

**ANALISIS TERHADAP KLAUSUL KONTRAK STANDAR
DALAM PROYEK KONSTRUKSI**

**Sukma Asmara¹, Sami'an², Sarwono Hardjomuljadi³
Universitas Pekalongan**

Email: sukmaa.asa@gmail.com¹, dosen.samian@gmail.com²,
sarwonohm2@gmail.com³

Abstrak

Kontrak konstruksi memainkan peran penting dalam pelaksanaan proyek konstruksi. Klausul kontrak standar sering digunakan untuk mengatur hubungan antara para pihak, mengurangi potensi konflik, dan memberikan kepastian hukum. Artikel ini menganalisis klausul-klausul standar dalam kontrak konstruksi, termasuk kelebihan, kekurangan, dan implikasinya terhadap para pihak. Penelitian ini dilakukan dengan studi kasus menggunakan pendekatan yuridis-normatif dengan meninjau regulasi, dokumen kontrak standar seperti FIDIC, serta kajian literatur. Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun klausul standar menawarkan efisiensi dan konsistensi, interpretasi yang kaku dan kurangnya adaptasi terhadap konteks lokal dapat menimbulkan masalah hukum.

Kata Kunci: Klausul Standar, Kontrak Konstruksi, Proyek Konstruksi, Standar Kontrak.

Abstract

Construction contracts play an important role in the execution of construction projects. Standard contractual clauses are often used to regulate the relationship between the parties, reduce potential conflicts, and provide legal certainty. This article analyzes the standard clauses in construction contracts, including their advantages, disadvantages, and implications for the parties. This research was carried out with a case study using a juridical-normative approach by reviewing regulations, standard contract documents such as FIDIC, and literature reviews. The results of the analysis show that although standard clauses offer efficiency and consistency, rigid interpretation and lack of adaptation to local contexts can pose legal problems.

Keywords: *Standard Clauses, Construction Contracts, Construction Projects, Contract Standards.*

PENDAHULUAN

Proyek konstruksi melibatkan berbagai pihak yang memiliki kepentingan dan tanggung jawab yang berbeda, termasuk pemilik proyek, kontraktor, konsultan, dan subkontraktor. Oleh karena itu, sebuah kontrak konstruksi diperlukan untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak secara jelas, dan memastikan para pihak terikat pada persyaratan yang disepakati secara hukum dan operasional. Kontrak konstruksi juga bertujuan untuk mengurangi ketidakpastian yang dapat muncul selama fase perencanaan dan pelaksanaan proyek. Untuk itu, seringkali digunakan kontrak dengan klausul standar yang dirancang untuk memberikan kerangka kerja umum yang efisien dan adil untuk para pihak.

Pemilihan jenis kontrak yang tepat sangat mempengaruhi kelancaran proyek dan pemenuhan tujuan yang telah ditetapkan. Namun, pelaksanaan kontrak proyek konstruksi seringkali menghadapi tantangan seperti keterlambatan, kenaikan biaya, kualitas pekerjaan yang buruk, dan sengketa antara pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penting untuk memahami berbagai jenis kontrak, serta standar-standar kontrak internasional yang digunakan untuk mengelola risiko dan menciptakan lingkungan kerja yang adil bagi semua pihak. Meskipun pada prakteknya, klausul standar ini tidak selalu compatible dengan kebutuhan spesifik proyek atau hukum lokal.

Merujuk pada permasalahan tersebut, maka dibuatlah penelitian ini yang bertujuan untuk mengetahui, menganalisis, dan menggambarkan mengenai hal-hal yang harus diperhatikan dalam penyusunan kontrak kerja konstruksi untuk meminimalisir timbulnya sengketa antar pihak yang berkontrak (Slamet, Desember 2016).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan metode studi kasus, yaitu ditulis dengan singkat namun jelas memaparkan mengenai jenis penelitian, teknik analisis data, lokasi penelitian, dan responden atau narasumber yang dituju dalam penelitian. Studi kasus yang dipakai adalah studi kasus jamak yang melibatkan beberapa kasus untuk membandingkan dan mengidentifikasi hingga bisa menemukan pola nya secara umum. Fokus utama adalah mengevaluasi klausul-klausul kunci dalam kontrak konstruksi, seperti klausul pembayaran, penyelesaian sengketa, perubahan pekerjaan, dan tanggung jawab para pihak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Klausul Kontrak Standar

Klausul kontrak standar dirancang untuk memberikan pedoman umum yang dapat digunakan dalam berbagai jenis proyek. Karakteristik utamanya meliputi:

- **Kepastian hukum**

Kepastian hukum dalam kontrak konstruksi mempunyai kaitan yang erat dengan kesepakatan yang telah disetujui oleh para pihak dalam bentuk kontrak sehingga mengakibatkan lahirnya hubungan hukum agar saling melaksanakan prestasi. Oleh karena itu, para pihak yang sudah terikat dalam suatu kontrak harus mematuhi tentang hal-hal yang terdapat dalam isi kontrak. Para pihak diharapkan melakukan perbuatan yang tidak merugikan pihak lain (*non maleficence*). Artinya, dengan adanya penegasan pengaturan tentang kontrak konstruksi ini akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak (Khaulah Sayu Ramadhani, Januari 2024).

- **Efisiensi**

Penggunaan standar kontrak berfungsi untuk meminimalisir waktu yang diperlukan untuk merancang kontrak dari awal, sehingga waktu yang ada bisa langsung dimaksimalkan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.

- **Fleksibilitas terbatas**

Kontrak konstruksi sering kali dihadapkan pada perubahan yang tidak terduga. Oleh

karena itu, klausul kontrak harus dirancang untuk memberikan fleksibilitas dalam menghadapi perubahan kondisi tanpa mengorbankan kepentingan para pihak yang terlibat.

Klausul utama dalam Kontrak Konstruksi

KUHPerdata menetapkan beberapa asas dalam perjanjian sebagai koridor bagi para pihak yang membuat perjanjian, termasuk Kontrak Konstruksi. Asas-asas ini yang membuat kontrak menjadi perikatan yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya, klausul tersebut antara lain:

- **Identitas Para Pihak**

Menyebutkan pihak-pihak yang terlibat, seperti pemilik proyek (owner), kontraktor, konsultan, dan pihak lain yang relevan.

- **Lingkup Pekerjaan (Scope of Work)**

Penjelasan rinci tentang pekerjaan yang harus dilakukan oleh kontraktor, termasuk detail teknis, spesifikasi, dan standar yang harus dipenuhi.

- **Nilai Kontrak (Contract Price)**

Total biaya proyek, metode pembayaran (lump sum, unit price, atau gabungan keduanya), dan tahapan pembayaran.

- **Jadwal dan Waktu Pelaksanaan**

Tenggat waktu untuk penyelesaian pekerjaan, milestone utama, dan ketentuan terkait keterlambatan.

- **Ketentuan perubahan Pekerjaan (Variation Orders)**

Prosedur untuk mengubah lingkup pekerjaan, termasuk bagaimana perubahan tersebut akan mempengaruhi biaya dan jadwal.

- **Jaminan dan Asuransi**

Jaminan pelaksanaan (performance bond), jaminan uang muka (advance payment bond), jaminan pemeliharaan (maintenance bond), dan asuransi (seperti asuransi pekerja, asuransi kerusakan proyek).

- **Kewajiban Kontraktor**

Rincian tanggung jawab kontraktor, termasuk penyediaan tenaga kerja, material, alat, dan pengelolaan pekerjaan.

- **Kewajiban Pemilik Proyek**

Tanggung jawab pemilik proyek, seperti memberikan akses ke lokasi kerja, menyediakan gambar desain, atau melakukan pembayaran tepat waktu.

- **Pengawasan dan Inspeksi**

Ketentuan tentang pengawasan kualitas pekerjaan, inspeksi oleh konsultan atau pemilik proyek, dan penyerahan pekerjaan.

- **Sanksi Keterlambatan**

Ketentuan tentang denda keterlambatan (liquidated damages) jika pekerjaan tidak selesai tepat waktu.

- **Force Majeure**

Ketentuan tentang kejadian di luar kendali (seperti bencana alam, perang, atau pandemic) dan dampaknya terhadap pelaksanaan kontrak.

- **Penyelesaian Perselisihan**

Mekanisme penyelesaian sengketa, seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, atau pengadilan.

- **Pemutusan Kontrak**

Ketentuan tentang hak dan prosedur pemutusan kontrak oleh salah satu pihak, serta konsekuensinya.

- **Pemeliharaan dan Garansi**

Ketentuan tentang periode pemeliharaan (defect liability period) dan tanggung jawab kontraktor untuk memperbaiki kerusakan selama periode tersebut.

- Ketentuan Hukum dan Yuridiksi
Hukum yang berlaku dan yurisdiksi tempat penyelesaian sengketa.
Kelebihan dan Kekurangan Klausul Standar
 - Kelebihan:
 - Meningkatkan efisiensi administratif
 - Mengurangi risiko konflik melalui pedoman yang telah teruji
 - Kekurangan:
 - Kurangnya fleksibilitas untuk mengakomodasi kebutuhan proyek tertentu
 - Potensi konflik interpretasi jika tidak sesuai dengan hukum local
- Studi Kasus

Implementasi klausul standar di Indonesia sering dihadapkan pada tantangan adaptasi dengan hukum lokal, sehingga bisa menjadi sumber konflik jika interpretasinya tidak sesuai dengan hukum perdata Indonesia.

Penelitian ini mengambil sample 3 kontrak dari tempat penulis bekerja, dengan membedakan kontrak tersebut berdasarkan sumber dana.

Tabel 1. Perbandingan Isi Kontrak Sesuai Klausul Standar Berdasarkan Sumber Dana Proyek Konstruksi

Klausul Utama Kontrak Konstruksi	Studi Kasus Konstruksi	Indonesia Tourism Development Project (ITDP) Penataan KSPN Wakatobi Tahap I	Pembangunan Gedung Praktik Hospitality Lanjutan dan Gedung Praktik Jurusan Perjalanan Politeknik Pariwisata NHI Bandung	Pembangunan Gedung Disaster Recovery Center (DRC) di Injoko Surabaya
		HK.02.01.Cb.30.4/SATKER-ST/PPK-FISIK/600 Rp88.277.480.000,00	063/KONTRAK/PPK/PPNHIB/II/2023 Rp96.412.256.743,94	1133/SPP/TIB.SPC.REP/2023 Rp156.000.000.000,00
Sumber Dana		Loan ITDP 8861-ID	APBN – Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/ Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Politeknik Pariwisata NHI Bandung	Dana PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Identitas Para pihak		I. PPK Pengembangan Kawasan Permukiman Provinsi Sulawesi Tenggara, II. General Manager Divisi Gedung	I. PPK Politeknik Pariwisata NHI Bandung II. General Manager Divisi Gedung	I. Corporate Real Estate Group PT Bank Mandiri (Persero) Tbk II. General Manager Divisi Gedung
Lingkup Pekerjaan (Scope of Work)		<ul style="list-style-type: none">▪ Penataan Kawasan Alun-Alun Merdeka▪ Penataan Kawasan Puncak Tolimaba▪ Penataan Kawasan Danau Kapota▪ Penataan Kawasan Sumbu Dive	<ul style="list-style-type: none">▪ Gedung Praktek Terpadu MTH-MTB-MPI (Tahap II)▪ Gedung Praktek Terpadu MBP-MKE-MPP▪ Gedung Praktek Terpadu MDK (Teaching Factory)▪ (Laundry) Pekerjaan Infrastruktur (Tahap II)▪ Lengkapi bangunan pendukung (Tahap II)	<ul style="list-style-type: none">▪ Pekerjaan persiapan▪ Pekerjaan Bangunan Command Center (struktur, arsitektur, elektrik)▪ Pekerjaan bangunan Disaster Recovery Center (DRC)▪ Pekerjaan bangunan Power House▪ Pekerjaan sarana luar
Jadwal dan Waktu Pelaksanaan		Masa Pelaksanaan 360 HK Masa Pemeliharaan 180 HK	Masa Pelaksanaan 240 HK Masa Pemeliharaan 180 HK	Masa Pelaksanaan 420 HK Masa Pemeliharaan 365 HK
Tenaga ahli		a. Manajer Proyek (1 orang) b. Manajer Teknis Lanskap (4 orang) c. Manajer Teknis Bangunan Gedung (4 orang) d. Manajer Teknis Elektrikal (4 orang) e. Manajer Sanitasi dan Limbah (2 orang) f. Manajer Keuangan (1 orang) g. Ahli K3 Konstruksi (1 orang)	a. Manager Proyek (1 orang) b. Manajer Teknik Sipil (1 orang) c. Manajer Teknik Arsitek (1 orang) d. Manajer Keuangan (1 orang) e. Ahli K3 Konstruksi/ Ahli Keselamatan Konstruksi (1 orang)	a. Project Manager (1 orang) b. Quality Control (2 orang) c. Safety Health & Environment (1 orang) d. Tenaga Ahli Teknik Bangunan Gedung (3 orang) e. Tenaga Ahli Quantity Surveyor (2 orang) f. Tenaga Ahli Arsitektur (4 orang) g. Tenaga Ahli Mekanikal/ Elektrikal (2 orang) h. Tenaga Ahli Elektrikal (4 orang) i. Tenaga Ahli Desain Interior (1 orang) j. Tenaga Ahli Landscape (1 orang) k. Tenaga Ahli GBCI (1 orang) l. Tenaga Ahli LPJK/ BNSP/ Autodesk (1 orang) m. Tenaga Ahli Geoteknik (1 orang)

Klausul Utama Kontrak Konstruksi	Studi Kasus Kontrak Konstruksi	Indonesia Tourism Development Project (ITDP) Penataan KSPN Wakatobi Tahap I HK.02.01.Cb.30.4/SATKER-ST/PPK-FISIK/600 Rp88.277.480.000,00	Pembangunan Gedung Praktik Hospitality Lanjutan dan Gedung Praktik Jurusan Perijanaan Politeknik Pariwisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PPK/PPNHIB/II/2023 Rp96.412.256.743,94	Pembangunan Gedung Disaster Recovery Center (DRC) di Injoko Surabaya 1133/SPP/TIB.SPC.REP/2023 Rp156.000.000.000,00
Hak serta Kewajiban Pemilik Proyek dan Kontraktor.	Hak dan Kewajiban PPK: a. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penyedia; b. Meminta laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Penyedia; c. Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh Penyedia untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak; d. Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam Kontrak yang telah ditetapkan kepada Penyedia. Hak dan Kewajiban Penyedia: a. Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak; b. Meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PPK untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak; c. Melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada PPK.	Hak dan Kewajiban PPK: a. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penyedia; b. Menerima laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Penyedia; c. Menerima hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam kontrak; d. Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam Kontrak yang telah ditetapkan kepada Penyedia; e. Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh Penyedia untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak; f. Menilai kinerja Penyedia. Hak dan Kewajiban Penyedia: a. Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak; b. Meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PPK untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak.	Hak dan Kewajiban PPK: a. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penyedia; b. Menerima laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Penyedia; c. Menerima hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam kontrak; d. Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam Kontrak yang telah ditetapkan kepada Penyedia; e. Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh Penyedia untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak; f. Menilai kinerja Penyedia. Hak dan Kewajiban Penyedia: a. Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak; b. Meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PPK untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak.	Hak Pihak Pertama: Secara khusus Pihak Pertama sepakat atau bersedia atau berhak untuk: a. Menunjuk perwakilan Pihak Pertama dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini termasuk menandatangani Berita Acara b. Menerima hasil Pekerjaan dari Pihak Kedua sesuai dengan jadwal waktu pelaksanaan serta menandatangani Berita Acara terkait serah terima Pekerjaan Kewajiban Pihak Pertama: a. Memberikan informasi dan data teknis terkait dengan pelaksanaan Pekerjaan b. Melaksanakan pembayaran dan proses administrasi lainnya sesuai Perjanjian c. Memberikan data-data, dokumen dan informasi yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan d. Menyediakan lokasi Pekerjaan yang akan digunakan untuk pelaksanaan Pekerjaan Hak Pihak Kedua: a. Menerima pembayaran atas hasil pekerjaan yang telah dilaksanakan sesuai dengan Perjanjian yang telah disepakati Bersama
Klausul Utama Kontrak Konstruksi	Studi Kasus Kontrak Konstruksi	Indonesia Tourism Development Project (ITDP) Penataan KSPN Wakatobi Tahap I HK.02.01.Cb.30.4/SATKER-ST/PPK-FISIK/600 Rp88.277.480.000,00	Pembangunan Gedung Praktik Hospitality Lanjutan dan Gedung Praktik Jurusan Perijanaan Politeknik Pariwisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PPK/PPNHIB/II/2023 Rp96.412.256.743,94	Pembangunan Gedung Disaster Recovery Center (DRC) di Injoko Surabaya 1133/SPP/TIB.SPC.REP/2023 Rp156.000.000.000,00
Hak serta Kewajiban Pemilik Proyek dan Kontraktor.	Hak dan Kewajiban PPK: a. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penyedia; b. Meminta laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Penyedia; c. Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh Penyedia untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak; d. Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam Kontrak yang telah ditetapkan kepada Penyedia. Hak dan Kewajiban Penyedia: a. Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak; b. Meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PPK untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak; c. Melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada PPK.	Hak dan Kewajiban PPK: a. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penyedia; b. Menerima laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Penyedia; c. Menerima hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam kontrak; d. Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam Kontrak yang telah ditetapkan kepada Penyedia; e. Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh Penyedia untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak; f. Menilai kinerja Penyedia. Hak dan Kewajiban Penyedia: a. Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak; b. Meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PPK untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak.	Hak dan Kewajiban PPK: a. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penyedia; b. Menerima laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Penyedia; c. Menerima hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam kontrak; d. Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam Kontrak yang telah ditetapkan kepada Penyedia; e. Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh Penyedia untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak; f. Menilai kinerja Penyedia. Hak dan Kewajiban Penyedia: a. Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak; b. Meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PPK untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak.	Hak Pihak Pertama: Secara khusus Pihak Pertama sepakat atau bersedia atau berhak untuk: a. Menunjuk perwakilan Pihak Pertama dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini termasuk menandatangani Berita Acara b. Menerima hasil Pekerjaan dari Pihak Kedua sesuai dengan jadwal waktu pelaksanaan serta menandatangani Berita Acara terkait serah terima Pekerjaan Kewajiban Pihak Pertama: a. Memberikan informasi dan data teknis terkait dengan pelaksanaan Pekerjaan b. Melaksanakan pembayaran dan proses administrasi lainnya sesuai Perjanjian c. Memberikan data-data, dokumen dan informasi yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan d. Menyediakan lokasi Pekerjaan yang akan digunakan untuk pelaksanaan Pekerjaan Hak Pihak Kedua: a. Menerima pembayaran atas hasil pekerjaan yang telah dilaksanakan sesuai dengan Perjanjian yang telah disepakati Bersama

Klausul Utama Kontrak Konstruksi	Studi Kasus Konstruksi	Indonesia Tourism Development Project (ITDP) Penataan KSPN Wakatobi Tahap I HK.02.01.Cb.30.4/SATKER-ST/PPK-FISIK/600 Rp88.277.480.000,00	Pembangunan Gedung Praktik Hospitality Lanjutan dan Gedung Praktik Jurusan Perikanan Politeknik Pariwisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PPK/PPNHB/II/2023 Rp96.412.256.743,94	Pembangunan Gedung Disaster Recovery Center (DRC) di Injoko Surabaya 1133/SPP/TIB.SPC.REP/2023 Rp156.000.000.000,00
				<ul style="list-style-type: none">J. Menghindarkan diri dari segala kegiatan baik langsung maupun tidak langsung yang dapat menyebabkan terjadinya konflik kepentingank. Menyelesaikan seluruh tanggung jawab dan kewajiban yang telah ditentukan dalam Perjanjian inil. Mematuhi peraturan perundangan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah dalam melaksanakan Perjanjianm. Pihak Kedua wajib menandatangani Pakta Integritas (Letter of Undertaking)n. Pihak Kedua bertanggung jawab atas setiap kerugian, biaya atau kerusakan yang terjadi pada Pihak Pertama sebagai akibat dari kelalaian dan/atau tidak jujur dan/atau kejahatan yang dilakukan Pihak Kedua dan/atau pegawai, dan/atau Kuasa yang secara sah telah ditunjuk oleh Pihak Keduao. Pihak Kedua tidak diperbolehkan mengalihkan seluruh hak dan kewajibannya atas pekerjaan yang menjadi tugasnya kepada pihak/ Kontraktor lain (sub Letting)
Cara Pembayaran		<ul style="list-style-type: none">a. Pembayaran Uang Muka 15% dari Nilai Kontrak, dikembalikan bertahap sampai dengan progress 100%b. Pembayaran Progress secara Monthly Certificatec. Retensi 5% dibayarkan setelah progress 100% dan kontraktor menyerahkan jaminan pemeliharaan sebesar 5%	<ul style="list-style-type: none">Pembayaran Prestasi secara termin:<ul style="list-style-type: none">c. Uang Muka 20%d. Termin I sebesar 10% progress 10%e. Termin II sebesar 15% progress 25%f. Termin III sebesar 20% progress 45%g. Termin IV sebesar 25% progress 70%h. Termin V sebesar 25% progress 100%i. Termin VI sebesar 5% setelah masa pemeliharaan selesai	<ul style="list-style-type: none">a. Pembayaran Uang Muka Semilai 20% dari Harga Kontrak, setelah Kontraktor menyerahkan Jaminan Uang Muka saat penandatanganan kontrakb. Pembayaran Progress Bulanan Dibayar berdasarkan progress pekerjaan di 1 bulan berjalan, dikurangi pengembalian uang muka proporsional dan retensi 5% dari nilai tagihanc. Pembayaran Retensi
Klausul Utama Kontrak Konstruksi	Studi Kasus Konstruksi	Indonesia Tourism Development Project (ITDP) Penataan KSPN Wakatobi Tahap I HK.02.01.Cb.30.4/SATKER-ST/PPK-FISIK/600 Rp88.277.480.000,00	Pembangunan Gedung Praktik Hospitality Lanjutan dan Gedung Praktik Jurusan Perikanan Politeknik Pariwisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PPK/PPNHB/II/2023 Rp96.412.256.743,94	Pembangunan Gedung Disaster Recovery Center (DRC) di Injoko Surabaya 1133/SPP/TIB.SPC.REP/2023 Rp156.000.000.000,00
				Dibayarkan setelah progress 100% selesai dilaksanakan
Sanksi Keterlambatan		Denda keterlambatan 1/1000 dari Harga Bagian Kontrak yang belum diselesaikan	Denda keterlambatan 1/1000 dari Harga Total sisa pekerjaan pada Harga Kontrak	Denda keterlambatan 1/1000 per hari keterlambatan dari Harga Pekerjaan sampai dengan maksimal 5% dari Harga Pekerjaan
Penyelesaian perselisihan		Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)	Penyelesaian sengketa dilakukan melalui: <ul style="list-style-type: none">Layanan penyelesaian sengketa KontrakDewan sengketa konstruksiPengadilan	Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Pemutusan kontrak kerja konstruksi		<p>Pemutusan kontrak dapat dilakukan PPK atau Kontraktor dengan ketentuan:</p> <ul style="list-style-type: none">Kebutuhan barang/jasa tidak dapat ditunda melebihi batas berakhirnya kontrak;Berdasarkan penelitian PPK, Penyedia tidak akan mampu menyelesaikan keseluruhan pekerjaan walaun diberi kesempatan sampai 50 (lima puluh) hari kalender sejak berakhirnya pelaksanaan pekerjaanPenyedia tanpa persetujuan pengawas pekerjaan tidak memulai pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuanPenyedia menghentikan pekerjaan selama 28 (dua puluh delapan) hari dan penghentian ini tidak tercantum dalam program mutu serta tanpa persetujuan Pengawas Pekerjaan;Penyedia dalam keadaan pailit;Penyedia selama Masa Kontrak gagal memperbaiki Cacat Mutu dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh PPK;Penyedia tidak mempertahankan keberlakuannya Jaminan Pelaksanaan;	<p>Pemutusan kontrak dapat dilakukan PPK atau Kontraktor dengan ketentuan:</p> <ul style="list-style-type: none">Penyedia terbukti melakukan KKN, kecurangan dan/atau pemaluan dalam proses pengadaan yang diputuskan oleh instansi yang berwenang;Pengadaan tentang penyimpangan prosedur, dugaan KKN dan/atau pelanggaran persaingan sehat dalam pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa dinyatakan benar oleh Instansi yang berwenang;Penyedia dalam keadaan pailit yang diputuskan di pengadilan;Penyedia terbukti dikenakan Sanksi Daftar Hitam, sebelum penandatanganan Kontrak;Penyedia gagal memperbaiki kinerja;Penyedia tidak mempertahankan keberlakuannya Jaminan Pelaksanaan;Penyedia lalai/ cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya dan tidak memperbaiki kelalaiannya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan;Berdasarkan penelitian PPK, Penyedia tidak akan mampu menyelesaikan keseluruhan pekerjaan	<p>Para Pihak berhak memutus Perjanjian setelah salah satu Pihak memberikan peringatan kepada Pihak lainnya sebanyak 3 kali berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 7 hari kalender, dengan sebab berikut terjadi:</p> <ul style="list-style-type: none">Pemilik Proyek tidak melakukan pembayaran sebagaimana PerjanjianPenyedia tidak mulai melaksanakan pekerjaan berdasarkan Perjanjian pada SP4KPenyedia terbukti tidak berusaha memperbaiki kegagalan pelaksanaan seperti dirinci dalam pemberitahuanPemilik Proyek secara substansial gagal memenuhi kewajiban berdasarkan PerjanjianJika dalam berlakunya waktu pelaksanaan pekerjaan prestasi deviasi minus melebihi 20% dari timeline yang telah disepakatiJika salah satu Pihak melakukan pelanggaran yang bersifat material atas ketentuan dan isi Perjanjian dan gagal untuk memperbaiki pelanggaran tersebut dalam 14 hari kerja setelah pemberitahuan dari pihak lainnya
Klausul Utama Kontrak Konstruksi	Studi Kasus Konstruksi	Indonesia Tourism Development Project (ITDP) Penataan KSPN Wakatobi Tahap I HK.02.01.Cb.30.4/SATKER-ST/PPK-FISIK/600 Rp88.277.480.000,00	Pembangunan Gedung Praktik Hospitality Lanjutan dan Gedung Praktik Jurusan Perikanan Politeknik Pariwisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PPK/PPNHB/II/2023 Rp96.412.256.743,94	Pembangunan Gedung Disaster Recovery Center (DRC) di Injoko Surabaya 1133/SPP/TIB.SPC.REP/2023 Rp156.000.000.000,00
		<ul style="list-style-type: none">Pengawas Pekerjaan memerintahkan Penyedia untuk memunda pelaksanaan atau kelanjutan pekerjaan, dan perintah tersebut tidak ditarik selama 28 hari;Penyedia, atau karyawan, agen atau subpenujiannya, terbukti melakukan KKN, kecurangan dan/atau pemaluan sesuai dengan SSUK Butir 4.	<p>walaun diberi kesempatan untuk menyelesaikan pekerjaan;</p> <ul style="list-style-type: none">Penyedia tidak dapat menyelesaikan pekerjaan setelah diberikan kesempatan menyelesaikan pekerjaan;Penyedia menghentikan pekerjaan selama 28 (dua puluh delapan) hari dan penghentian ini tidak tercantum dalam program mutu serta tanpa persetujuan Pengawas Pekerjaan; atauPenyedia menyalahgunakan Kontrak bukan karena perjanjian nama Penyedia	<ul style="list-style-type: none">Jika pemberian ikhtisad, pengakhiran keberadaan, pembatalan usaha secara keseluruhan, kepailitan salah satu pihak atau dalam hal telah dimulainya proses pengadilan secara sukarela maupun tidak;Para Pihak diizinkan atau dibubarkan atau curatord ditunjuk untuk mengambil alih seluruh tanggung jawab, kegiatan usaha atau hartanya;Para Pihak disimpulkan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang beres-kuatnya yang telah berkekuatan hukum tetap.
Keadan Memaksa (Force Majeur)		<ul style="list-style-type: none">Apabila terjadi Keadaan Kahar, maka Penyedia memberitahukan kepada PPK paling lambat 14 hari sejak terjadinya Keadaan Kahar, dengan menyertakan pernyataan Keadaan Kahar dari pejabat yang berwenang, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;Jangka waktu yang ditetapkan dalam Kontrak untuk pemenuhan kewajiban Pihak yang terimpa Keadaan Kahar harus diperpanjang paling kurang sama dengan jangka waktu terhentinya Kontrak akibat Keadaan Kahar.Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat Keadaan Kahar yang dilaporkan paling lambat 14 hari sejak terjadinya Keadaan Kahar, tidak dikenakan sanksiPada saat terjadinya Keadaan Kahar, Kontrak akan dihentikan sementara hingga Keadaan Kahar berakhir dengan ketentuan, Penyedia berhak untuk menerima pembayaran sesuai dengan prestasi atau kemainan pelaksanaan pekerjaan yang telah dicapai.	<ul style="list-style-type: none">Dalam hal terjadi Keadaan Kahar, Pejabat yang berwenang untuk menandatangani Kontrak atau Penyedia memberitahukan tentang terjadinya Keadaan Kahar kepada salah satu pihak secara tertulis dengan ketentuan :<ul style="list-style-type: none">dalam waktu paling lambat 14 hari kalender, sejak menyadari atau seharusnya menyadari atas kejadian atau terjadinya Keadaan Kaharmenyertakan bukti keadaan kahar;menyerahkan hasil identifikasi kewajiban dan kinerja pelaksanaan yang terganggu dan/atau akan terhambat akibat Keadaan Kahar tersebutBukti Keadaan Kahar berupa:<ul style="list-style-type: none">a. pernyataan yang diterbitkan oleh pihak instansi yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundangan; dan/ataub. foto/video dokumentasi Keadaan Kahar yang telah diverifikasi kebenarannyaDalam hal Keadaan Kahar terbukti, kegagalan salah satu Pihak untuk memenuhi kewajibannya	<p>Kewajiban-kewajiban satu Pihak akan dihentikan selama dan sampai Pihak tersebut dicegah dari atau ditunda untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya oleh setiap Keadaan Memaksa. Akan tetapi, penghentian tersebut tidak memperpanjang jangka waktu Perjanjian secara otomatis. Jika terjadi hal-hal di luar kekuasaan sampai pada tingkat mana pelaksanaan kewajiban Para Pihak yang termasuk dalam Perjanjian ini tidak dilaksanakan akibat kejadian itu, maka Para Pihak akan membarukannya untuk menentukan penyelesaian selanjutnya selambat-lambatnya 7 hari, kerja setelah terjadinya Keadaan Memaksa</p>

Sumber:

1. Surat Perjanjian untuk melaksanakan Paket Pekerjaan Konstruksi: Penataan KSPN Wakatobi Tahap I, Nomor: HK.02.01.Cb.30.4/SATKER-ST/PKP-FISIK/600 tanggal 25 Oktober 2022;
2. Surat Perjanjian Kontrak Harga Satuan Paket Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Praktik Hospitality Lanjutan dan Gedung Praktik Jurusan Perjalanan Politeknik Pariwisata NHI Bandung, Nomor: 063/KONTRAK/PPK/PPNHIB/III/2023 tanggal 24 Maret 2023;
3. Surat Perjanjian Pengadaan Jasa Konstruksi Pembangunan Gedung Disaster Recovery Center (DRC) di Injoko Surabaya antara PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dengan PT Nindya Karya (Persero), Nomor: 1133/SPP/TIB.SPC.REP/2021 tanggal 27 Mei 2021.

Dari 3 kontrak kerja konstruksi yang dijadikan sebagai sample, dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Kontrak Proyek konstruksi dengan sumber dana Pemerintah (APBN) memiliki karakteristik yang mengikuti regulasi ketat berdasarkan Hukum dan aturan yang berlaku, seperti Peraturan Presiden No.16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah. Klausul yang relevan antara lain:
 - Klausul pengadaan yang mengacu pada aturan pemerintah, misalnya pemilihan terkait pelaksanaan tender yang dilakukan secara terbuka atau seleksi terbatas.
 - Klausul anggaran yang merinci proses pencairan dana, termin pembayaran, dan pembatasan terkait penggunaan APBN/ APBD.
 - Klausul kepatuhan regulasi yang mengharuskan Para Pihak yang berkontrak mematuhi Undang-Undang, termasuk peraturan lingkungan, ketenagakerjaan, dan perpajakan.
 - Klausul penalti memuat hukuman yang lebih tegas jika sewaktu-waktu terjadi pelanggaran terhadap penggunaan dana dari uang rakyat.
 - Klausul audit yang mewajibkan pembukaan akses audit untuk Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) atau inspektorat.
- b. Kontrak Proyek konstruksi dengan Dana Hibah/ Pinjaman Luar Negeri memiliki syarat khusus berdasarkan perjanjian internasional. Klausul yang relevan diterapkan pada kontrak dengan sumber dana Loan antara lain:
 - Klausul pengadaan yang harus mengikuti panduan Lembaga pemberi dana (missal: pedoman pengadaan Bank Dunia).
 - Klausul Valuta Asing sebagai pedoman dalam pembayaran mata uang asing dan risiko nilai tukar.
 - Klausul kepatuhan internasional yang mewajibkan kontrak kerja konstruksi sesuai dengan standar global, termasuk social, lingkungan, dan etika kerja.
 - Klausul pelaporan yang mewajibkan penyerahan laporan secara berkali kepada Lembaga Pemberi Dana, mencakup progress fisik dan keuangan.
 - Klausul penyelesaian sengketa biasanya mencantumkan arbitrase internasional sesuai konvensi.
- c. Kontrak Proyek konstruksi dengan dana milik instansi terkait memiliki karakteristik yang menekankan keamanan, kepatuhan regulasi, dan pengelolaan risiko. Klausul kontrak disusun lebih rinci dari kontrak konstruksi dengan dana milik Pemerintah, hal ini bertujuan agar proyek terlaksana sesuai dengan standar industri dan memenuhi prinsip tata kelola yang baik.

KESIMPULAN

Penggunaan klausul kontrak standar dalam proyek konstruksi memberikan banyak manfaat termasuk efisiensi dan kepastian hukum. Namun, terdapat kebutuhan mendesak untuk memastikan bahwa klausul tersebut disesuaikan dengan konteks lokal dan kebutuhan proyek termasuk sumber dana yang digunakan. Oleh karena itu, direkomendasikan:

- Meningkatkan pelatihan bagi para pihak dalam memahami dan menerapkan klausul standar
- Mengadopsi pendekatan fleksibel dalam penyusunan kontrak untuk mengakomodasi kebutuhan spesifik
- Mengintegrasikan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih responsif terhadap hukum dan budaya lokal

DAFTAR PUSTAKA

- Khaulah Sayu Ramadhani, E. (Januari 2024). Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Atas Pemutusan Sepihak Kontrak Konstruksi Dalam Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah. *Equivalent: Jurnal Ilmiah Sosial Teknik* Vol.6 No.1, 1-18.
- Slamet, S. (Desember 2016). Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa. *Lex Jurnalica* Volume 13 Nomor 3, 191-208.