

**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,
sarwonom2@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 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 Perjalanan Politeknik Pariwisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PPK/PNPHIB/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
Sumber Dana		Loan ITDP \$861-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 Perumukiman 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 Tolimba ▪ Penataan Kawasan Danau Kapota ▪ Penataan Kawasan Sombu Dive 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gedung Praktik Tempat MTH-MTB-MPI (Tahap II) ▪ Gedung Praktik Tempat MBP-MKE-MPP ▪ Gedung Praktik Tempat MDK (Teaching Factory) ▪ (Laundry) Pekerjaan Infrastruktur (Tahap II) ▪ Lengkap bangunan pendukung (Tahap II) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pekerjaan persiapan ▪ Pekerjaan Bangunan Command Center (struktur, arsitektur elektrikal) ▪ Pekerjaan bangunan Disaster Recovery Center (DRC) ▪ Pekerjaan bangunan Power House ▪ Pekerjaan sarana luar 	<ul style="list-style-type: none"> I. Gedung Praktik Tempadu MTH-MTB-MPI (Tahap II) II. General Manager Divisi Gedung I. Corporate Real Estate Group PT Bank Mandiri (Persero) Tbk II. General Manager Divisi Gedung 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)
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	<ul style="list-style-type: none"> a. Manager Proyek (1 orang) b. Manager Teknis Lansekap (4 orang) c. Manager Teknis Bangunan Gedung (4 orang) d. Manager Teknis Elektrikal (4 orang) e. Manager Sanitasi dan Limbah (2 orang) f. Manager Keuangan (1 orang) g. Ahli K3 Konstruksi (1 orang) 	<ul style="list-style-type: none"> a. Manager Proyek (1 orang) b. Manager Teknik Sipil (1 orang) c. Manager Teknik Arsitek (1 orang) d. Manager Keuangan (1 orang) e. Ahli K3 Konstruksi/Ahli Keselamatan Konstruksi (1 orang) 	<ul style="list-style-type: none"> 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/PKP-FISIK/600 Rp88.277.480.000,00	Pembangunan Gedung Praktik Hospitality Lanjutan dan Gedung Praktik Jurusan Perjalanan Politeknik Parivisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PBK/PPNHB/II/2023 Rp96.412.256.743,94	Pembangunan Gedung Disaster Recovery Center (DRC) di Injoko Surabaya 1133/SPP/TIB.SPC.REP/2023 Rp156.000.000,00
			n. Tenaga Ahli Mekanikal (2 orang) o. Tenaga Ahli Arsitek TBG (2 orang) p. Tenaga Ahli Arsitek TBG / MEP (1 orang) q. Tenaga Ahli Geodesi Bangunan Gedung (1 orang) r. Teknisi (6 orang) s. Tenaga Ahli Chartered Accountant Indonesia (1 orang)	
Hak serta Kewajiban Pemilik Proyek dan Kontraktor		<p>Hak dan Kewajiban PPK:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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; <p>Hak dan Kewajiban Penyedia:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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; 	<p>Hak dan Kewajiban PPK:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penyedia; b. Meminta 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; dan f. Menilai kinerja Penyedia <p>Hak dan Kewajiban Penyedia:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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; 	<p>Hak Pihak Pertama: Secara khusus Pihak Pertama sepakat atau berasia atau berhati untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Memenuhi perwakilan Pihak Pertama dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini termasuk mendatangkan Berita Acara; b. Menerima hasil Pekerjaan dari Pihak Kedua sesuai dengan jadwal waktu pelaksanaan serta mendatangkan Berita Acara terkait serah terima Pekerjaan <p>Kewajiban Pihak Pertama:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Hak Pihak Kedua:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Menerima pembayaran atas hasil pekerjaan yang telah dilaksanakan sesuai dengan Perjanjian yang telah disepakati Bersama
Klausul Utama-Kontrak Konstruksi		<p>HK.02.01.Cb.30.4/SATKER-ST/PKP-FISIK/600 Rp88.277.480.000,00</p> <p>d. Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam Kontrak;</p> <p>e. Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan secara cermat akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan-bahan, peralatan, angkutan ke atau dari lapangan, dan segala pekerjaan permanen maupun sementara yang diperlukan untuk pelaksanaan penyelesaian dan perbaikan pekerjaan yang dirinci dalam Kontrak;</p> <p>f. Memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan PPK;</p> <p>g. Menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam Kontrak;</p> <p>h. Mengambil langkah-langkah yang cukup memadai untuk melindungi lingkungan tempat kerja dan membatasi perusakan dan gangguan kepada masyarakat maupun miliknya akibat kegiatan Penyedia</p>	<p>Pembangunan Gedung Praktik Hospitality Lanjutan dan Gedung Praktik Jurusan Perjalanan Politeknik Parivisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PBK/PPNHB/II/2023 Rp96.412.256.743,94</p> <p>c. Melaksanakan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada PPK;</p> <p>d. Melaksanakan, menyelesaikan dan menyerahkan pekerjaan sesuai jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam Kontrak;</p> <p>e. Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan secara cermat akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan-bahan, peralatan, angkutan ke atau dari lapangan, dan segala pekerjaan permanen maupun sementara yang diperlukan untuk pelaksanaan penyelesaian dan perbaikan pekerjaan yang dirinci dalam Kontrak;</p> <p>f. Memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan PPK;</p> <p>g. Mengambil langkah yang memadai dalam rangka memberikan perlindungan kepada setiap orang yang berada di tempat kerja maupun masyarakat dan lingkungan sekitar yang berhubungan dengan pemindahan bahan baku penggunaan peralatan kerja konstruksi dan proses produksi;</p> <p>h. Melaksanakan semua perintah Pengawas Pekerjaan yang sesuai dengan kewenangan Pengawas Pekerjaan dalam kontak ini;</p> <p>i. Hak dan kewajiban lain yang timbul akibat lingkup pekerjaan ditentukan di SSKK</p>	<p>Pembangunan Gedung Disaster Recovery Center (DRC) di Injoko Surabaya 1133/SPP/TIB.SPC.REP/2023 Rp156.000.000,00</p> <p>b. Memperoleh informasi baik secara lisan maupun tertulis dari Pihak Pertama</p> <p>c. Mengadakan hubungan kerja dengan Kontraktor lain atau Supplier Khusus (sebagai Sub Kontraktor)</p> <p>Kewajiban Pihak Kedua: Secara khusus Pihak Kedua bersedia untuk secara wajib:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Melaksanakan pekerjaan dengan segala kemampuan, keahlian, dan pengalaman; b. sesuai dengan jadwal waktu pelaksanaan pekerjaan di dalam Perjanjian ini; c. Melaksanakan seluruh Pekerjaan yang telah disepakati oleh Para Pihak; d. Membuat perubahan jadwal waktu pelaksanaan apabila diminta oleh Pihak Pertama; e. Memperhatikan dan melaksanakan perintah dan peringatan dari Pihak Pertama; f. Tidak mengkomplikasi, menggunakan mesin, atau dengan cara lainnya memanfaatkan data dan informasi yang sudah ada atau yang merupakan milik Pihak Pertama kecuali yang disetui Pihak Pertama; g. Pihak Kedua wajib menjaga kerahasiaan; h. Mempersiapkan Berita Acara yang diperlukan; i. Mengaku secara tegas dan sepakat untuk bertanggung jawab penuh atas segala tindakan, kesalahan atau kelalain yang dilakukan Pihak Kedua dan atau kususnya dan atau setiap orang yang bekerja untuk Pihak Kedua

Klausul Utama Kontrak Konstruksi	Studi Kasus Kontrak Konstruksi	Indonesia Tourism Development Project (ITDP) <u>Penataan KSPN Wakatobi Tahap I</u> 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 Perjalanan Politeknik Pariwisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PPK/PNHB/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	
				j. Menghindarkan diri dari segala kesalahan baik langsung maupun tidak langsung yang dapat menyebabkan terjadinya konflik kepentingan k. Menyelesaikan seluruh tanggung jawab dan kewajiban yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini l. Mematuhi peraturan perundangan yang berlaku yang dikeluaran oleh Pemerintah dalam melaksanakan Perjanjian m. Pihak Kedua wajib menandatangani <u>Pakta Integritas</u> (Letter of <u>Undertaking</u>) n. Pihak Kedua bertanggung jawab atas setiap kerugian, biaya atau kerusakan yang terjadi pada Pihak Pertama sebagai akibat dari kelalaiannya dan atau titik buruk dan atau kejadian yang dilakukan Pihak Kedua dan atau pegawai dan atau Kuasa yang secara sah telah ditunjuk oleh Pihak Kedua o. Pihak Kedua tidak diperbolehkan mengalihkan seluruh hak dan kewajibannya atas pekerjaan yang menjadi tugasnya kepada pihak/ Kontraktor lain (sub Letting)	
Cara Pembayaran		a. Pembayaran Uang Muka 15% dari Nilai Kontrak dikembalikan berhingga sampai dengan progress 100% b. Pembayaran Progress secara Monthly Certificat c. Retensi 5% dibayarkan setelah progress 100% dan kontraktor memverifikasi jaminan pemeliharaan sebesar 5%	Pembayaran Prestasi secara termin: c. Uang Muka 20% d. <u>Tersmin I</u> sebesar 10% progress 10% e. <u>Tersmin II</u> sebesar 15% progress 25% f. <u>Tersmin III</u> sebesar 20% progress 45% g. <u>Tersmin IV</u> sebesar 25% progress 70% h. <u>Tersmin V</u> sebesar 25% progress 100% i. <u>Tersmin VI</u> sebesar 5% setelah masa pemeliharaan selesai	a. Pembayaran Uang Muka Semai 20% dari Harga Kontrak setelah Kontraktor menyerahkan Jaminan Uang Muka saat penandatanganan kontak b. Pembayaran Progress Bulanan Dibayar berdasar progress pekerjaan di 1 bulan berlaku dikurangi pengembalian uang muka proporsional dan retensi 5% dari nilai tagihan c. Pembayaran Retensi	
Klausul Utama Kontrak Konstruksi	Studi Kasus Kontrak Konstruksi	Indonesia Tourism Development Project (ITDP) <u>Penataan KSPN Wakatobi Tahap I</u> 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 Perjalanan Politeknik Pariwisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PPK/PNHB/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 diserahterimakan	Denda keterlambatan 1/1000 dari Harga Total sisa pekerjaan pada Harga Kontrak	Denda keterlambatan 1/1000 dari Harga Pekerjaan sampai dengan maksimal 5% dari Harga Pekerjaan	
Penyelesaian perselisihan		Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)	Penyelesaian sengketa dilakukan melalui: ▪ Layanan penyelesaian sengketa Kontrak ▪ Dewan sengketa konstruksi ▪ Pengadilan	Pengadilan Negeri Jakarta Pusat	
Pemutusan kontrak kerja konstruksi		Pemutusan kontrak dapat dilakukan PPK atau Kontraktor dengan ketentuan: ▪ Kebutuhan barang/jasa tidak dapat ditunda melebihi batas berakhirnya kontrak; ▪ Berdasarkan penelitian PPK, Penyedia tidak akan mampu menyelesaikan keseluruhan pekerjaan dalam waktu diberi kesempatan sampai 50 (lima puluh) hari kalender sejak berakhirnya pelaksanaan pekerjaan; ▪ Penyedia tanpa persetujuan pengawas pekerjaan tidak memulai pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan; ▪ Penyedia menghentikan pekerjaan selama 28 (dua puluh delapan) hari dan penghentian ini tidak tercantum dalam program mutu serta tanpa persetujuan Pengawas Pekerjaan; ▪ Penyedia dalam keadaan politik; ▪ Penyedia selama Masa Kontrak gagal memperbaiki Cacat Mutu dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh PPK; ▪ Penyedia tidak mempertahankan keberlakuan Jamuan Pelaksanaan;	Pemutusan kontrak dapat dilakukan PPK atau Kontraktor dengan ketentuan: ▪ Penyedia terbukti melakukan KKN, kecurangan dan pemalsuan dalam proses pengadaan yang diputuskan oleh intansi yang berwenang; ▪ Pengadaan tentang penyumpitan protes dugaan KKN dan atau pelanggaran persyaratan sekitar dalam pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa dinatakan benar oleh Instansi yang berwenang; ▪ Penyedia dalam keadaan palsu yang diputuskan di pengadilan; ▪ Penyedia terbukti dikenakan Sanksi Daftar Hitam selama penandatanganan Kontrak; ▪ Penyedia gagal memperbaiki kinerja; ▪ Penyedia tidak mempertahankan keberlakuan Jamuan Pelaksanaan; ▪ Penyedia lalai/cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya dan tidak memperbaiki kelalaiannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan; ▪ Berdasarkan penelitian PPK, Penyedia tidak akan mampu menyelesaikan keseluruhan pekerjaan	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: ▪ Pemilik Proyek tidak melakukan pembayaran sebagaimana Perjanjian ▪ Penyedia tidak mulai melaksanakan pekerjaan berdasar Perjanjian pada SPMK ▪ Penyedia terbukti tidak berhasil memperbaiki kesalahan pelaksanaan seperti ditunjuk dalam pembertahan ▪ Pemilik Proyek secara substansial gagal memenuhi kewajibannya berdasar Perjanjian ▪ Jika dalam berjalannya waktu pelaksanaan pekerjaan prestasi desain minus melebihi 20% dari timeline yang telah disepakati ▪ Jika salah satu Pihak melakukan pelanggaran yang bersifat materil atau ketentuan dan isi Perjanjian dan gagal untuk memperbaiki pelanggaran tersebut dalam 14 hari kerja setelah pemberitahuan dari pihak lainnya	
Keadaan Memaksa (Force Majeure)		Indonesia Tourism Development Project (ITDP) <u>Penataan KSPN Wakatobi Tahap I</u> 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 Perjalanan Politeknik Pariwisata NHI Bandung 063/KONTRAK/PPK/PNHB/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	
		▪ Responsi Pekerjaan memerlukan Penyedia untuk memulai pelaksanaan atau kelanjutan pekerjaan dan perintah tersebut tidak ditarik selama 28 hari; ▪ Penyedia, atau karyawan, agen atau subpenyedia, terbukti melakukan KKN, kecurangan dan atau pemalsuan sesuai dengan SSUK Butir 4.	▪ Dalam hal terjadi keadaan kahir, Pejabat yang berwenang untuk menandatangani Kontrak atau Penyedia memberlakukan tentang terjadinya Keadaan Kahir kepada salah satu pihak secara tertulis dengan ketentuan: a. dalam waktu paling lambat 14 hari kalender sejak menyadari atau seharusnya menyadari atas kejadian atau terjadinya Keadaan Kahir. b. menyertakan bukti keadaan kahir; dan c. menyertakan hasil identifikasi kewajiban dan kinerja pelaksanaan yang terhambat dan atau akan terhambat akibat Keadaan Kahir tersebut. ▪ Bukti Keadaan Kahir berupa: a. pernyataan yang diterbitkan oleh pihak instansi yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundangan; dan atau b. foto/video dokumentasi Keadaan Kahir yang telah diverifikasi kebenarannya ▪ Dalam hal Keadaan Kahir terbukti kerugian salin satu Pihak untuk memenuhi kewajibannya	▪ Jika pemberian, pihak, pengakuan, pengakuan keberadaan pembebasan untuk secara keseluruhan, kegagalan salah satu pihak atau dalam hal telah dimulainya proses pengadilan secara sukarela maupun tidak ▪ Para Pihak dibekali atau dibubarkan atau curator ditunjuk untuk mengambil alih seluruh tanggung jawab, kegiatan usaha atau hartanya ▪ Para Pihak dinatakan palsu berdasarkan putusan pengadilan yang berwenang yang telah berkekuatan hukum tetap; Kewajiban-kewajiban suatu Pihak akan dibentikkan selama dan sampai Pihak tersebut dielepas dari atau ditunda untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya oleh setiar Keadaan Memaksa. Akan tetapi, penghapusan tersebut tidak mempengaruhi jangka waktu Perjanjian secara otomatis. Jika terjadi hal-hal diatas keadaan kewajiban Para Pihak yang termaktub dalam Perjanjian ini tidak dilaksanakan akibat kejadian ini maka Para Pihak akan membicarakannya untuk menentukan penyelesaian selanjutnya selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah terjadinya Keadaan Memaksa.	

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/PPNHIIB/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 wajibkan 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 (misal: pedoman pengadaan Bank Dunia).
 - Klausul Valuta Asing sebagai pedoman dalam pembayaran mata uang asing dan risiko nilai tukar.
 - Klausul kepatuhan internasional yang wajibkan kontrak kerja konstruksi sesuai dengan standar global, termasuk social, lingkungan, dan etika kerja.
 - Klausul pelaporan yang wajibkan penyerahan laporan secara berkali kepada Lembaga Pemberi Dana, mencangkup 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 local

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.