. Berbeda dengan kontrak jual beli sederhana, kontrak konstruksi melibatkan pekerjaan yang belum sepenuhnya terwujud pada saat kontrak ditandatangani, sehingga banyak aspek yang baru dapat dipastikan ketika pekerjaan berlangsung di lapangan.

Karakteristik utama sengketa konstruksi terletak pada keterkaitannya yang kuat antara aspek teknis dan aspek hukum. Banyak sengketa konstruksi bermula dari persoalan teknis, seperti perbedaan spesifikasi material, kesalahan desain, atau kondisi tanah yang tidak terduga. Namun, persoalan teknis tersebut kemudian berkembang menjadi sengketa hukum ketika dikaitkan dengan kewajiban kontraktual, pembebanan risiko, dan konsekuensi finansial.

Selain itu, sengketa konstruksi sering kali bersifat multidimensi. Suatu sengketa tidak jarang melibatkan lebih dari satu isu sekaligus, seperti keterlambatan pekerjaan yang berkaitan dengan perubahan desain, klaim tambahan biaya akibat pekerjaan tambah kurang, serta perselisihan mengenai denda keterlambatan. Kompleksitas ini menyebabkan penyelesaian sengketa konstruksi memerlukan pendekatan yang komprehensif dan melibatkan keahlian lintas disiplin.

Dari segi waktu, sengketa konstruksi dapat muncul pada berbagai tahap proyek. Pada tahap pengadaan, sengketa dapat terjadi terkait proses tender, evaluasi penawaran, atau penetapan pemenang. Pada tahap pelaksanaan, sengketa umumnya berkaitan dengan perubahan

pekerjaan, keterlambatan, mutu, dan pembayaran. Sementara itu, pada tahap pasca pelaksanaan, sengketa sering berkaitan dengan masa pemeliharaan, cacat tersembunyi, dan klaim ganti rugi.

Karakteristik lainnya adalah tingginya nilai ekonomi yang dipertaruhkan dalam sengketa konstruksi. Nilai klaim dalam sengketa konstruksi sering kali mencapai jumlah yang sangat besar, bahkan dapat melebihi nilai kontrak awal. Kondisi ini menjadikan sengketa konstruksi sebagai isu strategis yang membutuhkan pengelolaan risiko hukum secara serius sejak tahap perencanaan kontrak.

Faktor Penyebab Sengketa dalam Proyek Konstruksi

Faktor penyebab sengketa konstruksi dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa kategori utama yang saling berkaitan. Salah satu faktor yang paling dominan adalah faktor kontraktual. Kontrak yang disusun secara tidak jelas, tidak lengkap, atau mengandung klausul yang multitafsir menjadi sumber utama perselisihan. Ketidaktegasan dalam pengaturan hak dan kewajiban para pihak, mekanisme perubahan pekerjaan, serta pembagian risiko sering kali membuka ruang bagi perbedaan penafsiran.

Faktor administratif juga memainkan peran penting dalam timbulnya sengketa konstruksi. Keterlambatan pembayaran oleh pengguna jasa, lemahnya administrasi kontrak, serta tidak tertibnya pencatatan dan korespondensi proyek dapat memicu ketidakpercayaan antar pihak. Dalam banyak kasus, sengketa membesar bukan semata-mata karena persoalan pokoknya, tetapi karena buruknya komunikasi dan dokumentasi.

Dari sisi teknis, sengketa sering dipicu oleh perbedaan antara kondisi lapangan dengan dokumen perencanaan. Kesalahan survei awal, desain yang tidak matang, serta

perubahan kondisi lapangan yang tidak diantisipasi dapat menyebabkan pekerjaan tidak berjalan sesuai rencana. Ketika perbedaan ini berdampak pada biaya dan waktu pelaksanaan, potensi sengketa menjadi semakin besar.

Faktor manajerial juga tidak dapat diabaikan. Lemahnya manajemen proyek, kurangnya koordinasi antar pihak, serta pengambilan keputusan yang lambat sering memperburuk situasi di lapangan. Ketidakmampuan manajemen proyek dalam merespons permasalahan secara cepat dan tepat dapat menyebabkan akumulasi persoalan yang pada akhirnya bermuara pada sengketa.

Selain faktor internal proyek, faktor eksternal seperti perubahan regulasi, kondisi politik, bencana alam, dan gangguan sosial juga dapat memicu sengketa konstruksi. Perubahan kebijakan pemerintah, misalnya, dapat mempengaruhi kelangsungan proyek dan menimbulkan klaim dari penyedia jasa. Dalam kondisi seperti ini, kejelasan pengaturan mengenai keadaan kahar atau *force majeure* menjadi sangat penting.

Landasan Hukum Penyelesaian Sengketa Konstruksi

Penyelesaian sengketa konstruksi di Indonesia memiliki dasar hukum yang kuat, baik dari peraturan perundang-undangan nasional maupun prinsip hukum perdata. Landasan ini menjadi pedoman agar penyelesaian sengketa dilakukan secara sah, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Regulasi utama terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang menegaskan bahwa sengketa jasa konstruksi pada prinsipnya harus diupayakan terlebih dahulu melalui mekanisme di luar pengadilan. Ketentuan pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 yang membuka ruang penyelesaian melalui musyawarah,

mediasi, konsiliasi, arbitrase, atau bentuk alternatif penyelesaian sengketa lainnya sesuai kesepakatan dalam kontrak. Dengan demikian, kontrak kerja konstruksi memegang peran sentral dalam menentukan mekanisme penyelesaian sengketa.

Selain itu, ketentuan umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menjadi dasar penting, terutama prinsip kebebasan berkontrak, itikad baik, dan asas *pacta sunt servanda* yang berarti setiap perjanjian yang dibuat secara sah wajib dilaksanakan. Sengketa konstruksi pada dasarnya merupakan sengketa perdata yang timbul akibat wanprestasi atau pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual.

Dalam pengadaan barang dan jasa pemerintah, Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 beserta perubahannya juga menekankan penyelesaian sengketa secara musyawarah dan non-litigasi sebelum menempuh jalur pengadilan. Di tingkat internasional, praktik penyelesaian sengketa banyak dipengaruhi oleh standar kontrak seperti FIDIC, NEC, dan JCT yang umumnya mengatur penyelesaian secara bertahap, mulai dari penyelesaian internal hingga arbitrase. Praktik ini menjadi referensi penting, khususnya bagi proyek konstruksi berskala besar dan lintas negara.

Prinsip-Prinsip Penyelesaian Sengketa Konstruksi

Penyelesaian sengketa konstruksi idealnya didasarkan pada sejumlah prinsip dasar yang bertujuan untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak serta keberlanjutan proyek. Prinsip pertama adalah efisiensi, yang menekankan bahwa penyelesaian sengketa harus dilakukan dengan biaya dan waktu yang sehemat mungkin. Proses penyelesaian sengketa yang berlarut-larut dapat mengakibatkan kerugian yang lebih besar dibandingkan nilai sengketa itu sendiri.

Prinsip kedua adalah keadilan, yang mengharuskan setiap sengketa diselesaikan secara objektif dan proporsional. Penyelesaian sengketa harus mempertimbangkan fakta teknis, ketentuan kontrak, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks konstruksi, keadilan juga berarti memahami realitas lapangan dan keterbatasan teknis yang dihadapi para pihak.

Prinsip berikutnya adalah kepastian hukum. Penyelesaian sengketa harus menghasilkan putusan atau kesepakatan yang memiliki kekuatan mengikat dan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum sangat penting untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak para pihak serta mencegah timbulnya sengketa lanjutan di kemudian hari.

Prinsip menjaga hubungan kerja juga menjadi pertimbangan penting dalam sengketa konstruksi. Proyek konstruksi sering melibatkan hubungan jangka panjang dan berkelanjutan, sehingga penyelesaian sengketa yang bersifat konfrontatif dapat merusak kepercayaan dan kerja sama. Oleh karena itu, mekanisme non-litigasi sering dipilih karena dianggap lebih mampu menjaga hubungan profesional.

Prinsip terakhir adalah kerahasiaan. Banyak sengketa konstruksi melibatkan informasi teknis dan keuangan yang bersifat sensitif. Penyelesaian sengketa melalui mekanisme seperti mediasi dan arbitrase memberikan jaminan kerahasiaan yang lebih baik dibandingkan proses pengadilan yang terbuka untuk umum.

Negosiasi sebagai Tahap Awal Penyelesaian Sengketa

Negosiasi merupakan metode penyelesaian sengketa yang paling sederhana dan paling sering digunakan dalam praktik konstruksi. Negosiasi dilakukan secara langsung

oleh para pihak yang bersengketa tanpa melibatkan pihak ketiga. Tujuan utama dari negosiasi adalah mencapai kesepakatan bersama yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Dalam proyek konstruksi, negosiasi sering dilakukan ketika sengketa masih berada pada tahap awal dan belum berkembang menjadi konflik yang kompleks. Negosiasi dapat berlangsung secara informal melalui pertemuan lapangan maupun secara formal melalui korespondensi tertulis. Keberhasilan negosiasi sangat bergantung pada itikad baik para pihak, kualitas komunikasi, serta pemahaman terhadap substansi sengketa.

Keunggulan utama negosiasi terletak pada fleksibilitasnya. Para pihak memiliki kebebasan penuh untuk menentukan solusi yang paling sesuai dengan kepentingan mereka. Selain itu, negosiasi relatif cepat dan murah dibandingkan metode penyelesaian sengketa lainnya. Namun demikian, negosiasi juga memiliki kelemahan, terutama ketika terdapat ketimpangan posisi tawar atau ketika salah satu pihak tidak memiliki itikad baik.

Dalam praktik, banyak sengketa konstruksi sebenarnya dapat diselesaikan melalui negosiasi apabila didukung oleh dokumentasi proyek yang baik dan komunikasi yang terbuka. Oleh karena itu, kemampuan negosiasi menjadi kompetensi penting bagi para manajer proyek dan pejabat pengadaan.

Mediasi dalam Sengketa Konstruksi

Mediasi merupakan metode penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga yang netral sebagai mediator. Mediator bertugas membantu para pihak untuk mencapai kesepakatan, namun tidak memiliki kewenangan untuk memaksakan keputusan. Dalam sengketa konstruksi,

mediator biasanya dipilih dari kalangan profesional yang memahami aspek teknis dan hukum konstruksi.

Proses mediasi memberikan ruang bagi para pihak untuk mengemukakan kepentingan dan perspektif masing-masing secara terbuka. Mediator berperan sebagai fasilitator yang mendorong dialog konstruktif dan membantu mengidentifikasi solusi yang saling menguntungkan. Kesepakatan yang dihasilkan dari mediasi bersifat sukarela, namun memiliki kekuatan mengikat apabila dituangkan dalam perjanjian tertulis.

Keunggulan mediasi terletak pada kemampuannya untuk menjaga hubungan kerja dan menciptakan solusi yang kreatif. Dalam banyak kasus konstruksi, mediasi berhasil menyelesaikan sengketa yang kompleks tanpa harus menghentikan proyek. Namun demikian, mediasi memerlukan komitmen dan itikad baik dari para pihak. Tanpa komitmen tersebut, mediasi berpotensi gagal dan sengketa harus dilanjutkan ke tahap berikutnya.

Adjudikasi dan Dispute Board dalam Sengketa Konstruksi

Dalam proyek konstruksi berskala besar dan kompleks, terutama yang menggunakan standar kontrak internasional seperti FIDIC, mekanisme adjudikasi dan Dispute Board banyak digunakan sebagai sarana penyelesaian sengketa yang cepat dan efektif. Mekanisme ini dirancang untuk menyelesaikan perselisihan yang muncul selama pelaksanaan proyek tanpa harus menunggu proyek selesai atau melalui proses litigasi yang panjang.

Adjudikasi merupakan proses penyelesaian sengketa oleh seorang atau panel ahli independen yang memberikan keputusan dalam waktu relatif singkat. Putusannya umumnya bersifat mengikat sementara, sehingga wajib

dilaksanakan oleh para pihak, meskipun masih dimungkinkan untuk diajukan ke arbitrase atau pengadilan. Pendekatan ini penting dalam konstruksi karena menjaga kelangsungan proyek dan mencegah terhentinya pekerjaan akibat sengketa.

Dispute Board adalah bentuk kelembagaan adjudikasi yang terdiri atas satu atau tiga orang ahli yang ditunjuk sejak awal proyek dan mengikuti perkembangannya secara berkelanjutan. Dengan keterlibatan sejak dini, Dispute Board tidak hanya berfungsi menyelesaikan sengketa, tetapi juga mencegah konflik berkembang lebih luas melalui rekomendasi atau keputusan berdasarkan ketentuan kontrak dan fakta lapangan.

Di Indonesia, penerapan mekanisme ini masih terbatas, namun mulai diperkenalkan dalam proyek-proyek infrastruktur strategis. Dengan meningkatnya kompleksitas proyek nasional, adjudikasi dan Dispute Board berpotensi menjadi alternatif penyelesaian sengketa yang lebih efisien dan konstruktif dibandingkan proses litigasi konvensional.

Arbitrase sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konstruksi

Arbitrase merupakan metode penyelesaian sengketa yang paling banyak digunakan dalam kontrak konstruksi bernilai besar, baik di tingkat nasional maupun internasional. Arbitrase dipilih karena menawarkan sejumlah keunggulan dibandingkan litigasi, antara lain proses yang lebih cepat, fleksibel, bersifat rahasia, serta memungkinkan sengketa diperiksa oleh arbiter yang memiliki keahlian khusus di bidang konstruksi.

Di Indonesia, arbitrase diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-undang ini memberikan

dasar hukum yang kuat bagi pelaksanaan arbitrase serta pengakuan dan pelaksanaan putusan arbitrase. Dalam konteks konstruksi, arbitrase sering kali diselenggarakan oleh lembaga seperti Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau lembaga arbitrase internasional untuk proyek lintas negara.

Proses arbitrase dimulai dengan pengajuan permohonan arbitrase sesuai dengan klausul yang tercantum dalam kontrak. Para pihak kemudian menunjuk arbiter atau majelis arbiter yang akan memeriksa sengketa. Pemeriksaan dalam arbitrase bersifat fleksibel dan dapat disesuaikan dengan karakteristik sengketa konstruksi, termasuk penggunaan saksi ahli dan pemeriksaan dokumen teknis.

Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat, sehingga tidak dapat diajukan banding sebagaimana putusan pengadilan. Kekuatan eksekutorial putusan arbitrase memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Namun demikian, arbitrase juga memiliki kelemahan, terutama dari segi biaya yang relatif tinggi dan kebutuhan akan kesiapan dokumentasi yang baik.

Dalam praktik, keberhasilan arbitrase sangat ditentukan oleh kualitas klausul arbitrase dalam kontrak. Klausul yang disusun secara jelas dan komprehensif akan meminimalkan perdebatan prosedural dan memungkinkan fokus pada substansi sengketa. Oleh karena itu, penyusunan klausul arbitrase merupakan bagian penting dari manajemen risiko kontrak konstruksi.

Litigasi dalam Sengketa Konstruksi

Litigasi melalui pengadilan negeri merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang paling formal dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Meskipun demikian, litigasi sering dianggap sebagai pilihan terakhir dalam sengketa

konstruksi karena prosesnya yang panjang, terbuka untuk umum, dan berpotensi mengganggu hubungan kerja antar pihak.

Dalam sengketa konstruksi, litigasi umumnya ditempuh apabila mekanisme non-litigasi tidak menghasilkan penyelesaian atau apabila sengketa melibatkan kepentingan publik dan unsur pidana. Sengketa yang berkaitan dengan proyek pemerintah, misalnya, tidak jarang berujung pada proses pengadilan karena adanya keterlibatan aparat penegak hukum.

Proses litigasi memberikan ruang bagi para pihak untuk mengajukan bukti dan argumen secara formal di hadapan hakim. Namun, keterbatasan hakim dalam memahami aspek teknis konstruksi sering menjadi tantangan dalam penyelesaian sengketa konstruksi di pengadilan. Kondisi ini dapat mengakibatkan putusan yang kurang mencerminkan realitas teknis proyek.

Selain itu, proses litigasi yang terbuka berpotensi mengungkap informasi sensitif terkait proyek. Hal ini dapat berdampak negatif terhadap reputasi para pihak serta keberlangsungan proyek lainnya. Oleh karena itu, meskipun litigasi memiliki legitimasi hukum yang kuat, penggunaannya dalam sengketa konstruksi perlu dipertimbangkan secara matang.

Studi Kasus Sengketa Konstruksi di Indonesia

Salah satu sengketa konstruksi yang menonjol di Indonesia terjadi dalam pembangunan Jalan Tol Becakayu. Sengketa timbul akibat keterlambatan proyek dan pembengkakan biaya yang dipicu oleh perubahan desain. Kontraktor mengajukan klaim tambahan biaya dan perpanjangan waktu karena menganggap perubahan tersebut berada di luar lingkup kontrak awal. Sebaliknya, pengguna jasa menilai perubahan itu masih termasuk

risiko kontraktual yang harus ditanggung kontraktor. Sengketa akhirnya diselesaikan melalui mekanisme non-litigasi dengan melibatkan auditor dan ahli teknis untuk menilai kewajaran klaim.

Kasus lain terjadi pada pembangunan Waduk Jatigede di Jawa Barat. Permasalahan pembebasan lahan dan perubahan kondisi lapangan menyebabkan keterlambatan pekerjaan dan klaim biaya tambahan. Sengketa antara penyedia dan pengguna jasa diselesaikan melalui negosiasi dan mediasi dengan mempertimbangkan kepentingan publik terhadap keberlanjutan proyek.

Kedua kasus tersebut menunjukkan bahwa sengketa konstruksi di Indonesia umumnya dipicu oleh perubahan pekerjaan dan kondisi lapangan yang tidak terduga. Pendekatan non-litigasi terbukti lebih efektif dalam menjaga kelangsungan proyek dan meminimalkan dampak finansial maupun reputasional.

Studi Kasus Sengketa Konstruksi Internasional

Dalam praktik internasional, sengketa konstruksi cenderung lebih kompleks karena melibatkan perbedaan sistem hukum dan kepentingan lintas negara. Sengketa pembangunan Stadion Wembley di Inggris menjadi contoh penting. Proyek ini mengalami keterlambatan akibat permasalahan desain atap dan struktur baja, sehingga memicu perselisihan mengenai tanggung jawab dan pembengkakan biaya. Sengketa diselesaikan melalui arbitrase, dengan putusan yang membagi tanggung jawab secara proporsional berdasarkan analisis kontrak dan fakta teknis.

Kasus lain adalah proyek Big Dig di Boston, Amerika Serikat, yang menghadapi sengketa akibat perubahan desain, kondisi geologi tak terduga, dan kelemahan

manajemen proyek. Penyelesaian dilakukan melalui kombinasi mediasi, arbitrase, dan litigasi. Kasus ini menunjukkan bahwa kegagalan mengelola risiko sejak awal dapat menimbulkan sengketa berkepanjangan dengan biaya sangat besar.

Pengalaman internasional tersebut menegaskan bahwa arbitrase dan Dispute Board menjadi mekanisme utama dalam menjaga stabilitas proyek berskala besar, karena mampu memberikan kepastian hukum sekaligus fleksibilitas dalam menangani sengketa teknis yang kompleks.

Pencegahan Sengketa melalui Manajemen Kontrak Konstruksi

Pencegahan sengketa merupakan bagian penting dalam pengelolaan proyek konstruksi. Upaya ini harus dimulai sejak tahap perencanaan dan penyusunan kontrak. Kontrak yang dirumuskan secara jelas, lengkap, dan seimbang menjadi dasar utama untuk meminimalkan potensi perselisihan di kemudian hari.

Manajemen kontrak yang efektif mensyaratkan kejelasan ruang lingkup pekerjaan, standar mutu, jadwal pelaksanaan, mekanisme perubahan pekerjaan, serta pembagian risiko. Setiap perubahan selama pelaksanaan proyek harus dikelola sesuai prosedur yang disepakati dan didukung dokumentasi yang tertib agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran.

Selain itu, komunikasi yang terbuka dan rutin antar pihak sangat menentukan keberhasilan pencegahan sengketa. Koordinasi berkala, laporan kemajuan pekerjaan, dan penyelesaian masalah di tingkat proyek memungkinkan potensi konflik diidentifikasi dan diselesaikan sejak dini.

Dalam hal ini, manajer proyek dan konsultan pengawas memegang peran strategis sebagai pengendali pelaksanaan kontrak. Ketegasan, konsistensi, dan profesionalisme dalam menjalankan ketentuan kontrak akan meningkatkan kepercayaan serta mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa formal.

Penyusunan Klausul Penyelesaian Sengketa dalam Kontrak Konstruksi

Klausul penyelesaian sengketa merupakan bagian penting dalam kontrak konstruksi karena menentukan mekanisme dan tahapan penyelesaian apabila terjadi perselisihan. Penyusunannya harus mempertimbangkan karakteristik proyek, nilai kontrak, serta risiko yang mungkin timbul.

Dalam praktik, klausul ini umumnya dirancang secara bertahap, dimulai dari musyawarah, dilanjutkan dengan mediasi atau adjudikasi, dan pada tahap akhir melalui arbitrase atau litigasi. Pendekatan bertahap memberikan kesempatan bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai sebelum menempuh jalur formal.

Klausul tersebut juga harus memuat secara jelas forum penyelesaian, hukum yang berlaku, dan tempat penyelesaian sengketa guna menghindari konflik prosedural. Pada proyek internasional, arbitrase sering dipilih karena menjamin netralitas dan kepastian hukum lintas negara. Penyusunannya harus selaras dengan peraturan perundang-undangan agar memiliki kekuatan hukum dan dapat dilaksanakan.

Implikasi Penyelesaian Sengketa terhadap Keberlangsungan Proyek

Penyelesaian sengketa konstruksi memiliki implikasi yang signifikan terhadap keberlangsungan proyek. Sengketa

yang diselesaikan secara cepat dan efektif akan meminimalkan gangguan terhadap pelaksanaan pekerjaan serta mengurangi kerugian finansial. Sebaliknya, sengketa yang berlarut-larut dapat menyebabkan terhentinya proyek, meningkatnya biaya, serta menurunnya kualitas hasil pekerjaan.

Dari perspektif pengguna jasa, penyelesaian sengketa yang baik akan menjaga kepastian penyelesaian proyek dan melindungi kepentingan publik. Sementara itu, bagi penyedia jasa, penyelesaian sengketa yang adil dan transparan akan memberikan perlindungan terhadap hak-hak kontraktual serta menjaga reputasi profesional.

Implikasi lainnya adalah pembelajaran institusional. Setiap sengketa konstruksi yang terjadi seharusnya menjadi bahan evaluasi untuk meningkatkan kualitas perencanaan, penyusunan kontrak, dan manajemen proyek di masa mendatang. Dengan demikian, sengketa tidak hanya dipandang sebagai permasalahan, tetapi juga sebagai sumber pembelajaran untuk perbaikan sistem.

Kesimpulan

Penyelesaian sengketa dalam pengadaan dan kontrak proyek konstruksi merupakan bagian penting dari manajemen proyek karena sengketa merupakan risiko yang melekat pada setiap proyek konstruksi yang kompleks dan bernilai tinggi. Oleh sebab itu, pemahaman mengenai karakteristik sengketa, mekanisme penyelesaiannya, serta landasan hukumnya sangat diperlukan.

Mekanisme non-litigasi seperti negosiasi, mediasi, adjudikasi, dan arbitrase umumnya lebih sesuai dengan karakter proyek konstruksi karena lebih fleksibel dan efisien, sementara litigasi tetap menjadi pilihan terakhir apabila diperlukan. Dengan manajemen kontrak yang

baik, komunikasi yang efektif, dan klausul penyelesaian sengketa yang jelas, potensi sengketa dapat diminimalkan sehingga praktik pengadaan dan kontrak konstruksi dapat berjalan lebih profesional dan berkelanjutan.

Daftar Pustaka

- Badan Arbitrase Nasional Indonesia. Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jakarta: BANI, 2007.
- FIDIC. Conditions of Contract for Construction (Red Book). Geneva: Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils, 1999.
- Fisk, Edward R., dan Wayne D. Reynolds. Construction Project Administration. 9th Edition. New Jersey: Pearson Education, 2014.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Profil Penulis



Ir. As'at Pujiyanto, M.T., IPM., ASEAN Eng.

Penulis di lahirkan di Temanggung pada tanggal 14 April 1966. Ketertarikan penulis terhadap ilmu teknik sipil dimulai ketika akhir masa sekolah di SMA Muhammadiyah Temanggung yang pada tahun 1984. Hal tersebut membuat penulis memilih untuk masuk ke Perguruan Tinggi dan berhasil menyelesaikan studi S1 di prodi TEKNIK SIPIL Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (UMY) pada tahun 1989. Setelah masuk ke beberapa perusahaan kontraktor maupun konsultan, dan akhirnya bergabung sebagai dosen di almamater, kemudian penulis melanjutkan pendidikannya dan berhasil menyelesaikan S2 nya pada tahun 2003 di Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta dengan mengambil konsentrasi struktur. Saat ini penulis bekerja sebagai dosen tetap di Program Studi Program Profesi Insinyur UMY Yogyakarta. Penulis pernah menjabat sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan sekretaris program studi. Penulis juga aktif dalam kegiatan ilmiah dan organisasi keprofesian yaitu AASCCS (*Australian Assosiation for Steel Concrete Composite Structures*), PII (Persatuan Insinyur Indonesia), dan REI (*Renewable Energi Indonesia*). Sehari-harinya disamping bekerja sebagai praktisi juga bekerja sebagai dosen pengampu mata kuliah Praktik Keinsinyuran, Struktur Beton, Struktur Kayu, Analisis Struktur dan Statika. Selain itu penulis juga aktif dalam menulis jurnal serta aktif menulis buku ajar dan *book chapter*.

Email Penulis: pujiyantoasat@umy.ac.id

ETIKA DAN TRANSPARANSI PENGADAAN

Annisa Rimadantia Samudra, S.T., M.T
Universitas Khairun

Konsep Dasar Etika dan Transparansi dalam Pengadaan dan Kontrak Proyek Konstruksi

Pengadaan dan kontrak proyek konstruksi adalah arena interaksi kompleks antara kepentingan publik, mekanisme pasar, dan tanggung jawab professional. Kompleksitas ini menjadikan isu etika dan transparansi bukan hanya tambahan normatif, tetapi elemen structural yang menentukan kualitas manajemen proyek. Tanpa pemahaman konseptual yang kuat tentang etika dan transparansi, pengadaan dan pelaksanaan kontrak konstruksi berisiko jatuh ke dalam praktik oportunistik yang merugikan negara, pengguna akhir, dan keberlanjutan industri konstruksi itu sendiri. Dalam konteks saat ini, pengadaan konstruksi tidak lagi hanya dipahami sebagai proses administratif untuk memilih penyedia layanan dengan harga terendah, tetapi sebagai instrumen kebijakan publik dan alat manajemen proyek yang sarat dengan nilai-nilai. Penting untuk membahas ide-ide dasar etika dan transparansi sebelum melanjutkan ke diskusi teknis, regulasi, atau studi kasus.

Etika dalam konteks pengadaan proyek konstruksi dapat didefinisikan sebagai seperangkat norma moral yang mengarahkan perilaku para pelaku pengadaan untuk bertindak dengan integritas, keadilan, tanggung jawab,

dan profesionalisme. Etika tidak hanya mengatur apa yang sah, tetapi juga menentukan apa yang pantas, bahkan jika tidak ada peraturan eksplisit dalam hukum undang-undang (Boatright, 2021). Dalam pengadaan konstruksi, etika hadir di setiap tahap proses, mulai dari perencanaan kebutuhan hingga penandatanganan kontrak. Setiap keputusan pada tahap itu memiliki dimensi etis karena dapat membantu atau merugikan kelompok tertentu. Etika berfungsi sebagai kompas moral bagi para pengambil keputusan (Thai, 2019).

Secara konseptual, etika pengadaan sangat erat kaitannya dengan teori *principal-agent*, di mana pemilik proyek (*principal*) memberikan wewenang kepada pejabat pengadaan atau manajer proyek (*agent*). Ketidakseimbangan informasi dan kepentingan antara kedua pihak menciptakan peluang untuk perilaku oportunistik, termasuk konflik kepentingan dan penyalahgunaan wewenang. Masalah utama dalam menerapkan etika pengadaan bukan hanya karena tidak ada aturan yang cukup, tetapi karena individu dan organisasi tidak cukup menginternalisasi nilai-nilai etika. Banyak praktisi pengadaan memandang etika sebagai beban administratif daripada aspek integral dari profesionalisme.

Dalam konteks kontrak konstruksi, etika juga ditunjukkan oleh bagaimana para pihak merasakan tentang ketentuan kontrak, klaim, dan perubahan pada pekerjaan. Menggunakan celah dalam kontrak untuk menguntungkan salah satu pihak adalah tindakan tidak etis, meskipun sulit dibuktikan di pengadilan. Oleh karena itu, etika menjadi pelengkap penting bagi kontrak tertulis yang tidak dapat memperkirakan semua kondisi proyek. Jadi, definisi etika dalam pengadaan konstruksi tidak bisa hanya dibatasi pada kepatuhan hukum. Etika harus dilihat sebagai dasar perilaku profesional yang

menjunjung tinggi keadilan proses, kualitas keputusan, dan keberlanjutan hubungan kontraktual dalam proyek konstruksi.

Transparansi dalam pengadaan dan kontrak proyek konstruksi mengacu pada tingkat keterbukaan informasi, kejelasan prosedur, dan kemudahan akses terhadap proses pengambilan keputusan. Dalam praktik pengadaan, transparansi diwujudkan melalui ketersediaan dokumen pengadaan yang jelas, kriteria evaluasi yang terukur, serta mekanisme pengumuman dan keberatan yang adil. Namun, transparansi tidak sama dengan hanya menyediakan informasi. Masalah utama yang sering muncul adalah transparansi semu, di mana informasi memang ada, tetapi tidak jelas, terlalu teknis, atau sulit diakses oleh pemangku kepentingan. Dalam situasi ini, transparansi kehilangan maknanya dan tidak menjalankan fungsinya untuk mengendalikan masyarakat (Meijer, 2014). Dalam konteks kontrak konstruksi, transparansi juga berkaitan dengan kejelasan hak dan kewajiban para pihak, mekanisme perubahan kontrak, serta penyelesaian klaim dan sengketa. Kurangnya transparansi dalam manajemen kontrak seringkali menjadi penyebab utama konflik dan klaim jangka panjang dalam proyek konstruksi (Cheung & Yiu, 2016).

Transparansi juga memiliki dimensi kelembagaan dan budaya. Organisasi dengan budaya tertutup cenderung melihat keterbukaan sebagai ancaman, bukan sebagai cara untuk meningkatkan kinerja. Akibatnya, informasi penting sering disembunyikan hingga masalah membesar dan sulit dikendalikan. Oleh karena itu, transparansi harus dipahami sebagai prinsip manajerial dan etis yang menuntut keterbukaan yang bermakna, bukan sekadar formalitas administratif. Transparansi yang efektif meningkatkan kepercayaan, meningkatkan kualitas

pengambilan keputusan, dan mengurangi risiko sengketa dalam pengadaan dan kontrak proyek konstruksi.

Etika dan transparansi adalah dua hal yang saling terkait dan saling mendukung dalam pengadaan dan kontrak proyek konstruksi. Transparansi menawarkan kerangka kerja untuk keterbukaan, sementara etika menyediakan sistem nilai untuk pemanfaatan keterbukaan tersebut secara bertanggung jawab. Tanpa etika, transparansi dapat dimanipulasi, tanpa transparansi etika sulit diverifikasi (Heald, 2012). Hubungan ini terlihat dalam cara evaluasi tender dilakukan. Transparansi memastikan bahwa kriteria dan hasil evaluasi diumumkan secara terbuka, sedangkan etika memastikan bahwa kriteria tersebut disusun dan diterapkan secara adil. Jika salah satu elemen hilang, proses pengadaan bisa kehilangan legitimasi di mata publik dan pelaku bisnis.

Dalam kontrak konstruksi, etika dan transparansi ditunjukkan dalam cara perubahan pekerjaan dan klaim ditangani. Etika dalam menilai keadilan biaya dan waktu harus mendukung transparansi dalam pencatatan dan komunikasi perubahan. Tanpa etika, transparansi hanya menjadi alat untuk membenarkan kepentingan sepihak. Dari sudut pandang teoritis, hubungan antara etika dan transparansi meningkatkan studi tentang tata kelola dan teori kelembagaan dalam konstruksi. Keduanya menjelaskan bagaimana aturan formal dan norma informal bekerja sama untuk membentuk cara pelaku proyek bertindak. Kedua hal ini harus ada agar proyek dapat dikelola dengan baik dan dalam jangka waktu yang lama.

Kesimpulannya, konsep dasar etika dan transparansi dalam pengadaan pada proyek konstruksi bertujuan untuk membangun proses yang adil, akuntabel, dan berfokus pada nilai jangka panjang. Penegakan etika dan transparansi dalam konstruksi adalah untuk

meningkatkan kualitas tata kelola proyek dan kepercayaan publik terhadap industri konstruksi. Secara teori, memperkuat pemahaman terhadap konsep tata kelola proyek dan teori *principal-agent*. Secara praktis, implikasinya mencakup peningkatan kualitas pengadaan, pengurangan risiko korupsi dan sengketa, terciptanya kepercayaan antar pemangku kepentingan dalam pengadaan proyek konstruksi, peningkatan kualitas pengambilan keputusan, serta terbentuknya budaya professional yang sehat dalam pengadaan dan kontrak proyek konstruksi, berdaya saing, dan berkelanjutan.

Pentingnya Etika dan Transparansi dalam Pengadaan Konstruksi

Pengadaan konstruksi adalah tahap penting yang menentukan keberhasilan proyek dari segi biaya, kualitas, waktu, dan keberlanjutan. Pada tahap ini, berbagai kepentingan bertemu, termasuk pemilik proyek, penyedia layanan, konsultan, dan regulator. Hal ini membuka pintu bagi konflik kepentingan dan perilaku tidak etis. Oleh karena itu, etika dan transparansi adalah pilar utama yang akan memastikan bahwa proses pengadaan adil, akuntabel, dan berfokus pada kepentingan publik (OECD, 2020). Etika dalam pengadaan konstruksi adalah seperangkat nilai dan prinsip moral yang mengatur perilaku para pelaku proyek, seperti kejujuran, integritas, tanggung jawab, dan profesionalisme. Tanpa etika yang kuat, proses pengadaan terbuka terhadap penyalahgunaan termasuk kolusi, nepotisme, kenaikan harga, dan perubahan spesifikasi teknis. Transparency International (2022) menyatakan bahwa industri konstruksi masih menjadi salah satu yang paling korup di dunia, terutama pada tahap penawaran dan kontrak.

Di sisi lain, transparansi berkaitan dengan seberapa terbuka informasi, seberapa jelas aturan, dan bagaimana semua orang dapat mengakses dokumen dan keputusan pengadaan yang sama. Prinsip transparansi mengharuskan semua tahapan, mulai dari perencanaan pengadaan hingga penulisan dokumen tender, evaluasi penawaran, dan pemilihan pemenang, dapat dilacak dan diaudit. World Bank (2021) menyatakan bahwa transparansi yang baik dalam pengadaan publik dapat menghemat biaya proyek sebesar 10-15% dengan membuat persaingan lebih adil. Etika dan transparansi semakin penting dalam konteks proyek konstruksi berskala besar dan berdampak luas, termasuk infrastruktur publik. Kegagalan dalam menerapkan kedua prinsip ini tidak hanya mengakibatkan kerugian finansial, tetapi juga menurunkan kualitas bangunan, meningkatkan risiko kegagalan struktur, dan merusak kepercayaan masyarakat terhadap institusi penyelenggara proyek. Flyvbjerg (2017) menunjukkan bahwa proyek yang tidak dikelola dengan baik cenderung mengalami biaya lebih tinggi dan keterlambatan jadwal yang signifikan. Dalam praktiknya, etika yang lemah sering ditandai dengan kriteria evaluasi yang tidak jelas, intervensi non-teknis dalam menentukan pemenang, dan pengawasan yang lemah. Hal ini diperburuk oleh fakta bahwa pemilik proyek dan penyedia layanan tidak memiliki jumlah informasi yang sama.

Transparansi berfungsi sebagai mekanisme korektif dengan memastikan bahwa setiap keputusan dapat dipertanggungjawabkan secara rasional dan berbasis data (Thai, 2019). Dari sudut pandang kelembagaan, penerapan etika dan transparansi sangat terkait dengan sistem regulasi dan kemampuan sumber daya manusia. Regulasi pengadaan yang baik harus disertai dengan komitmen etis individu pelaksana. Tanpa integritas aktor, aturan formal cenderung bersifat simbolis dan mudah

diakali. Akibatnya, menumbuhkan budaya etis adalah komponen penting dalam reformasi pengadaan konstruksi (Rose-Ackerman & Palifka, 2016).

Signifikansi Etika dan Transparansi dalam Konstruksi

Signifikansi etika dan transparansi dalam industri konstruksi tidak terbatas pada fase pengadaan, hal ini juga berdampak pada seluruh siklus hidup proyek. Dalam industri yang rumit, membutuhkan banyak uang, dan melibatkan banyak orang, praktik etis dan terbuka adalah yang membuat proyek jangka panjang berhasil. McDermott et al (2021) menyatakan bahwa proyek konstruksi dengan tata kelola transparan menunjukkan kinerja biaya dan mutu yang lebih stabil. Secara global, tren peningkatan transparansi dalam konstruksi ditandai dengan adopsi sistem *e-procurement* dan platform pengadaan digital. Data OECD (2023) menunjukkan bahwa lebih dari 70% negara anggota telah menerapkan sistem pengadaan elektronik untuk mengurangi interaksi langsung yang berpotensi menimbulkan praktik tidak etis. Digitalisasi meningkatkan transparansi melalui jejak audit dan data pengadaan terbuka.

Namun, tantangan yang masih ada adalah perbedaan antara sistem dan perilaku. Meskipun teknologi tersedia, praktik etis belum sepenuhnya meresap ke dalam budaya organisasi konstruksi. Fenomena “kepatuhan tanpa integritas” sering terjadi, di mana peserta proyek mematuhi prosedur secara formal sambil mencari keuntungan pribadi secara bersamaan (Bowen et al, 2018). Masalah inti lainnya adalah konflik kepentingan yang tidak dikelola dengan baik. Dalam banyak kasus, hubungan jangka panjang antara pemilik proyek dan kontraktor dapat menyebabkan bias dalam proses evaluasi. Tanpa transparansi yang cukup, konflik ini sulit ditemukan dan dapat menurunkan tingkat persaingan

yang sehat. Hal ini berdampak langsung pada efisiensi pasar jasa konstruksi (Zhang & El-Gohary, 2020).

Pentingnya etika dan transparansi juga terlihat dalam hubungannya dengan manajemen risiko proyek. Proyek yang tidak transparan lebih rentan terhadap klaim, sengketa kontrak, dan litigasi. Di sisi lain, keterbukaan informasi dan kejelasan keputusan sejak awal proses pengadaan dapat mengurangi kemungkinan perselisihan dan meningkatkan hubungan kerja antar pihak (Cheung & Yiu, 2016). Dari sudut pandang keberlanjutan, etika dan transparansi sangat penting untuk memastikan bahwa proyek konstruksi tidak hanya layak secara ekonomi tetapi juga bertanggung jawab secara sosial. Pengadaan yang etis mendorong pemilihan penyedia jasa yang kompeten, mematuhi standar keselamatan kerja & memperhatikan aspek lingkungan. Hal ini sejalan dengan tujuan pembangunan berkelanjutan.

Regulasi dan Kebijakan Terkait dalam Pengadaan

Regulasi dan kebijakan pengadaan proyek merupakan kerangka formal yang mengarahkan bagaimana pengadaan dan kontrak proyek konstruksi dirancang, dilaksanakan, dan diawasi. Dalam industri konstruksi yang bernilai tinggi dan berisiko kompleks, peraturan bukan hanya sebagai alat pengendali administratif tetapi juga sebagai instrument tata kelola (*governance*) untuk memastikan akuntabilitas, efisiensi, dan keadilan. Tanpa regulasi yang jelas dan konsisten, praktik pengadaan rentan terhadap penyimpangan, konflik kepentingan, dan sengketa kontraktual.

Namun demikian, regulasi tidak dapat dipahami hanya sebagai kumpulan aturan normatif. Seiring meningkatnya kompleksitas proyek konstruksi, regulasi pengadaan juga mengalami evolusi harus ditempatkan sebagai bagian dari sistem tata kelola proyek yang

dinamis, di mana hukum, kebijakan, dan praktik lapangan saling berinteraksi. Regulasi modern tidak lagi semata menekankan kepatuhan procedural, tetapi juga mendorong nilai tambah seperti persaingan sehat, keberlanjutan, inovasi, dan transparansi. Akibatnya, pemahaman mendalam tentang regulasi dan kebijakan menjadi fondasi penting bagi seluruh pemangku kepentingan proyek konstruksi.

Peraturan pengadaan nasional berfungsi sebagai dasar hukum utama untuk mengatur proses pengadaan dan kontrak proyek konstruksi. Di Indonesia, kerangka kerja untuk mengatur pengadaan barang dan jasa oleh pemerintah dirancang untuk memastikan bahwa dana publik digunakan secara bertanggung jawab, efisien, dan terbuka. Peraturan ini menunjukkan bahwa pemerintah sedang berusaha mencari keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan prinsip tata kelola yang baik. Secara konseptual, regulasi pengadaan nasional mengatur seluruh siklus pengadaan, mulai dari perencanaan, pemilihan penyedia, pelaksanaan kontrak, hingga serah terima pekerjaan. Pendekatan ini menekankan bahwa pengadaan bukan hanya proses tender, melainkan sistem terintegrasi yang memerlukan pengawasan berkelanjutan.

Tren terbaru menunjukkan bahwa peraturan pengadaan nasional semakin menekankan transparansi dan akuntabilitas berbasis teknologi. Penggunaan sistem pengadaan elektronik (*e-procurement*) adalah alat utama untuk mengurangi interaksi langsung yang dapat mengarah pada perilaku tidak etis. Peraturan pengadaan barang dan jasa konstruksi di Indonesia diatur terutama oleh Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 46 Tahun 2025 yang merevisi Perpres 16/2018 dan 12/2021, serta diperkuat oleh Peraturan LKPP turunan dan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2020 (sebelum digantikan aturan baru).

Aturan ini mencakup prinsip dasar (efisien, transparan, akuntabel), metode (swakelola/penyedia), tahapan (perencanaan hingga serah terima), penggunaan *e-purchasing*, serta mendorong produk dalam negeri dan UMKM, dengan fokus terbaru pada percepatan dan efisiensi melalui digitalisasi dan kompetisi yang lebih ketat dalam sistem pengadaan pemerintah.

Namun demikian, masalah utama dalam regulasi pengadaan nasional sering kali terletak pada kesenjangan antara norma hukum dan praktik di lapangan. Banyak kasus menunjukkan bahwa kepatuhan terhadap regulasi bersifat administratif, sementara substansi prinsip persaingan sehat dan keadilan belum sepenuhnya terwujud. Ini berarti efektivitas regulasi sangat bergantung pada kemampuan institusi dan kejujuran orang-orang yang melaksanakannya (OECD, 2020).

Regulasi pengadaan proyek konstruksi menghadapi dilema mendasar antara ketegasan dan fleksibilitas. Aturan yang terlalu ketat berpotensi membatasi ruang adaptasi proyek terhadap dinamika teknis dan lapangan, sementara regulasi yang terlalu longgar membuka peluang penafsiran berlebihan yang berisiko menimbulkan penyimpangan. Tantangan utama bagi regulator adalah merumuskan kebijakan yang cukup fleksibel untuk merespons perubahan, namun tetap memberikan kepastian hukum yang kuat bagi seluruh pelaku pengadaan dan kontrak. Perkembangan industri konstruksi yang semakin kompleks dan inovatif menuntut regulasi yang responsif terhadap metode baru, seperti pengadaan berbasis kinerja, desain dan bangun (*design and build*), serta kontrak kolaboratif. Ketika regulasi tertinggal dari praktik aktual di lapangan, peserta proyek cenderung mencari jalan pintas untuk menyesuaikan kebutuhan proyek, yang pada akhirnya dapat memunculkan risiko hukum dan pelanggaran etika. Oleh

karena itu, peraturan pengadaan nasional seharusnya dipandang sebagai instrumen strategis untuk meningkatkan kualitas tata kelola proyek, bukan sekadar alat kepatuhan administratif.

Selain regulasi nasional, kebijakan internasional dan standar global juga berpengaruh signifikan terhadap pengadaan dan kontrak proyek konstruksi, terutama dalam proyek yang melibatkan pendanaan dan pelaku lintas negara. Harmonisasi antara regulasi nasional dan praktik internasional menjadi kebutuhan yang tidak terhindarkan. Namun, penerapan standar global sering menghadapi kendala karena perbedaan konteks lokal, baik dari segi kapasitas institusi maupun budaya organisasi, sehingga penerapan yang bersifat mekanis justru meningkatkan risiko kegagalan implementasi.

Ketergantungan yang berlebihan pada standar internasional juga dapat menimbulkan persoalan kedaulatan regulasi, khususnya ketika kebijakan nasional belum sepenuhnya selaras. Oleh sebab itu, adopsi kebijakan dan standar internasional perlu dilakukan secara selektif dan kontekstual. Standar global sebaiknya diposisikan sebagai referensi normatif dan teknis yang memperkaya praktik nasional, bukan sebagai substitusi langsung terhadap kerangka regulasi domestik.

Di sisi lain, efektivitas regulasi dan kebijakan pengadaan sangat ditentukan oleh peran lembaga pengawas. Lembaga ini menjalankan fungsi preventif dan korektif melalui audit, evaluasi sistem, investigasi pelanggaran, serta pemanfaatan pendekatan berbasis risiko dan analitik data. Meski demikian, tantangan berupa keterbatasan sumber daya, independensi, dan fragmentasi kewenangan masih sering melemahkan pengawasan. Pengawasan yang profesional, terintegrasi, dan adaptif terhadap teknologi menjadi kunci untuk membangun kepercayaan publik serta memastikan

bahwa prinsip etika dan transparansi benar-benar terwujud dalam pengadaan dan kontrak proyek konstruksi.

Peraturan dan kebijakan mengenai pengadaan dan kontrak proyek konstruksi berfungsi sebagai landasan kelembagaan untuk penerapan etika dan transparansi. Peraturan pengadaan nasional memberikan kepastian hukum dan arah operasional, kebijakan serta standar internasional memperkaya praktik melalui referensi global, sementara lembaga pengawas memastikan konsistensi implementasi di lapangan. Ketiganya bersama-sama membentuk ekosistem pengadaan yang seimbang yang mencakup kepastian hukum, fleksibilitas manajerial, dan akuntabilitas publik. Pemahaman mendalam tentang aturan dan kebijakan ini sangat penting untuk memperkuat manajemen proyek konstruksi.

Praktik Pengadaan yang Etis pada Proyek Konstruksi

Praktik pengadaan yang etis adalah cara untuk menerjemahkan nilai-nilai etika dan transparansi ke dalam Tindakan nyata di setiap tahap pengadaan proyek konstruksi. Dalam industri yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan banyak kepentingan, etika tidak bisa hanya menjadi pernyataan prinsip; mereka harus diwujudkan melalui prosedur, mekanisme kontrol, dan perilaku profesional. Tanpa praktik etis, tidak peduli seberapa baik sistem pengadaan diatur, sistem tersebut berisiko kehilangan legitimasi dan kepercayaan publik. Secara empiris, berbagai studi menunjukkan bahwa praktik pengadaan yang tidak etis berkorelasi dengan pembengkakan biaya, penurunan mutu, dan meningkatnya sengketa kontrak. OECD (2020) menyatakan bahwa integritas dalam pengadaan publik dapat menghasilkan nilai uang yang lebih besar sekaligus

mengurangi risiko korupsi. Akibatnya, praktik pengadaan etis harus dianggap sebagai bagian integral dari strategi manajemen proyek dan tata kelola konstruksi.

1. Prinsip- Prinsip Pengadaan yang Baik

Prinsip pengadaan yang baik adalah bagian terpenting dari praktik pengadaan yang etis. Prinsip-prinsip ini biasanya mencakup kejujuran, keterbukaan, akuntabilitas, persaingan yang adil, efisiensi, dan keadilan. Prinsip-prinsip ini berfungsi sebagai pedoman normatif yang mengarahkan perilaku pelaku pengadaan ketika menghadapi berbagai dilema pengambilan keputusan (Thai, 2019). Integritas adalah prinsip utama karena berkaitan langsung dengan kejujuran dan konsistensi antara aturan dan tindakan. Integritas dalam pengadaan konstruksi terlihat dari komitmen untuk menolak intervensi non-teknis, konflik kepentingan, dan praktik kolusi. Transparency International (2022) mencatat bahwa lemahnya integritas individu masih menjadi faktor dominan dalam kasus penyimpangan pengadaan konstruksi.

Transparansi dan akuntabilitas berperan memastikan bahwa setiap keputusan pengadaan dapat ditelusuri dan dipertanggungjawabkan. Fakta menunjukkan bahwa semakin banyak orang menggunakan sistem *e-procurement*, yang membuat informasi lebih terbuka dan lebih mudah dilacak. Prinsip persaingan sehat menuntut adanya kesempatan yang sama bagi semua penyedia jasa yang memenuhi kualifikasi. Dalam praktiknya, persaingan sering kali terdistorsi oleh persyaratan yang terlalu spesifik atau disesuaikan untuk pihak tertentu. Isu ini adalah salah satu tantangan utama dalam menjaga etika pengadaan konstruksi (Bowen et al., 2018).

Penting juga untuk memahami efisiensi dan keadilan secara seimbang. Efisiensi tidak hanya berarti memilih harga terendah, tetapi juga memilih penawaran yang memberikan nilai optimal sepanjang siklus hidup proyek. Permasalahan utama dalam menerapkan prinsip pengadaan yang baik adalah kecenderungannya untuk digunakan sebagai slogan normatif tanpa diinternalisasi. Banyak organisasi memiliki dokumen kebijakan lengkap, namun gagal menerjemhkannya ke dalam perilaku operasional. Ini menunjukkan bahwa prinsip-prinsip pengadaan yang baik perlu diperkuat oleh budaya organisasi dan kepemimpinan etis. Jadi, prinsip-prinsip pengadaan yang baik berfungsi sebagai kerangka etika dan operasional yang memandu seluruh proses pengadaan konstruksi. Keberhasilan implementasinya sangat bergantung pada konsistensi, kapasitas kelembagaan, dan komitmen para pelaku pengadaan.

2. Proses Seleksi Penyedia yang Fair

Proses pemilihan penyedia adalah titik kritis dalam pengadaan proyek konstruksi karena menentukan siapa yang akan menjadi mitra utama yang bertanggung jawab atas proyek tersebut. Proses ini harus dirancang dan diimplementasikan secara adil untuk menghasilkan penyedia layanan yang kompeten sambil menjaga kepercayaan pasar konstruksi. Keadilan dalam memilih penyedia dimulai dengan membuat dokumen seleksi yang objektif dan tidak diskriminatif. Spesifikasi teknis dan persyaratan kualifikasi harus dibuat berdasarkan kebutuhan proyek, bukan untuk memengaruhi hasil seleksi.

Tahap evaluasi penawaran menuntut penerapan kriteria yang konsisten dan dapat diverifikasi. Transparansi dalam metode evaluasi, termasuk bobot

teknis dan harga, sangat penting untuk mencegah manipulasi hasil. Penelitian oleh Zhang dan El-Gohary (2020) menunjukkan bahwa kejelasan kriteria evaluasi berbanding lurus dengan tingkat kepercayaan penyedia layanan terhadap sistem pengadaan. Perkembangan terbaru menunjukkan pergeseran dari seleksi berdasarkan harga terendah menuju pendekatan berbasis nilai dan kinerja. Metode ini mengevaluasi keterampilan teknis, pengalaman, dan kinerja masa lalu sebagai faktor utama. Pendekatan ini dianggap lebih etis karena mengurangi insentif bagi penyedia untuk menurunkan harga secara tidak realistis, yang dapat mengakibatkan penurunan kualitas pekerjaan.

Namun, tantangan utama tantangan utama dalam seleksi yang adil adalah kemungkinan adanya konflik kepentingan di antara anggota panitia atau tim evaluasi. Tanpa mekanisme kontrol yang memadai, keputusan seleksi dapat dipengaruhi oleh hubungan pribadi atau tekanan eksternal. Situasi ini menekankan pentingnya deklarasi konflik kepentingan dan rotasi personel dalam pengadaan. Dalam konteks proyek skala besar, pemilihan penyedia yang tidak adil seringkali menyebabkan klaim, sengketa, dan bahkan litigasi. Biaya tidak langsung dari proses seleksi yang tidak adil seringkali jauh lebih besar daripada keuntungan efisiensi jangka pendek. Karena itu, proses pemilihan penyedia yang adil harus dipandang sebagai investasi dalam tata kelola. Proses yang adil tidak hanya menghasilkan penyedia terbaik, tetapi juga memperkuat stabilitas kontrak dan keberhasilan proyek secara keseluruhan.

3. Tata Cara Pengaduan dan Penyelesaian Konflik

Metode pembentukan dan penyelesaian konflik merupakan elemen penting dalam praktik etis proyek

konstruksi karena berfungsi sebagai mekanisme korektif ketika terjadi penyimpangan, kegagalan, atau permasalahan sepanjang proses pengadaan dan pelaksanaan proyek. Mekanisme pengaduan yang efektif harus mudah diakses, memiliki prosedur yang jelas, serta menjamin perlindungan bagi pihak yang menyampaikan laporan. Namun, dalam praktiknya, banyak persoalan etika tidak terungkap akibat kekhawatiran terhadap pembalasan, sehingga melemahkan fungsi pengawasan internal dan eksternal.

Pengaduan dalam proyek konstruksi umumnya berkaitan dengan proses tender, hasil evaluasi, maupun pelaksanaan kontrak. Minimnya pemahaman terhadap mekanisme penyelesaian sengketa sering kali menyebabkan konflik berkembang tanpa kendali dan berujung pada proses hukum. Kondisi ini menunjukkan bahwa sistem penanganan pengaduan dan penyelesaian konflik harus dipahami sebagai bagian integral dari tata kelola pengadaan dan kontrak, bukan sekadar pelengkap administratif.

Seiring perkembangan praktik konstruksi, metode penyelesaian sengketa alternatif seperti negosiasi, mediasi, dan adjudikasi semakin banyak digunakan karena dinilai lebih cepat, efisien, dan mampu menjaga hubungan kerja dibandingkan litigasi (Cheung & Yiu, 2016). Meski demikian, tantangan utama masih terletak pada lemahnya independensi dan kapasitas institusi, khususnya di tingkat daerah. Tanpa mekanisme yang kredibel dan dihormati, penyelesaian konflik cenderung dilakukan secara informal dan berpotensi merusak etika, hukum, serta kepercayaan terhadap sistem pengadaan.

Daftar Pustaka

- Boatright, J. R. (2021). *Ethics and the conduct of business* (9th ed.). Pearson.
- Bowen, P., Edwards, P., & Cattell, K. (2018). Corruption in the South African construction industry: A thematic analysis. *Construction Management and Economics*, 36(10), 560–575. <https://doi.org/10.1080/01446193.2018.1461534>.
- Cheung, S. O., & Yiu, T. W. (2016). Managing construction claims and disputes. *IEEE Transactions on Engineering Management*, 63(4), 456–469.
- Flyvbjerg, B. (2017). *The Oxford handbook of megaproject management*. Oxford University Press.
- Heald, D. (2012). Why is transparency about public expenditure so elusive? *International Review of Administrative Sciences*, 78(1), 30–49.
- McDermott, P., Khalfan, M., & Swan, W. (2021). Strategic alignment and governance in construction projects. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 28(2), 555–573.
- Meijer, A. (2014). Transparency. In M. Bovens et al. (Eds.), *The Oxford handbook of public accountability*. Oxford University Press.
- OECD. (2020). *Public procurement and integrity*. OECD Publishing.
- OECD. (2023). *Digital transformation of public procurement*. OECD Publishing.
- Rose-Ackerman, S., & Palifka, B. (2016). *Corruption and government* (2nd ed.). Cambridge University Press.
- Thai, K. V. (2019). *International handbook of public procurement*. CRC Press.
- Transparency International. (2022). *Global corruption report: Infrastructure*. Transparency International.

- World Bank. (2021). Enhancing government effectiveness and transparency: The fight against corruption. World Bank Publications.
- Zhang, J., & El-Gohary, N. (2020). Semantic approach for transparency in construction procurement. *Automation in Construction*, 114, 103–152.

Profil Penulis



Annisa Rimadantia Samudra, S.T., M.T

Ketertarikan penulis terhadap bidang konstruksi dimulai pada tahun 2013 setelah penulis lulus Sekolah Menengah Atas (SMA). Hal tersebut membuat penulis kemudian melanjutkan pendidikan ke Perguruan Tinggi dengan mengambil jurusan Teknik Sipil dan berhasil menyelesaikan studi S1 di prodi TEKNIK SIPIL UNIVERSITAS SAM RATULANGI MANADO pada tahun 2017. Penulis melanjutkan studi Magister Teknik Sipil dengan konsentrasi Manajemen Konstruksi. Penulis menyelesaikan studi S2 di prodi TEKNIK SIPIL PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG. Penulis lahir di Ambon tanggal 04 Februari 1995. Penulis adalah dosen tetap pada Program Studi Teknik Sipil Universitas Khairun. Penulis memiliki kepakaran dibidang Manajemen konstruksi, Manajemen Risiko. Dan untuk mewujudkan karir sebagai dosen profesional, penulis pun aktif sebagai peneliti dibidang kepakarannya tersebut. Beberapa penelitian yang telah dilakukan didanai oleh internal perguruan tinggi. Selain peneliti, penulis juga aktif menulis buku dengan harapan dapat memberikan kontribusi positif bagi bangsa dan negara yang sangat tercinta ini. Atas dedikasi dan kerja keras dalam menulis buku.

Email Penulis: annisa.samudra95@gmail.com

TANTANGAN DAN ARAH PENGEMBANGAN PENGADAAN KONSTRUKSI BERKELANJUTAN

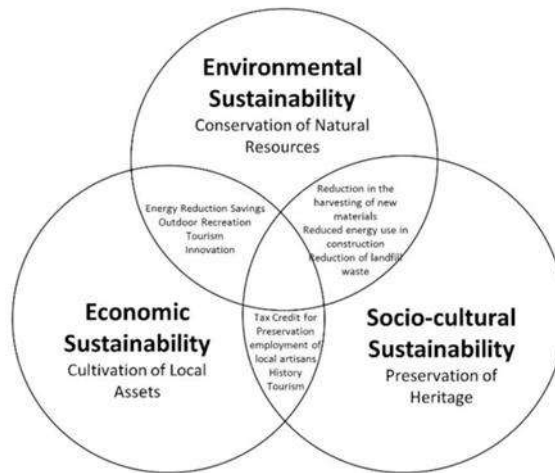
Aditya Mahatidanar Hidayat, S.T., M.Sc., Ph.D.
Universitas Bandar Lampung

Pendahuluan

Sektor konstruksi merupakan tulang punggung pembangunan infrastruktur nasional dan berperan krusial dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, meningkatkan konektivitas antarwilayah, serta memperkuat pemerataan pembangunan. Investasi infrastruktur melalui sektor ini menghasilkan efek pengganda ekonomi yang signifikan dan menjadi fondasi bagi peningkatan daya saing nasional serta kualitas hidup masyarakat (World Bank, 2020). Namun demikian, sektor konstruksi juga dikenal sebagai salah satu penyumbang terbesar terhadap konsumsi sumber daya alam, penggunaan energi, produksi limbah, dan emisi gas rumah kaca secara global (UNEP, 2017).

Dalam konteks Indonesia, tantangan keberlanjutan sektor konstruksi menjadi semakin kompleks seiring dengan tingginya kebutuhan pembangunan infrastruktur nasional dan daerah yang sering kali dihadapkan pada keterbatasan anggaran publik serta tekanan percepatan pelaksanaan proyek. Selain itu, Indonesia merupakan negara yang rentan terhadap dampak perubahan iklim, seperti banjir, cuaca ekstrem, dan kenaikan muka air

laut, yang secara langsung memengaruhi kinerja, biaya pemeliharaan, dan umur layanan infrastruktur (Asian Development Bank, 2021). Kondisi ini menuntut pendekatan pembangunan infrastruktur yang tidak hanya berorientasi pada pencapaian output fisik, tetapi juga pada ketahanan dan keberlanjutan jangka panjang yang dapat dilihat pada Gambar 11.1.



Gambar 11.1 Skema Pendekatan Berkelanjutan

Pengadaan konstruksi berkelanjutan (sustainable construction procurement) hadir sebagai pendekatan strategis untuk menjawab tantangan tersebut dengan menempatkan proses pengadaan sebagai instrumen kebijakan yang mampu mengarahkan perilaku pasar dan praktik industri konstruksi. Pengadaan berkelanjutan tidak lagi dipahami semata-mata sebagai mekanisme administratif pemilihan penyedia jasa berdasarkan harga terendah, melainkan sebagai proses pengambilan keputusan yang mempertimbangkan dampak lingkungan, sosial, dan ekonomi secara terintegrasi sepanjang siklus hidup proyek (Walker & Brammer, 2012).

Pendekatan ini menekankan pergeseran paradigma dari lowest cost menuju best value for money, di mana efisiensi biaya jangka panjang, ketahanan infrastruktur, serta manfaat sosial dan lingkungan menjadi bagian dari kriteria evaluasi pengadaan (OECD, 2015). Melalui penerapan prinsip life cycle costing dan life cycle assessment, pengadaan konstruksi berkelanjutan memungkinkan pengurangan biaya operasi dan pemeliharaan, peningkatan umur layanan aset, serta pengendalian dampak lingkungan secara lebih efektif (ISO, 2008).

Dalam konteks kebijakan nasional, pengadaan konstruksi berkelanjutan sejalan dengan komitmen Indonesia terhadap Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (Sustainable Development Goals/SDGs), khususnya Tujuan 9 (industri, inovasi, dan infrastruktur), Tujuan 11 (kota dan permukiman berkelanjutan), Tujuan 12 (konsumsi dan produksi yang bertanggung jawab), serta Tujuan 13 (aksi terhadap perubahan iklim) (United Nations, 2015). Oleh karena itu, penguatan pengadaan konstruksi berkelanjutan tidak hanya berkontribusi pada peningkatan kualitas infrastruktur, tetapi juga pada perbaikan tata kelola pengadaan publik dan pencapaian agenda pembangunan berkelanjutan secara nasional.

Konsep dan Kerangka Pengadaan Konstruksi Berkelanjutan di Indonesia

Pengadaan konstruksi berkelanjutan dapat dimaknai sebagai suatu pendekatan sistemik dalam proses pengadaan barang dan jasa konstruksi yang mengintegrasikan prinsip-prinsip keberlanjutan secara konsisten sepanjang siklus hidup infrastruktur, mulai dari tahap perencanaan, pemilihan penyedia jasa, pelaksanaan konstruksi, hingga tahap pengoperasian dan pemeliharaan. Pendekatan ini menempatkan pengadaan

tidak sekadar sebagai mekanisme administratif untuk memperoleh barang dan jasa, melainkan sebagai instrumen strategis kebijakan publik yang mampu memengaruhi arah pembangunan, perilaku pasar, serta praktik industri konstruksi secara luas (OECD, 2015; UNEP, 2017).

Dalam konteks Indonesia, pengadaan konstruksi berkelanjutan beririsan langsung dengan kerangka regulasi pengadaan pemerintah yang diatur melalui Peraturan Presiden tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah serta diimplementasikan melalui sistem Layanan Pengadaan Secara Elektronik (LPSE). Sistem pengadaan elektronik tersebut pada dasarnya bertujuan untuk menjamin transparansi, akuntabilitas, dan persaingan sehat. Namun, sejumlah studi menunjukkan bahwa orientasi pengadaan publik masih didominasi oleh kepatuhan administratif dan pemilihan penawaran berharga terendah, sehingga ruang integrasi aspek keberlanjutan dalam praktik pengadaan masih terbatas (Thai, 2009; OECD, 2015).

Prinsip utama pengadaan konstruksi berkelanjutan mencakup efisiensi penggunaan sumber daya, pengurangan dampak lingkungan, peningkatan keselamatan dan kesehatan kerja, serta penciptaan manfaat sosial dan ekonomi. Efisiensi sumber daya diwujudkan melalui optimalisasi penggunaan material, energi, dan air, serta pengurangan limbah konstruksi sejak tahap desain. Pengurangan dampak lingkungan dilakukan melalui penerapan pendekatan siklus hidup (*life cycle approach*), yang menilai dampak proyek tidak hanya pada tahap konstruksi, tetapi juga selama masa operasi, pemeliharaan, hingga akhir umur layanan infrastruktur (ISO, 2008; UNEP, 2017).

Pendekatan siklus hidup tersebut dioperasionalkan melalui penerapan life cycle costing (LCC), yang memungkinkan pengambil keputusan mempertimbangkan total biaya kepemilikan aset, termasuk biaya awal, biaya operasi, pemeliharaan, dan rehabilitasi. Berbagai penelitian menunjukkan bahwa penggunaan LCC dalam pengadaan konstruksi berpotensi menghasilkan efisiensi ekonomi jangka panjang serta meningkatkan ketahanan dan kinerja infrastruktur (Kibert, 2016; ADB, 2021). Dengan demikian, pengadaan berkelanjutan mendorong pergeseran paradigma dari pemilihan biaya terendah menuju pencapaian nilai terbaik (best value for money).

Selain aspek lingkungan dan ekonomi, pengadaan konstruksi berkelanjutan juga menempatkan keselamatan dan kesehatan kerja (K3) serta aspek sosial sebagai komponen integral. Integrasi persyaratan K3 dalam dokumen pengadaan dan kontrak konstruksi berkontribusi pada pengurangan risiko kecelakaan kerja, peningkatan produktivitas, dan keberlanjutan proyek secara keseluruhan (ILO, 2019). Di sisi lain, pemberdayaan pelaku usaha lokal dan usaha kecil menengah melalui pengadaan publik berkelanjutan berperan penting dalam menciptakan dampak ekonomi lokal dan memperkuat inklusivitas pembangunan (Walker & Brammer, 2012).

Dengan demikian, pengadaan konstruksi berkelanjutan menuntut pergeseran paradigma dari pendekatan pengadaan konvensional menuju pendekatan berbasis nilai dan kinerja. Implementasi prinsip ini memerlukan dukungan regulasi yang lebih operasional, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta komitmen kelembagaan yang kuat agar keberlanjutan tidak berhenti pada tataran normatif, tetapi terinternalisasi dalam

praktik pengadaan konstruksi, khususnya di negara berkembang seperti Indonesia (OECD, 2015; UNEP, 2017).

Tantangan Pengadaan Konstruksi Berkelanjutan

Secara keseluruhan, tantangan pengadaan konstruksi berkelanjutan di Indonesia menunjukkan keterkaitan yang erat antara aspek regulasi, ekonomi, teknis, dan sosial. Tantangan regulasi dan tata kelola menjadi faktor hulu yang memengaruhi bagaimana prinsip keberlanjutan diterjemahkan dalam praktik pengadaan. Ketika aspek lingkungan dan sosial belum diwajibkan secara tegas dalam dokumen pengadaan, pelaksana pengadaan cenderung memilih pendekatan yang paling aman secara administratif, yaitu evaluasi berbasis harga terendah. Kondisi ini secara langsung melemahkan insentif bagi penyedia jasa untuk berinovasi dan berinvestasi dalam praktik konstruksi yang lebih berkelanjutan (OECD, 2015; UNEP, 2017).

Tantangan ekonomi dan pembiayaan semakin memperkuat kecenderungan tersebut. Keterbatasan fiskal, khususnya di tingkat pemerintah daerah, menyebabkan biaya awal (*initial cost*) menjadi pertimbangan dominan dalam pengambilan keputusan, sementara manfaat jangka panjang seperti penurunan biaya operasi dan pemeliharaan serta peningkatan umur layanan infrastruktur kurang mendapatkan perhatian. Padahal, berbagai studi menunjukkan bahwa pendekatan berbasis *life cycle cost* mampu memberikan efisiensi anggaran dalam jangka panjang. Namun, keterbatasan instrumen pembiayaan hijau, insentif fiskal, serta mekanisme penganggaran berbasis kinerja keberlanjutan menyebabkan pendekatan ini sulit diimplementasikan secara konsisten dalam pengadaan konstruksi (FHWA, 2018; World Bank, 2019).

Dari sisi teknis dan kapasitas industri, keterbatasan ketersediaan teknologi konstruksi hijau, material ramah lingkungan, serta standar teknis yang teruji dan merata menunjukkan adanya kesenjangan antara kebijakan dan kemampuan pasar. Kontraktor kecil dan menengah, yang mendominasi industri konstruksi di daerah, sering kali menghadapi keterbatasan modal, teknologi, dan sumber daya manusia untuk mengadopsi inovasi berkelanjutan. Tanpa dukungan regulasi yang jelas, insentif ekonomi, serta proyek percontohan yang dapat menurunkan risiko, adopsi teknologi baru menjadi relatif lambat dan dianggap berisiko tinggi oleh pelaku usaha (Huang, Bird, & Heidrich, 2009).

Sementara itu, tantangan sosial dan budaya kerja mencerminkan bahwa pengadaan konstruksi berkelanjutan tidak semata-mata merupakan persoalan teknis atau regulatif, tetapi juga berkaitan dengan perubahan paradigma. Orientasi pada penyelesaian fisik proyek dan serapan anggaran jangka pendek masih lebih dominan dibandingkan upaya pencapaian manfaat sosial dan lingkungan jangka panjang. Rendahnya kesadaran terhadap keselamatan kerja, dampak lingkungan, serta terbatasnya partisipasi masyarakat dalam perencanaan dan pengawasan proyek turut memperlemah fungsi kontrol sosial terhadap penerapan prinsip keberlanjutan (UNDP, 2020).

Tabel 11.1 Tantangan dan Dampak terhadap pengembangan Berkelanjutan

Dimensi Tantangan	Isu Utama	Dampak terhadap Pengadaan	Implikasi Kebijakan
Regulasi dan Tata Kelola	Aspek lingkungan dan sosial belum wajib	Evaluasi penawaran cenderung berbasis harga terendah	Perlu penguatan regulasi green procurement dan harmonisasi standar

	dan terintegrasi		
Ekonomi dan Pembiayaan	Persepsi biaya awal tinggi dan keterbatasan fiskal	Keberlanjutan tidak menjadi prioritas pengambilan keputusan	Pengembangan pembiayaan hijau dan LCCA dalam penganggaran
Teknis dan Kapasitas Industri	Keterbatasan teknologi hijau dan SDM kontraktor	Inovasi berisiko tinggi dan adopsi lambat	Insentif, proyek percontohan, dan penguatan industri lokal
Sosial dan Budaya Kerja	Orientasi jangka pendek dan partisipasi publik rendah	Dampak sosial-lingkungan kurang terkelola	Peningkatan literasi keberlanjutan dan partisipasi masyarakat

Dengan demikian, tantangan pengadaan konstruksi berkelanjutan bersifat sistemik dan saling memperkuat. Upaya mendorong penerapan pengadaan konstruksi berkelanjutan memerlukan pendekatan terpadu yang mencakup reformasi regulasi pengadaan, penguatan kapasitas sumber daya manusia, pengembangan instrumen pembiayaan hijau, peningkatan kesiapan industri konstruksi, serta perubahan budaya kerja dan perluasan partisipasi publik. Tanpa intervensi yang komprehensif pada seluruh dimensi tersebut, pengadaan konstruksi berkelanjutan berisiko tetap menjadi wacana normatif dan belum terimplementasi secara efektif di lapangan.

1. Tantangan Regulasi dan Tata Kelola

Meskipun regulasi pengadaan di Indonesia telah mengalami berbagai pembaruan, integrasi aspek keberlanjutan ke dalam dokumen pengadaan masih relatif terbatas dan belum bersifat wajib secara komprehensif. Kriteria lingkungan dan sosial sering kali bersifat tambahan (optional) dan belum menjadi faktor penentu utama dalam evaluasi penawaran.

Selain itu, harmonisasi antara regulasi pengadaan, regulasi lingkungan hidup, dan standar teknis konstruksi belum sepenuhnya konsisten.

Dari sisi tata kelola, kapasitas dan pemahaman sumber daya manusia pengelola pengadaan terhadap konsep green procurement dan evaluasi berbasis siklus hidup masih beragam. Hal ini berdampak pada kecenderungan penggunaan metode evaluasi berbasis harga terendah yang dianggap lebih aman secara administratif.

2. Tantangan Ekonomi dan Pembiayaan Proyek

Pengadaan konstruksi berkelanjutan kerap dipersepsikan memerlukan biaya awal yang lebih tinggi dibandingkan pendekatan konvensional. Persepsi ini memengaruhi proses pengambilan keputusan, terutama dalam proyek-proyek infrastruktur daerah dengan keterbatasan fiskal. Padahal, dari perspektif jangka panjang, pendekatan berkelanjutan berpotensi menurunkan biaya operasi dan pemeliharaan serta meningkatkan umur layanan infrastruktur.

Keterbatasan instrumen pembiayaan hijau, insentif fiskal, dan mekanisme penganggaran berbasis kinerja keberlanjutan juga menjadi tantangan signifikan dalam mendorong adopsi pengadaan konstruksi berkelanjutan secara luas.

3. Tantangan Teknis dan Kapasitas Industri

Dari aspek teknis, ketersediaan material ramah lingkungan, teknologi konstruksi hijau, dan standar teknis yang teruji masih belum merata di seluruh wilayah Indonesia. Kontraktor skala kecil dan menengah sering menghadapi keterbatasan modal, teknologi, dan sumber daya manusia untuk

mengadopsi inovasi konstruksi berkelanjutan. Selain itu, risiko kegagalan teknologi baru serta minimnya referensi proyek percontohan turut menghambat adopsi.

4. Tantangan Sosial dan Budaya Kerja

Budaya kerja di sektor konstruksi yang masih berorientasi pada target jangka pendek, khususnya penyelesaian fisik proyek, menjadi hambatan dalam penerapan prinsip keberlanjutan. Kesadaran terhadap aspek keselamatan kerja, dampak lingkungan, dan manfaat sosial proyek belum merata di seluruh pemangku kepentingan. Partisipasi masyarakat dalam tahap perencanaan dan pengawasan proyek juga masih relatif terbatas.

Studi Kasus: Pengadaan Berkelanjutan pada Proyek Infrastruktur Jalan

Penerapan prinsip pengadaan konstruksi berkelanjutan pada proyek pembangunan dan rehabilitasi jalan tidak hanya berorientasi pada efisiensi biaya jangka pendek, tetapi menempatkan keberlanjutan sepanjang siklus hidup infrastruktur (life cycle approach) sebagai dasar pengambilan keputusan. Dalam proyek jalan nasional maupun provinsi, pendekatan ini dimulai sejak tahap perencanaan melalui pemilihan desain perkerasan yang mempertimbangkan umur layanan, ketahanan terhadap beban lalu lintas, serta adaptasi terhadap risiko lingkungan seperti banjir dan perubahan iklim. Pendekatan berbasis life cycle cost analysis (LCCA) memungkinkan pemerintah memperoleh nilai manfaat yang lebih besar dalam jangka panjang, meskipun biaya awal konstruksi relatif lebih tinggi (FHWA, 2018; OECD, 2015).

Sebagai ilustrasi, pada ruas jalan dengan lalu lintas berat dan tingkat genangan tinggi, pemilihan perkerasan kaku dapat memberikan umur layanan yang lebih panjang dan menurunkan frekuensi rehabilitasi dibandingkan perkerasan lentur konvensional. Hal ini berdampak pada berkurangnya konsumsi material, energi, serta emisi gas rumah kaca selama umur layanan jalan (Santero, Loijos, Akbarian, & Ochsendorf, 2011). Dengan demikian, keputusan desain dalam pengadaan berkelanjutan tidak semata-mata didasarkan pada biaya konstruksi awal, tetapi pada total dampak ekonomi dan lingkungan jangka panjang.

Pada tahap pelaksanaan, prinsip keberlanjutan diwujudkan melalui penggunaan material ramah lingkungan dan efisiensi sumber daya, seperti pemanfaatan reclaimed asphalt pavement (RAP), fly ash, atau slag sebagai substitusi material alam. Ilustrasi penerapan ini dapat ditemukan pada proyek rehabilitasi jalan yang menggunakan campuran beraspal dengan kandungan RAP 20–30 persen, yang mampu menekan eksploitasi agregat baru serta mengurangi limbah konstruksi tanpa menurunkan kinerja perkerasan secara signifikan (Huang, Bird, & Heidrich, 2009). Selain itu, pengendalian dampak lingkungan selama konstruksi meliputi pengelolaan debu, kebisingan, limpasan air, dan perlindungan badan air merupakan bagian integral dari pemenuhan standar lingkungan dalam pengadaan berkelanjutan (UNEP, 2017).

Aspek sosial menjadi dimensi penting lainnya dalam pengadaan konstruksi berkelanjutan. Pemberdayaan tenaga kerja lokal pada proyek jalan, misalnya melalui penyerapan pekerja dari wilayah sekitar proyek, berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan masyarakat dan penerimaan sosial terhadap proyek infrastruktur. Di sisi lain, pengaturan jam kerja

konstruksi dan penerapan manajemen lalu lintas sementara (traffic management plan) merupakan ilustrasi konkret upaya meminimalkan gangguan mobilitas dan risiko kecelakaan selama masa konstruksi, sehingga proyek jalan tidak menimbulkan biaya sosial yang berlebihan bagi pengguna jalan (World Bank, 2019).

Dalam konteks pengadaan pemerintah, prinsip keberlanjutan tercermin dalam mekanisme evaluasi penawaran yang tidak hanya menitikberatkan pada harga terendah, tetapi juga pada konsep value for money. Evaluasi kualitatif terhadap rencana pengelolaan lingkungan, keselamatan dan kesehatan kerja (K3), serta kinerja sosial penyedia jasa mendorong kontraktor untuk mengadopsi inovasi teknologi dan praktik konstruksi yang lebih bertanggung jawab. Pendekatan ini sejalan dengan kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah Indonesia yang membuka ruang bagi pertimbangan aspek teknis, lingkungan, dan sosial dalam pemilihan penyedia jasa (Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 jo. Perpres Nomor 12 Tahun 2021).

Arah Pengembangan Pengadaan Konstruksi Berkelanjutan

1. Penguatan Kebijakan dan Instrumen Pengadaan

Arah pengembangan pengadaan konstruksi berkelanjutan di Indonesia perlu difokuskan pada penguatan kebijakan yang lebih operasional dan terukur. Integrasi kriteria keberlanjutan ke dalam dokumen pemilihan, standar evaluasi, dan kontrak konstruksi menjadi langkah penting untuk memastikan konsistensi implementasi di lapangan.

2. Peningkatan Kapasitas Sumber Daya Manusia

Peningkatan kapasitas pengelola pengadaan, perencana, konsultan, dan kontraktor menjadi

prasyarat utama keberhasilan. Program pelatihan dan sertifikasi yang berfokus pada green procurement, life cycle assessment, serta teknologi konstruksi berkelanjutan perlu dikembangkan secara sistematis, khususnya di tingkat pemerintah daerah.

Inovasi Pembiayaan dan Insentif

Pengembangan instrumen pembiayaan hijau, seperti green bond dan skema insentif fiskal, dapat menjadi pendorong utama implementasi pengadaan konstruksi berkelanjutan. Dukungan pemerintah pusat dan lembaga keuangan diperlukan untuk menurunkan risiko investasi dan meningkatkan daya tarik proyek berkelanjutan bagi pelaku usaha.

Pemanfaatan Teknologi dan Digitalisasi

Pemanfaatan teknologi digital, termasuk Building Information Modeling (BIM) dan sistem pengadaan elektronik, dapat meningkatkan transparansi, efisiensi, dan pengendalian dampak lingkungan proyek. Teknologi ini memungkinkan evaluasi kinerja proyek secara lebih komprehensif sepanjang siklus hidup infrastruktur.

Penutup

Pengadaan konstruksi berkelanjutan merupakan instrumen strategis yang memiliki peran kunci dalam mendorong transformasi sektor konstruksi menuju pembangunan yang lebih inklusif, efisien, dan ramah lingkungan. Melalui mekanisme pengadaan, pemerintah tidak hanya berperan sebagai pembeli (*buyer*), tetapi juga sebagai *market shaper* yang mampu mengarahkan perilaku pasar, standar teknologi, dan praktik industri konstruksi. Dalam konteks ini, pengadaan berkelanjutan menjadi sarana untuk menginternalisasi tujuan lingkungan dan sosial ke dalam proses pembangunan

infrastruktur, sehingga infrastruktur tidak hanya dinilai dari output fisik, tetapi juga dari manfaat jangka panjang bagi masyarakat dan lingkungan.

Meskipun demikian, implementasi pengadaan konstruksi berkelanjutan di Indonesia masih menghadapi tantangan yang bersifat multidimensional, meliputi aspek regulasi, ekonomi, teknis, dan sosial. Tantangan-tantangan tersebut tidak berdiri sendiri, melainkan saling berkelindan dan membentuk hambatan sistemik. Dominasi pendekatan evaluasi berbasis harga terendah, keterbatasan fiskal dan instrumen pembiayaan hijau, kesenjangan kapasitas industri, serta budaya kerja yang masih berorientasi pada pencapaian jangka pendek menunjukkan bahwa pengadaan berkelanjutan menuntut perubahan paradigma yang lebih luas dari sekadar penyesuaian dokumen pengadaan.

Penguatan kebijakan menjadi prasyarat utama dalam memaksimalkan peluang tersebut. Integrasi kriteria lingkungan dan sosial yang lebih tegas dan terukur dalam dokumen pengadaan, penerapan evaluasi berbasis *value for money* dan *life cycle cost*, serta harmonisasi antara regulasi pengadaan, regulasi lingkungan hidup, dan standar teknis konstruksi merupakan langkah krusial. Tanpa kejelasan kebijakan dan kepastian regulasi, pelaku pengadaan dan penyedia jasa akan cenderung bersikap konservatif dan menghindari inovasi yang dianggap berisiko.

Selain kebijakan, peningkatan kapasitas sumber daya manusia dan kesiapan industri konstruksi memegang peranan penting. Pengadaan konstruksi berkelanjutan menuntut kompetensi baru, mulai dari pemahaman konsep siklus hidup infrastruktur, penilaian dampak lingkungan dan sosial, hingga penguasaan teknologi konstruksi hijau. Dalam konteks ini, penerapan proyek percontohan (*pilot projects*) dan studi kasus nyata menjadi

sarana pembelajaran yang efektif untuk menurunkan ketidakpastian dan risiko adopsi inovasi, khususnya bagi kontraktor kecil dan menengah.

Pemanfaatan teknologi juga membuka peluang besar untuk mempercepat transformasi pengadaan konstruksi berkelanjutan. Digitalisasi pengadaan, penerapan *building information modeling* (BIM), serta penggunaan teknologi pemantauan berbasis data dapat meningkatkan transparansi, efisiensi, dan akuntabilitas dalam seluruh siklus proyek. Lebih jauh, teknologi memungkinkan pengukuran kinerja keberlanjutan secara lebih objektif, sehingga prinsip keberlanjutan tidak berhenti pada tataran normatif, tetapi dapat dievaluasi dan ditingkatkan secara berkelanjutan.

Dengan demikian, pengadaan konstruksi berkelanjutan berpotensi menjadi katalis perubahan struktural dalam sektor konstruksi di Indonesia. Dalam perspektif ini, pengadaan konstruksi berkelanjutan bukan sekadar pilihan kebijakan, melainkan kebutuhan strategis untuk memastikan pembangunan infrastruktur yang berdaya saing, berkeadilan, dan berkelanjutan di masa depan.

Daftar Pustaka

- Asian Development Bank. (2021). Climate risk and adaptation in the transport sector in Southeast Asia. Manila: Asian Development Bank.
- Federal Highway Administration (FHWA). (2018). Life-Cycle Cost Analysis in Pavement Design. Washington, DC: U.S. Department of Transportation.
- Huang, Y., Bird, R., & Heidrich, O. (2009). A review of the use of recycled solid waste materials in asphalt pavements. *Resources, Conservation and Recycling*, 52(1), 58–73.
- International Labour Organization (ILO). (2019). Safety and health at the heart of the future of work. Geneva: ILO.
- International Organization for Standardization (ISO). (2008). ISO 14044: Environmental management – Life cycle assessment – Requirements and guidelines. Geneva: ISO.
- Kibert, C. J. (2016). Sustainable construction: Green building design and delivery (4th ed.). Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). (2015). Public procurement for sustainable and inclusive growth. Paris: OECD Publishing.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- Santero, N., Loijos, A., Akbarian, M., & Ochsendorf, J. (2011). Methods, impacts, and opportunities in the concrete pavement life cycle. *Journal of Industrial Ecology*, 15(4), 526–537.
- Thai, K. V. (2009). International handbook of public procurement. Boca Raton, FL: CRC Press.

- United Nations. (2015). Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development. New York: United Nations.
- United Nations Development Programme (UNDP). (2020). Sustainable infrastructure for inclusive development. New York: UNDP.
- United Nations Environment Programme (UNEP). (2017). Sustainable public procurement: A global review. Nairobi: UNEP.
- Walker, H., & Brammer, S. (2012). The relationship between sustainable procurement and e-procurement in the public sector. *International Journal of Production Economics*, 140(1), 256–268.
- World Bank. (2019). Road safety management and sustainable transport infrastructure. Washington, DC: World Bank Group.
- World Bank. (2020). Infrastructure productivity and economic growth. Washington, DC: World Bank.

Profil Penulis



Aditya Mahatidanar Hidayat, S.T., M.Sc., Ph.D.

Lahir di Bandar Lampung pada 8 April 1991. Ia merupakan akademisi dan praktisi di bidang teknik sipil, khususnya transportasi dan infrastruktur jalan. Saat ini, ia aktif sebagai dosen teknik transportasi sekaligus konsultan perbaikan jalan yang berpengalaman dalam penanganan isu aksesibilitas, dampak banjir, dan perencanaan jaringan jalan berbasis data serta konteks lokal. Pendidikan sarjananya ditempuh di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta. Gelar magister diperolehnya dari Program Magister Sistem dan Teknik Transportasi (MSTT), Universitas Gadjah Mada (UGM). Ia kemudian melanjutkan studi doctoral dan meraih gelar Ph.D di bidang Teknik Sipil dari Chulalongkorn University, Bangkok, Thailand. Sebagai ahli transportasi Provinsi Lampung, Aditya berperan aktif dalam pengembangan kebijakan transportasi wilayah, termasuk dalam isu strategis seperti integrasi moda, keadilan akses, dan keberlanjutan infrastruktur. Ia juga sering diundang sebagai narasumber di berbagai forum ilmiah dan media, membahas tema seperti transportasi, keselamatan lalu lintas, dan sistem transportasi cerdas. Komitmennya adalah menjembatani dunia akademik dan praktik, dengan pendekatan yang menempatkan teknologi, tata kelola yang baik, dan partisipasi masyarakat sebagai fondasi utama pembangunan jalan yang adil, aman, dan berkelanjutan.

Email Penulis: adityamahatidanar@ubl.ac.id

STUDI KASUS PENGADAAN DAN KONTRAK PROYEK KONSTRUKSI

Ir. Riduan R, Amin, ST, MT
Universitas Tompotika Luwuk

Pendahuluan

Latar Belakang

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar Negara Tahun 1945. Oleh karena itu, sektor jasa konstruksi memegang peran yang sangat penting dalam kegiatan masyarakat untuk mewujudkan bangunan yang berfungsi sebagai pendukung atau prasarana aktivitas sosial ekonomi kemasyarakatan guna menunjang terwujudnya tugas pembangunan Nasional.(UU No.2 Tahun 2017).

Kita ketahui bersama bahwa setiap tahun puluhan ribu kontrak konstruksi di Indonesia ditandatangani dan diimplementasikan. Dalam hal ini sudah hampir pasti akan terjadi sengketa konstruksi akibat perbedaan intepretasi maupun akibat lain yang bersifat fisik maupun non fisik. Kasus jasa konstruksi di Indonesia umumnya dilatar belakangi oleh keterlambatan proyek, kegagalan struktur/teknis, korupsi anggaran, dan lemahnya pengawasan keselamatan (K3). Faktor utamanya meliputi ketidaksesuaian material, perbedaan gambar dengan realisasi, kurangnya profesionalisme, serta kompleksitas regulasi, terutama pada proyek pemerintah.

Dalam setiap pelaksanaan proyek kontrak konstruksi dipastikan akan terjadinya sengketa kontrak konstruksi. Oleh karena itu, dalam setiap sengketa dapat ditempuh berbagai cara. Di Indonesia penyelesaian sengketa terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu: (1) litigasi dan (2) non-litigasi. “Litigasi” adalah *bentuk penyelesaian sengketa dalam acara persidangan di peradilan umum*. Sedangkan “Non-litigasi” adalah *bentuk penyelesaian sengketa di luar peradilan umum*. Non-litigasi menurut Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 terbagi menjadi 2 (dua), yaitu: (1) arbitrase dan (2) alternatif penyelesaian sengketa

Industri jasa konstruksi di Indonesia memiliki faktor risiko dengan tingkat ketidak pastian yang lebih tinggi dibandingkan dengan industri lainnya (Flanagan dan Norman, 1993 dalam Modul, 6 2017 Pusdiklat PUPR). Hal tersebut merupakan pemicu terjadinya sengketa. Semakin besar nilai dan panjang durasi dari suatu proyek, maka akan semakin tinggi pula probabilitas terjadinya sengketa (Pang, 2011; Gebken, 2006; Love, 2005 dalam Modul 6, 2017 Pusdiklat PUPR).

Menurut pendapat. Priatna Abdulrasyid ada beberapa sebab terjadinya klaim yaitu:

1. Informasi desain yang tidak tepat (*delayed design information*)
2. Informasi design yang tidak sempurna (*Inadequate design information*)
3. Investigasi lokasi yang tidak sempurna (*Inadequate site insvetigation*)
4. Reaksi *client* yang lambat (*Slow client response*)
5. Komunikasi yang buruk (*Poor Communication*)
6. Sasaran waktu yang tidak realistis (*Unrealistic time targets*)

7. Administrasi kontrak yang tidak sempurna (*Inadequate contract administration*)
8. Kejadian ekstern yang tidak terkendali (*Uncontrollable external events*)
9. Informasi tender yang tidak lengkap (*incomplete tender information*)
10. Alokasi resiko yang tidak jelas (*Unclear risk allocation*)
11. Keterlambatan – ingkar membayar (*Lateness-non payment*) .

Dari uraian diatas jelas terlihat bahwa klaim dapat terjadi karena sebab- sebab yang datangnya baik dari pengguna jasa maupun dari penyedia jasa atau sebab-sebab lain. Sebab-sebab inilah yang menjadi dasar filosofi atau pandangan bahwa klaim sesungguhnya adalah sesuatu yang wajar terjadi dalam dunia jasa konstruksi sehingga klaim haruslah dipandang sebagai sesuatu yang biasa terjadi dengan demikian kita dapat mempersiapkan segala sesuatunya dengan baik.

Pada umumnya proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah ada beberapa faktor yang mendominasi sebagai contoh adalah, selain faktor cuaca dan faktor tenaga kerja / tenaga ahli (Sumber Daya Manusia). Hal ini tentu disebabkan karena kurangnya *skill* dari pekerja yang

sesuai dengan standar pekerjaan yang dilakukan dan sesuai dengan profesi yang di emban. Misalnya ada beberapa pekerja yang tidak memiliki Sertifikat Keahlian atau ada beberapa pengawas yang berpendidikan tinggi tetapi dalam bidang lain seperti misalnya Hukum, Sosial, atau Ekonomi, persoalan tersebut menyimpang karena di lapangan yang di butuhkan adalah keahlian teknis khususnya dibidang Teknik Sipil. Hal ini sesuai dengan pendapat Fansuri (2014), dalam jurnal yang berjudul

“Penyebab Terjadinya Keterlambatan Waktu Penyelesaian Proyek Konstruksi Di Dinas PU. Bina Marga Kabupaten Sumenep” yang menyatakan bahwa Tenaga kerja merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi.

Beberapa Faktor yang Mempengaruhi

Faktor berpengaruh berikutnya adalah desain, yaitu perubahan pada desain. Hal ini dikarenakan pada proyek pemerintah desain suatu bangunan menyesuaikan dengan kebutuhan khalayak ramai karena sebagian besar bangunan khususnya gedung adalah dibangun untuk kepentingan umum/fasilitas umum dengan menyesuaikan manfaat dan juga kapasitas bangunan tersebut. Demikian halnya dengan proyek Swasta, faktor cuaca juga mendominasi keterlambatan proyek konstruksi. Kemudian untuk faktor lainnya yang paling mendominasi adalah faktor material. Hal ini sesuai dengan pendapat Hasibuan, et. al., (2013), pada jurnal yang berjudul “Analisa Manajemen Terhadap Faktor Keterlambatan Proyek Konstruksi di Lingkungan Dinas Pariwisata Kabupaten Rokan Hulu” menyatakan bahwa Bahan/Material merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi.

Peran peraturan perundang-undangan penanganan keterlambatan yang disebabkan oleh berbagai faktor diatas telah diatur dalam Peraturan perundang-undangan. Diantaranya yaitu Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, yaitu pada pasal 54 ayat (1) dan (2) yang mewajibkan penyedia jasa menyerahkan hasil pekerjaan secara tepat biaya, waktu dan mutu atau jika tidak maka penyedia jasa dikenai ganti rugi sesuai dalam kontrak. Kemudian pada Perpres No. 54 Tahun 2010 Jo Perpres No.35 Tahun 2011 Jo Perpres No. 70 Tahun 2012 pasal (120) mengatakan bahwa “Penyedia

barang/jasa yang terlambat menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam kontrak karena kesalahan penyedia barang / jasa, dikenakan denda keterlambatan sebesar 1/1000 (satu perseribu) dari nilai kontrak atau nilai bagian kontrak untuk setiap hari keterlambatan”.

Pada Perpres Nomor 54 Tahun 2010 disebutkan tidak melampaui besarnya jaminan pelaksanaan, sedangkan pada Perpres No.70 Tahun 2012 maksimal denda tidak disebutkan. Dan denda maksimal 5% pada Perpres No.54 Tahun 2010 tidak diatur lagi. Peraturan selanjutnya adalah dalam LKPP (Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah) Nomor: 14/2012 yang mengatur tentang keterlambatan proyek konstruksi menyebutkan besarnya denda kepada penyedia barang / jasa yaitu : “1/1000 (satu perseribu) dari harga bagian kontrak yang tercantum dalam kontrak dan belum dikerjakan, apabila bagian pekerjaan dimaksud sudah dilaksanakan dan dapat berfungsi; atau 1/1000 (satu perseribu) dari harga kontrak, apabila bagian barang yang sudah dilaksanakan belum berfungsi”.

Penanganan keterlambatan Kontrak Konstruksi yang disebabkan oleh berbagai faktor diatas telah diatur juga dalam kontrak kerja sesuai standar masing-masing. Pada proyek pemerintah diatur dalam Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No :07/PRT/M/2014 Tentang perubahan kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 07/PRT/M/2011 Tentang standar dan pedoman pengadaan pekerjaan konstruksi dan jasa konsultasi Buku PK 01 HS:

Pascakualifikasi pelelenagan umum/ pemilihan langsung, Kontrak Harga Satuan, yaitu pada SSUK (Syarat-Syarat Umum Kontrak) bagian B.6 Penghentian dan Pemutusan Kontrak Nomor:43 Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan dan Kontrak Kritis menyatakan “*Apabila penyedia*

*terlambat melaksanakan pekerjaan sesuai jadwal, maka PPK harus memberikan peringatan secara tertulis atau dikenakan ketentuan tentang kontrak kritis". Kontrak dinyatakan kritis apabila :"*Dalam periode I (rencana fisik pelaksanaan 0% – 70% dari kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 10% dari rencana; Dalam periode II (rencana fisik pelaksanaan 70% -100% dari kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 5% dari rencana; Rencana fisik pelaksanaan 70% - 100% dari kontrak, realisasi fisik pelaksanaan terlambat kurang dari 5% dari rencana dan akan melampaui tahun anggaran berjalan".

Oleh karena itu, penanganan kontrak kritis ini dilakukan dengan pemutusan kontrak oleh PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) karena pekerjaan dinyatakan selesai atau terjadi keadaan kahar, maka PPK membayar pada penyedia jasa sesuai prestasi melalui rapat pembuktian / SCM (*Show Cause Meeting*), sedangkan keterlambatan yang melampaui tahun anggaran diberi kesempatan 50 (lima puluh) hari sejak berakhir pelaksanaan pekerjaan dan dengan denda 1/1000 dari nilai kontrak / bagian kontrak atau dengan Adendum (Untuk menentukan anggaran pada tahun berikutnya).

Dalam SSKK (Syarat-Syarat Khusus Kontrak) pada Permen PU mengatur tentang pembayaran atas prestasi pekerjaan yaitu berupa termin I realisasi fisik 30%, Termin II realisasi fisik 55%, Termin 3 realisasi fisik 80%, Termin IV realisasi fisik 100%. Masing-masing termin adalah pembayaran 25%. Penentuan Termin ini tidak selalu sama seperti yang telah disebutkan di atas tetapi penentuan besar persentase realisasi fisik serta pembayarannya sesuai kebijakan PPK pada (OPD)/Organisasi Perangkat Daerah Dinas/Badan setempat.

Pada kontrak kerja Swasta, *klausul* yang mengatur tentang keterlambatan adalah pasal “Wanpretasi” menyatakan bahwa Pihak Kedua dinyatakan wanpretasi atau ingkar janji, yakni apabila “Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban melaksanakan pekerjaan berdasarkan perjanjian sama sekali, Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian ini secara tepat waktu, Pihak Kedua memenuhi kewajiban pekerjaan dan tepat waktu, tetapi hasil pekerjaan tidak sesuai dengan surat penawaran beserta lampirannya, Pihak Kedua melakukan suatu tindakan yang menurut perjanjian ini tidak boleh dilakukan dan / atau pernyataan dan jaminan yang diberikan pihak Kedua kepada pihak Pertama terbukti tidak benar”. Dengan “Sanksi” pihak Kedua wajib melakukan pembayaran denda keterlambatan kepada pihak Pertama sebesar 1/1000 dari Nilai pekerjaan untuk setiap hari keterlambatan, dan tidak boleh melebihi 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari pertama keterlambatan pekerjaan tersebut terjadi. Semua ini dibuktikan melalui surat pemberitahuan peringatan atau teguran dari pihak Pertama kepada Pihak Kedua.

Pengertian Proyek Konstruksi

Menurut Soeharto (1995), Kegiatan proyek dapat diartikan sebagai satu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarasannya telah di gariskan dengan jelas.

Pengertian Manajemen Proyek

Menurut Dipohusodo (1996), Manajemen proyek merupakan proses terpadu dimana individu-individu sebagai bagian dari organisasi dilibatkan untuk

memelihara, mengembangkan, mengendalikan, dan menjalankan program-program , yang semuanya diarahkan pada sasaran yang telah ditetapkan dan berlangsung menerus seiring dengan berjalannya waktu.

Pengertian Kontrak Kerja

Kontrak merupakan dokumen yang mempunyai kekuatan hukum yang memuat persetujuan bersama secara sukarela, dimana pihak pertama berjanji untuk memberikan jasa dan menyediakan material untuk membangun proyek bagi pihak kedua, sedangkan pihak kedua berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan untuk jasa dan material yang telah digunakan (Soeharto, 1997).

Kontrak dibagi atas beberapa jenis, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Kontrak berdasarkan Aspek Perhitungan Biaya.
 - a. Fixed Lump Sum Price Contract, Yaitu Kontrak Harga Pasti.
 - b. Kontrak ini diatur dalam PP No.29 Tahun 2000 pasal 21 ayat (1) tentang penyelenggara jasa konstruksi
 - c. Unit Price Contract, Yaitu Kontrak Harga Satuan.
 - d. Kontrak ini diatur dalam PP No.29 Tahun 2000 pasal 21 ayat (2) tentang penyelenggara jasa konstruksi.
2. Kontrak berdasarkan Aspek perhitungan jasa.
 - a. *Cost Without Fee*, Yaitu kontrak dengan perhitungan Biaya Tanpa Jasa.
 - b. *Cost Plus Fee*, Yaitu kontrak dengan perhitungan Biaya Ditambah Jasa.

- c. *Cost Plus Fixed Fee*, Yaitu kontrak dengan perhitungan Biaya Ditambah Jasa Pasti.
- 3. Kontrak berdasarkan Aspek Cara pembayaran.
 - a. *Monthly Payment*, Yaitu kontrak dengan cara pembayaran bulanan.
 - b. *Stage Payment*, Yaitu kontrak dengan cara pembayaran atas prestasi.
 - c. *Contractor full prefinance*, Yaitu kontrak dengan cara pembayaran pra pendanaan penuh dari penyedia jasa.
- 4. Kontrak berdasarkan Aspek Pembagian Tugas.
 - a. Bentuk Kontrak Konvensional.
 - b. Bentuk Kontrak Spesialis.
 - c. Bentuk Kontrak Rancang Bangun.
 - d. Bentuk Kontrak Swakelola
 - e. Bentuk Kontrak EPC.
 - f. Bentuk Kontrak BOT / PPP.
 - g. Metode *Construction Management*.

Keterlambatan Proyek Konstruksi

Menurut Kusjadmikahadi,(1999) Keterlambatan Proyek Konstruksi berarti bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian proyek yang telah direncanakan dan tercantum dalam dokumen kontrak.

Faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Wirabakti, et. al., (2014) Keterlambatan

penyelesaian pekerjaan didasari beberapa faktor antara lain *Tenaga kerja, bahan, karakteristik tempat, manajerial, peralatan, keuangan, fisik bangunan, desain, cuaca, kejadian tidak terduga dan kebijakan pemerintah.*

Klausul Kontrak Kerja

Kebijakan pengadaan (*procurement policy*) suatu perusahaan komersil ataupun badan

pemerintah dalam hal ini khususnya pada bidang konstruksi dinyatakan dalam bentuk klausul-klausul kontrak standar (Tumembow., Tjakra., Arsjad, 2016). Dan diatur dalam Dokumen kontrak kerja.

Dalam Kontrak Kerja Pemerintah:

1. Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan dan Kontrak Kritis (Syarat-Syarat Umum Kontrak / SSUK)
2. Pembayaran Prestasi Pekerjaan (Syarat-Syarat Khusus Kontrak / SSKK)
3. Surat Jaminan Pelaksanaan dari Bank (Garansi Bank)

Dalam Kontrak Kerja Swasta

1. Wanprestasi
2. Sanksi
3. Jaminan Pribadi dan Garansi Bank

Pengertian Proyek dan Program

Proyek adalah: Suatu kegiatan investasi yang menggunakan faktor – faktor produksi untuk menghasilkan barang dan jasa dengan harapan dapat memperoleh keuntungan dalam suatu periode tertentu.

Istilah Proyek: adalah sebagai unit yang terkecil dalam suatu investasi untuk mencapai sasaran yang lebih luas yaitu: Sasaran Program

Berdasarkan Definisi tersebut: Proyek mempunyai ciri – ciri sbb:

1. Proyek mempunyai tujuan yaitu: menghasilkan barang dan jasa.
2. Proyek membutuhkan masukan (input) berupa sumber – sumber yang langka seperti: Modal, Tenaga buruh, Tanah dan Kepemimpinan.
3. Proyek mempunyai titik awal dan titik akhir.
4. Dalam waktu tertentu setelah proyek selesai, mulai dapat menghasilkan.

Menurut kebutuhan investasi, maka Tyron dan Cookson dalam Sunarjo, (2002), membagi proyek menjadi tiga jenis yaitu:

1. Proyek yang menggunakan faktor – faktor produksi untuk menghasilkan bangunan fisik seperti: Proyek Bendungan / Irigasi, Proyek Jalan, Proyek Kelistrikan, dll.
2. Proyek Non Fisik misalnya: Proyek Pendidikan yang menghasilkan ketrampilan dan ilmu pengetahuan.
3. Proyek Riset dan Teknologi: menciptakan penemuan baru dibidang Sain.

Ada hal – hal prinsip yang dapat membedakan antara program dan proyek.

1. Proyek
 - a. Mempunyai titik awal dan titik akhir, misalnya proyek bendungan, proyek tenaga listrik, proyek jalan dsb.
 - b. Kegiatan proyek dapat dikenali, yaitu merupakan kegiatan-kegiatan yang erat hubungannya untuk pencapaian sasaran tertentu.

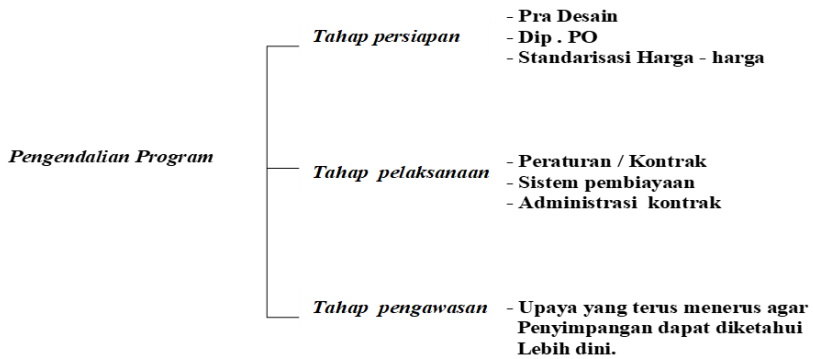
- c. Proyek itu dikatakan selesai apabila telah menghasilkan *Output*. Jadi keberhasilan suatu proyek dapat dinilai dengan jumlah *Output* yang ditargetkan dengan biaya dan waktu tertentu.
- d. Efisiensi proyek dapat diukur dengan rasio antara *manfaat dan biaya*.

2. Program

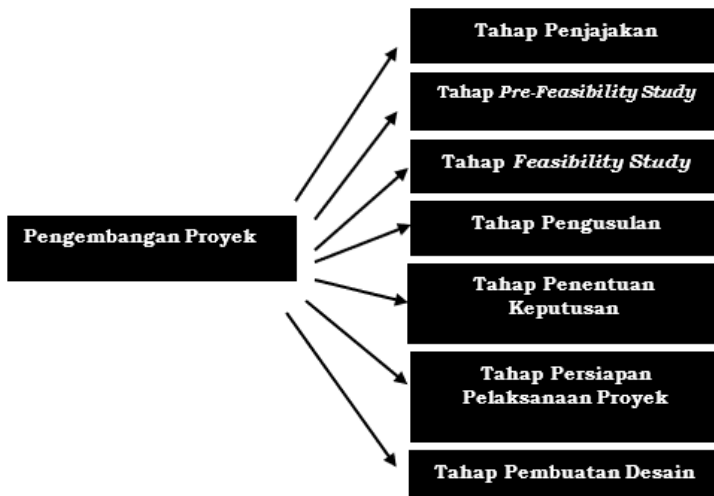
Perangkat dari kegiatan-kegiatan atau paket dari kegiatan yang di organisasikan untuk tujuan pencapaian sasaran yang khusus, seperti program imunisasi anak – anak, program air bersih, Jalan, Sanitasi, dsb.

- a. Tidak mempunyai titik awal dan titik akhir.
- b. Sering tidak direncanakan dan tidak mempunyai waktu penyelesaian menurut jangka waktu tertentu. Bahkan kadang – kadang tidak direncanakan terlebih dahulu.
- c. Program merupakan seperangkat kegiatan, yang masing – masing kegiatan itu mempunyai hubungan yang berkaitan satu dengan yang lain untuk mencapai sasaran yang dikehendaki.
- d. Keberhasilan program tidak mutlak tergantung dari *Output* masing – masing kegiatan, tetapi bahkan sering berkelanjutan, misalnya program imunisasi.
- e. Keberhasilan program tidak tergantung dari *Output* masing – masing kegiatan.

Beberapa tahapan yang dapat dijelaskan pada Gambar 12.1 dan Gambar 12.2 di bawah ini sebagai berikut:



Gambar 12.1 Tahapan Pengendalian Program
Sumber: Kunarjo,(2012)



Gambar 12.2 Tahapan Pengembangan Proyek
Sumber: Kunarjo,(2012:92)

Contoh Kasus Proyek Jalan di Kota A Tahun 2025

Suatu proyek jalan dalam kota A akan dilaksanakan pekerjaan Pengaspalan dengan menggunakan Konstruksi HRSS (*Hot Rolled Sand Sheet*). Total nilai kontrak adalah Rp. 5,000.000.000,00 (Lima Miliard Rupiah). Pekerjaan tersebut termasuk pekerjaan pemeliharaan Drainase sepanjang 1.000 Meter (sisi kiri dan sisi kanan jalan) dengan nilai Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Miliard Rupiah). Pemenang Tender Proyek tersebut adalah Kontraktor PT. TOMPOTIKA ENGINEERING, Waktu pelaksanaan pekerjaan adalah 150 Hari Kalender atau (lima bulan).

Seiring berjalannya waktu pekerjaan maka telah terjadi permasalahan yaitu keterlambatan pekerjaan drainase dimana telah berakhir waktu kontrak. Berbagai permasalahan yang telah dijelaskan tersebut, telah diatur dalam ketentuan pada Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No :07/PRT/M/2014 Tentang perubahan kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 07/PRT/M/2011 Tentang standar dan pedoman pengadaan pekerjaan konstruksi dan jasa konsultasi Buku PK 01 HS.

Setelah dilakukan beberapa kali rapat SCM (*Show Cause Meeting*), baik ditingkat proyek maupun ditingkat Dinas, maka oleh PPK (Pejabat Pembuat Komitemen) memberikan "Sanksi" kepada pihak Kedua yaitu wajib melakukan pembayaran denda keterlambatan kepada pihak Pertama sebesar 1/1000 dari Nilai pekerjaan untuk setiap hari keterlambatan, dan tidak boleh melebihi 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari pertama keterlambatan pekerjaan tersebut terjadi. Semua ini dibuktikan melalui surat pemberitahuan peringatan atau teguran dari pihak Pertama kepada Pihak Kedua.

Maka sebagai konsekwensi akibat hukum administrasi dari keterlambatan proyek drainase tersebut dapat diperhitungkan dan dimediasi sebagai berikut:

1. Pekerjaan Drainase dengan nilai kontrak Rp. 1.000.000.000,00 (satu Miliard)
$$X (1/1000) \times 14 \text{ Hari Kerja} = \text{Rp. } 1.000.000 \text{ (Satu Juta Rupiah)} \times 14 \text{ hari} = \text{Rp. } 14.000.000,00 \text{ (Empat Belas Juta Rupiah)}$$
2. Maka setiap hari keterlambatan pekerjaan kontraktor diharuskan membayar keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah).
3. Salah satu metode alternatif penyelesaian sengketa kontrak konstruksi dilakukan dengan arbitrase. Arbitrase adalah metode penyelesaian masalah yang dibentuk melalui kontrak dan melibatkan para ahli dibidang konstruksi. Para ahli tersebut bergabung dalam badan arbitrase. Badan ini akan mengatur pihak-pihak yang telah menandatangani kontrak dengan klausul arbitrase didalamnya untuk melakukan arbitrase dan menegakkan keputusan arbitrator. Hal yang menguntungkan dari cara arbitrase ini adalah sifat penyelesaiannya yang cepat dan murah jika dibandingkan dengan litigasi. Selain itu, cara arbitrase ini dilakukan secara tertutup serta dilakukan oleh seorang arbitrator yang dipilih berdasarkan keahlian.

Dalam menghadapi masalah sengketa kontrak konstruksi haruslah diingat bahwa penyelesaian dengan musyawarah jauh lebih baik dari pada mengajukan klaim. Tujuan yang hendak dicapai bukanlah untuk membuktikan siapa yang benar melainkan penyelesaian masalah yang ada. Banyak cara untuk menyelesaikan perselisihan dalam suatu proyek. Diperlukan sikap terbuka (*open minded*) dan keinginan yang kuat dalam

menyelesaikan masalah dari pihak terlibat. Adanya kesadaran bahwa dalam menyelesaikan proyek tepat waktu, *cost* dan standar mutu dan *spesifikasi* sesuai dengan perjanjian sebelumnya adalah tujuan utamanya bila salah satu pihak tidak memenuhi syarat yang sudah dipenuhi, maka perselisihan dianggap gagal atau tidak menyelesaikan masalah tersebut.

Kekuatan Hukum Dokumen dalam Kontrak Konstruksi

Dalam pelaksanaan proyek konstruksi, kadang kita menemui kesulitan untuk melaksanakan perintah karena perintahnya berbeda dengan isi dokumen kontrak. Kesulitan lainnya yang sering terjadi adalah perbedaan isi dokumen yang satu dengan yang lainnya. Untuk itu prinsip dari kekuatan atau prioritas untuk diikuti dan dilaksanakan adalah : Dokumen yang terbit lebih akhir adalah yang lebih kuat/mengikat untuk dilaksanakan. Dan apabila tidak ditentukan lain, sesuai dengan prinsip tersebut diatas, maka urutan prioritas pelaksanaan pekerjaan adalah berdasarkan:

1. Instruksi tertulis dari Konsultan (jika ada);
2. Addendum Kontrak (jika ada);
3. Surat Perjanjian Pemborongan dan Syarat-syarat perjanjian;
4. Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK), Surat Penunjukan;
5. Berita Acara Negosiasi;
6. Berita Acara Klarifikasi;
7. Berita Acara *Aanwijzing*;
8. Sarat-syarat Administrasi;
9. Spesifikasi teknis;
10. Gambar Rencana dan Rincian Nilai Kontrak.

Berikut ini dapat dijelaskan fase-fase utama dalam pengelolaan Kontrak Konstruksi pada gambar 12.3 dibawah ini.



Gambar 12.3 fase-fase utama dalam pengelolaan Kontrak Konstruksi
Sumber: Yasin Nazarkhan, (2003)

Daftar Pustaka

- Alatas, S.H. (1987). Korupsi Sifat, Sebab, dan Fungsi. Jakarta: LP3ES
- Badan Pengawasan Keuangan dan Pemerintah. (1999). Strategi Pemberantasan
- BPS and UNDP. (1999). Crisis, Poverty, and Human Development in Indonesia. BPS: Jakarta.
- Dipohusodo,(1996) Manajemen Proyek dan Konstruksi Penerbit Kanisius Yogyakarta.
- Fansuri, S., (2014). Penyebab Terjadinya Keterlambatan Waktu Penyelesaian Proyek Konstruksi di Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Kabupaten Sumenep, Jurnal Teknik Sipil. Madura.
- Hasibuan, et. al., (2013). Analisa Manajemen Terhadap Faktor Keterlambatan Proyek Konstruksi di Lingkungan Dinas Pariwisata Kabupaten Rokan Hulu. Universitas Pasir Pangairan.
- Jurnal Narotama Teknik Sipil Penentuan Jenis Kerusakan jalan dengan Metode Visual E-Issn:2460-3430, Volume 2 Nomor 2 November 2018,
- Klitgaard, R. (1998). Membasmi Korupsi. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Korupsi Nasional. Jakarta: BPKP.
- KPK,(2025), Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia.
- Kunarjo,(2012), Perencanaan dan Pengendalian Program Pembangunan, Penerbit Universitas Indonesia Jakarta 10430.
- Kusjadmikahadi, (1999) Skripsi: Studi Keterlambatan Kontraktor dalam Melaksanakan Proyek Konstruksi di Daerah Istimewa Yogyakarta, Universitas Gadjah Mada.
- LKPP (Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah) Nomor: 14/2012 Tentang Keterlambatan Proyek Konstruksi.

- Mardiasmo. (2002). Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah. Penerbit Andi Yogyakarta
- Modul 6, (2017), Analisis Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi, Pusdiklat SDA dan Konstruksi Kementerian PUPR
- Nawawi, H. (1997). Metode Penelitian Bidang Sosial. Yogyakarta: Gadjah Mada
- Peraturan Kepala LKPP Nomor 14 Tahun 2012 adalah Petunjuk Teknis (Juknis).
- Peraturan Pemerintah Nomor. 29 Tahun 2000 Tentang Peyelenggaraan Jasa Kontruksi
- Perpres Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- Perpres Nomor 70 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- Priatna Abdulrasyid P. (2002), Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar, Penerbit PT. Fikhahati Aneka, Universitas Sumatera Utara.
- Soeharto,(1997) Manajemen Proyek
Penerbit Erlangga Jakarta.
- Tumembow, (ed,al, 2016). Jurnal Sipil Statik Vol.4 No.5 Mei 2016 (341-348) ISSN: 2337-6732 341 Analisis Kontrak Kerja Owner Terhadap Kontraktor (Studi Kasus: Perumahan Taman Mapanget Raya) Fakultas Teknik Jurusan Sipil Universitas Sam Ratulangi Manado.
- Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Modul, 6- 2017 Pusdiklat PUPR University Press.
- Wirabakti, (et.al., 2014) Jurnal ilmiah Faktor – Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Konstruksi Bangunan Gedung Vol. 6, No. 1, Universitas Muhammadiyah Surabaya
- Yasin Nazarkhan(2003), Kontrak Konstruksi di Indonesia, Penerbit, PT. Gramedia Pustaka Utama Jakarta, 2003.

Profil Penulis



Ir. Riduan R. Amin, ST, M.T.

Lahir di Luwuk Banggai Provinsi Sulawesi Tengah 31 Desember 1965. Menyelesaikan Pendidikan S1 Teknik Sipil di Universitas Muslim Indonesia (UMI) Makassar (1991), dan S2 Teknik Perencanaan Prasarana (TPP) di Universitas Hasanuddin Makassar (2013). Karier ASN di Pemerintah Kabupten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah dimulai tahun (2000) – hingga (2021), dengan jabatan terakhir sebagai Kepala Bidang Sumber Daya Air pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah. Sejak 2022 Riduan beralih ke dunia akademik sebagai Dosen ASN Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Riset dan Teknologi, ditempatkan di LLDIKTI Wilayah XVI Provinsi Gorontalo, dan bertugas di Universitas Tompotika Luwuk. Saat ini, ia menjabat sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik di Fakultas Teknik Universitas Tompotika Luwuk mengampu mata kuliah terkait Rekayasa Lalu Lintas, Pengembangan Sumber Daya Air, Gemoetrik Jalan, Riduan juga telah menulis beberapa buku dalam bidang keahliannya.

Email Penulis: ridwan31des65@gmail.com

- 1 PENGANTAR PENGADAAN DAN KONTRAK KONSTRUKSI
Jumiati Bandu
- 2 REGULASI DAN KEBIJAKAN KONSTRUKSI
Widiastuti
- 3 SISTEM DAN METODE PENGADAAN
Susilowati
- 4 DOKUMEN LELANG, RKS, DAN SPESIFIKASI TEKNIS
Mariati Indah Lestari
- 5 METODE EVALUASI BIAYA, TEKNIS, DAN KOMBINASI
Risky Aprianti Azis
- 6 JENIS KONTRAK KONSTRUKSI
Edward Rizky Ahadian
- 7 KLAUSUL DAN STRUKTUR KONTRAK
Abdul Chalid
- 8 MANAJEMEN RISIKO DAN KLAIM KONSTRUKSI
Christy Agata Makupiola
- 9 PENYELESAIAN SENGKETA KONSTRUKSI
As'at Pujianto
- 10 ETIKA DAN TRANSPARANSI PENGADAAN
Annisa Rimadantia Samudra
- 11 TANTANGAN DAN ARAH PENGEMBANGAN PENGADAAN KONSTRUKSI
BERKELANJUTAN
Aditya Mahatidanar Hidayat
- 12 STUDI KASUS PENGADAAN DAN KONTRAK PROYEK KONSTRUKSI
Riduan R. Amin

Editor:

Hairil Akbar

Untuk akses Buku Digital,
Scan QR CODE



Media Sains Indonesia
Melong Asih Regency B.40, Cijerah
Kota Bandung - Jawa Barat
Email : penerbit@medsan.co.id
Website : www.medsan.co.id

