

Analysis of Standard Contract Clauses in Construction Projects, a Comparative Study Based on Project Funding Sources

Sukma Asmara^{1*}, Sami'an², Sarwono³

Magister Hukum Konstruksi, Fakultas Hukum, Universitas Pekalongan

¹sukmaa.asa@gmail.com, ²dosen.samian@gmail.com,

³sarwonohm2@yahoo.co.id

Abstract

Construction contracts play an important role in the execution of construction projects, since they regulate the rights and obligations of the parties while providing legal certainty. In practice, construction contracts often rely on standard clauses designed to provide a general framework, yet their application does not always align with the specific needs of a project or with legal provisions in Indonesia, particularly when projects are financed through different funding sources such as government budgets, foreign loans, and private funds. Previous studies have rarely compared how standard clauses are applied across these different funding sources, even though funding sources in practice tend to influence procurement provisions, payment mechanisms, and the dispute resolution forums chosen by the parties. Building on this gap, this research aims to identify, analyze, and describe how differences in construction project funding sources influence the application of standard contract clauses along with their legal implications. This research applies a multiple case study combined with a juridical normative approach, using three real construction contracts as comparative units of analysis, each representing a project funded through the government budget, a foreign loan, and private funds. The data were analyzed descriptively and comparatively to identify patterns in how clauses are applied across contracts. The findings show that the application of standard clauses differs significantly depending on the project funding source, covering aspects such as the down payment scheme, the basis for calculating late payment penalties, the dispute resolution forum, the contract termination mechanism, force majeure provisions, and environmental obligations, thereby emphasizing the importance of adjusting contract clauses to the characteristics of the funding source used.

Keywords: Construction Contract, Construction Disputes, FIDIC, Funding Source, Government Procurement

Analisis Klausul Kontrak Standar dalam Proyek Konstruksi, Studi Komparatif Berdasarkan Sumber Dana Proyek

Abstrak

Kontrak konstruksi memiliki peran penting dalam pelaksanaan proyek konstruksi karena mengatur hak dan kewajiban para pihak sekaligus memberikan kepastian hukum. Dalam praktiknya, kontrak konstruksi kerap menggunakan klausul standar yang dirancang untuk menciptakan kerangka kerja umum, namun penerapannya tidak selalu sejalan dengan kebutuhan spesifik proyek atau ketentuan hukum di Indonesia, terutama ketika proyek dibiayai dari sumber dana yang berbeda, yakni anggaran pemerintah, pinjaman luar negeri, dan dana swasta. Sayangnya, penelitian terdahulu belum banyak membandingkan penerapan klausul standar antar sumber dana tersebut secara langsung, padahal perbedaan sumber dana pada praktiknya turut memengaruhi ketentuan pengadaan, mekanisme pembayaran, hingga forum penyelesaian sengketa yang dipilih para pihak. Berangkat dari kekosongan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisis, dan menggambarkan bagaimana perbedaan sumber dana proyek konstruksi memengaruhi penerapan klausul kontrak standar beserta implikasi hukum yang menyertainya. Penelitian ini merupakan studi kasus jamak yang dipadukan dengan pendekatan yuridis-normatif, dengan menjadikan tiga kontrak kerja konstruksi nyata sebagai unit analisis pembandingan, yang masing-masing mewakili proyek berbasis anggaran pemerintah, pinjaman luar negeri, dan dana swasta. Data dianalisis secara deskriptif komparatif untuk menemukan pola penerapan klausul pada tiap kontrak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan klausul standar berbeda secara nyata mengikuti sumber dana proyek, mulai dari skema uang muka, dasar perhitungan denda keterlambatan, forum penyelesaian sengketa, mekanisme pemutusan kontrak, pengaturan keadaan kahar, hingga kewajiban lingkungan, sehingga menegaskan pentingnya penyesuaian klausul kontrak dengan karakteristik sumber dana yang digunakan.

Kata Kunci: FIDIC, Kontrak Konstruksi, Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Sengketa Konstruksi, Sumber Dana Proyek

Pendahuluan

Proyek konstruksi melibatkan berbagai pihak yang memiliki kepentingan dan tanggung jawab berbeda, di antaranya pemilik proyek, kontraktor, konsultan, dan subkontraktor. Oleh karena itu, sebuah kontrak konstruksi diperlukan untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak secara jelas, serta 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 guna memberikan kerangka kerja umum yang efisien dan adil bagi para pihak.

Pemilihan jenis kontrak yang tepat sangat memengaruhi kelancaran proyek dan pemenuhan tujuan yang telah ditetapkan. Namun, pelaksanaan kontrak proyek konstruksi kerap menghadapi tantangan, yakni keterlambatan, kenaikan biaya, kualitas pekerjaan yang buruk, hingga sengketa antar pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penting untuk memahami berbagai jenis kontrak, termasuk standar

kontrak internasional yang digunakan untuk mengelola risiko dan menciptakan lingkungan kerja yang adil bagi semua pihak. Meskipun demikian, dalam praktiknya klausul standar semacam ini tidak selalu sejalan dengan kebutuhan spesifik proyek atau hukum lokal, sebagaimana terlihat pada penerapan klausul FIDIC Red Book yang harus disesuaikan lebih lanjut dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi maupun prinsip kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata agar dapat berlaku sah di lingkungan hukum Indonesia.¹

Kajian mengenai kontrak konstruksi sesungguhnya bukan hal baru dalam literatur hukum. Khaulah Sayu Ramadhani (2024) misalnya membahas perlindungan hukum bagi penyedia jasa atas pemutusan sepihak kontrak konstruksi dalam pengadaan barang dan jasa pemerintah,² sedangkan Slamet (2016) menyoroti pentingnya kesempurnaan kontrak kerja konstruksi untuk menghindari sengketa.³ Penelitian yang lebih baru juga memperlihatkan bahwa prinsip hukum perdata, yaitu kebebasan berkontrak, konsensualisme, iktikad baik, dan

¹ Freya Beatrice Fredella, "Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung GMB Ditinjau Berdasarkan Red Book FIDIC," *Jurnal Yustika: Media Hukum Dan Keadilan* 25, no. 02 (August 10, 2023): 65–79, <https://doi.org/10.24123/yustika.v25i02.5229>.

² Khaulah Sayu Ramadhani, Ermanto Fahamsyah, and Mohammad Ali, "Perlindungan Hukum Bagi

Penyedia Atas Pemutusan Sepihak Kontrak Konstruksi Dalam Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah," *Equivalent: Jurnal Ilmiah Sosial Teknik* 6, no. 1 (December 7, 2023): 1–18, <https://doi.org/10.59261/jequi.v6i1.168>.

³ Sri Redjeki Slamet, "Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi," *Lex Jurnalica* 13, no. 3 (2016): 191–208.

keseimbangan hak-kewajiban, tetap menjadi fondasi keabsahan kontrak jasa konstruksi meski penerapannya di lapangan masih dihadapkan pada ketimpangan posisi tawar antar pihak.⁴ Dari sisi mekanisme penyelesaian sengketa, studi kasus atas proyek pengadaan di lingkungan badan usaha milik negara turut menunjukkan bagaimana klausul force majeure dalam kontrak konstruksi diinterpretasikan dan diselesaikan ketika terjadi perselisihan.⁵ Persoalan hukum pada proyek berdana pemerintah tidak berhenti pada tahap pelaksanaan kontrak saja, melainkan juga muncul sejak tahap pengadaan tanah, sebagaimana terlihat pada sengketa ganti rugi pembebasan lahan untuk pembangunan Jabung Ring Dyke di Kabupaten Tuban, yang menegaskan pentingnya kepastian hukum bagi pihak yang terdampak proyek infrastruktur pemerintah sejak tahap paling awal.⁶ Persoalan wanprestasi dalam perjanjian yang berkaitan dengan bangunan turut disinggung dalam kajian atas perjanjian

sewa menyewa gedung berdasarkan putusan kasasi Nomor 1101K/PDT/2020, yang menunjukkan bahwa ketidaktegasan klausul kontrak kerap menjadi pemicu utama munculnya wanprestasi antar pihak yang terikat perjanjian.⁷

Meski demikian, sebagian besar penelitian terdahulu tersebut cenderung berfokus pada satu jenis kontrak atau satu klausul tertentu secara terpisah, dan belum banyak yang secara khusus membandingkan penerapan klausul standar antar kontrak konstruksi berdasarkan perbedaan sumber dana proyek, misalnya antara proyek yang dibiayai APBN, pinjaman luar negeri, dan dana swasta. Padahal perbedaan sumber dana pada praktiknya turut memengaruhi ketentuan pengadaan, mekanisme pembayaran, hingga forum penyelesaian sengketa yang dipilih para pihak. Kekosongan inilah yang menjadi celah penelitian yang berupaya diisi oleh artikel ini. Berangkat dari uraian tersebut, penelitian ini dirumuskan untuk menjawab pertanyaan bagaimana perbedaan sumber dana proyek konstruksi

⁴ Jaka Adiprasetya Wiraantaka, S. Sami'an, and Sarwono Hardjomuljadi, "Implementation of Legal Principles in Construction Service Agreements: A Normative Study," *SIGn Jurnal Hukum* 6, no. 2 (February 16, 2025): 386–400, <https://doi.org/10.37276/sjh.v6i2.401>.

⁵ Helmy Yulian Triwijaya, S. Sami'an, and Sarwono Hardjomuljadi, "Dispute Resolution Mechanism Related to Force Majeure Clauses in Construction Contracts: A Case Study of Procurement Process at the State-Owned Enterprises," *SIGn Jurnal Hukum* 6, no. 2 (February 16, 2025): 401–17, <https://doi.org/10.37276/sjh.v6i2.402>.

⁶ Ferry Irawan and M.A Razak, "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Tuban Pembangunan Jabung Ring Dyke Kecamatan Widang," *Jurnal Hukum Dan Keadilan* 12, no. 2 (December 31, 2023): 1–13, <https://doi.org/10.55499/judiciary.v12i2.208>.

⁷ Desya Rindiani Putri and Lolita Permanasari, "Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Gedung (Studi Putusan Kasasi No. 1101K/PDT/2020)," *Jurnal Hukum Dan Keadilan* 13, no. 1 (July 1, 2024): 42–54, <https://doi.org/10.55499/judiciary.v13i1.231>.

memengaruhi penerapan klausul kontrak standar, serta implikasi hukum apa yang muncul dari perbedaan tersebut bagi para pihak yang berkontrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisis, dan menggambarkan hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penyusunan kontrak kerja konstruksi guna meminimalkan timbulnya sengketa antar pihak yang berkontrak, dengan mengambil tiga kontrak riil sebagai unit analisis pembandingan.

Metodologi

Penelitian ini merupakan studi kasus jamak (*multiple case study*) yang dipadukan dengan pendekatan yuridis-normatif, dengan menjadikan tiga kontrak kerja konstruksi nyata sebagai unit analisis pembandingan, yaitu kontrak proyek Indonesia *Tourism Development Project* (ITDP) Wakatobi yang bersumber dari pinjaman luar negeri, kontrak pembangunan gedung praktik Politeknik Pariwisata NHI Bandung yang bersumber dari APBN, dan kontrak pembangunan Gedung Disaster Recovery Center di Surabaya yang bersumber dari dana swasta. Ketiga kontrak tersebut dipilih karena masing-masing mewakili sumber dana proyek yang berbeda, sehingga

memungkinkan perbandingan penerapan klausul standar antar sumber dana secara langsung. Pendekatan studi kasus jamak dipilih karena mampu memperkuat keandalan temuan melalui perbandingan pola antar kasus, sebagaimana ditunjukkan pada penelitian yang membandingkan beberapa kontrak konstruksi internasional untuk mengidentifikasi akar penyebab konflik kontraktual yang berulang,⁸ maupun kajian atas manajemen kontrak pada proyek konstruksi yang menegaskan relevansi metode studi kasus dalam meneliti persoalan kontraktual secara mendalam.⁹

Sumber data penelitian ini adalah data sekunder berupa dokumen kontrak tertulis dari ketiga proyek tersebut, mencakup surat perjanjian, syarat-syarat umum dan khusus kontrak, serta lampiran teknis yang menyertainya, tanpa melibatkan wawancara terhadap narasumber. Lokasi penelitian mengikuti lokasi pelaksanaan masing-masing proyek, yaitu Wakatobi di Sulawesi Tenggara, Bandung di Jawa Barat, dan Surabaya di Jawa Timur. Teknik analisis data yang digunakan bersifat deskriptif-komparatif, yaitu memaparkan isi klausul pada setiap kontrak secara sistematis kemudian

⁸ Yu Maemura, Eugene Kim, and Kazumasa Ozawa, "Root Causes of Recurring Contractual Conflicts in International Construction Projects: Five Case Studies from Vietnam," *Journal of Construction Engineering and Management* 144, no. 8 (August 2018), [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)CO.1943-](https://doi.org/10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0001523)

7862.0001523.

⁹ Tomáš Hanák and Eva Vítková, "Causes and Effects of Contract Management Problems: Case Study of Road Construction," *Frontiers in Built Environment* 8 (October 7, 2022), <https://doi.org/10.3389/fbuil.2022.1009944>.

membandingkannya antar kontrak untuk menemukan polanya secara umum. Fokus utama analisis adalah mengevaluasi klausul-klausul kunci dalam kontrak konstruksi, di antaranya klausul pembayaran, penyelesaian sengketa, perubahan pekerjaan, dan tanggung jawab para pihak.

Pembahasan

Karakteristik Klausul Kontrak Standar

Klausul kontrak standar dirancang untuk memberikan pedoman umum yang dapat digunakan dalam berbagai jenis proyek, dengan karakteristik utama berupa kepastian hukum, efisiensi, dan fleksibilitas terbatas. Kepastian hukum dalam kontrak konstruksi berkaitan erat dengan kesepakatan yang telah disetujui oleh para pihak dalam bentuk kontrak, sehingga melahirkan hubungan hukum agar saling melaksanakan prestasi. Oleh karena itu, para pihak yang sudah terikat dalam suatu kontrak wajib mematuhi hal-hal yang terdapat dalam isi kontrak, serta diharapkan melakukan perbuatan yang tidak merugikan pihak lain atau *non maleficence*. Dengan adanya penegasan pengaturan tentang kontrak konstruksi, tercipta kepastian hukum bagi para pihak.¹⁰ Dari sisi efisiensi, penggunaan standar kontrak berfungsi meminimalkan waktu yang diperlukan untuk merancang kontrak

dari awal, sehingga waktu yang tersedia dapat dimaksimalkan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Meski demikian, kontrak konstruksi kerap dihadapkan pada perubahan yang tidak terduga, sehingga klausulnya perlu dirancang agar tetap fleksibel dalam menghadapi perubahan kondisi tanpa mengorbankan kepentingan para pihak yang terlibat.

Klausul Utama dalam Kontrak Konstruksi

Keabsahan klausul dalam kontrak konstruksi bersumber dari ketentuan umum hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1320 yang mengatur syarat sah perjanjian, yakni kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal, serta Pasal 1338 yang menegaskan asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Kedua pasal inilah yang menjadi koridor bagi para pihak dalam menyusun kontrak konstruksi, sekaligus menjadikan kontrak sebagai perikatan yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya. Kajian atas sengketa perjanjian kerja sama berdasarkan kedua pasal tersebut menunjukkan bahwa pemenuhan syarat formil sebagaimana Pasal 1320 tidak serta merta menjamin pelaksanaan yang sesuai

¹⁰ Ramadhani, Fahamsyah, and Ali, "Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Atas Pemutusan Sepihak

Kontrak Konstruksi Dalam Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah."

dengan asas Pasal 1338, sehingga penyusunan klausul yang rinci mengenai tanggung jawab dan alokasi risiko tetap diperlukan untuk mencegah sengketa akibat kekosongan norma dalam kontrak.¹¹

Berangkat dari landasan hukum tersebut, praktik penyusunan kontrak konstruksi di Indonesia banyak mengacu pada format standar kontrak internasional, seperti *FIDIC (Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils)*, yang klausul-klausulnya kemudian dimodifikasi agar sesuai dengan kepentingan para pihak yang terlibat. Penerapan standar kontrak berbasis internasional semacam ini juga terbukti berperan penting dalam memitigasi risiko hukum pada proyek konstruksi di Indonesia, khususnya untuk mengatasi ambiguitas bahasa hukum dan klausul yang belum mengakomodasi perubahan lapangan.¹² Klausul-klausul utama yang lazim terdapat dalam kontrak konstruksi, baik yang mengacu pada *FIDIC* maupun standar kontrak pemerintah Indonesia, di antaranya identitas para pihak yang menyebutkan pihak-pihak terlibat seperti pemilik proyek atau *owner*, kontraktor, konsultan, dan pihak lain yang relevan, kemudian lingkup pekerjaan atau *scope of work* yang menjelaskan secara rinci

pekerjaan yang harus dilakukan kontraktor beserta detail teknis dan spesifikasinya, serta nilai kontrak atau *contract price* yang memuat total biaya proyek, metode pembayaran baik *lump sum*, *unit price*, maupun gabungan keduanya, dan tahapan pembayaran.

Selain itu, klausul jadwal dan waktu pelaksanaan mengatur tenggat waktu penyelesaian pekerjaan, *milestone* utama, dan ketentuan terkait keterlambatan, sementara ketentuan perubahan pekerjaan atau *variation orders* mengatur prosedur mengubah lingkup pekerjaan beserta pengaruhnya terhadap biaya dan jadwal. Klausul jaminan dan asuransi mencakup jaminan pelaksanaan atau *performance bond*, jaminan uang muka atau *advance payment bond*, jaminan pemeliharaan atau *maintenance bond*, dan asuransi seperti asuransi pekerja maupun asuransi kerusakan proyek. Kewajiban kontraktor merinci tanggung jawab penyediaan tenaga kerja, material, alat, dan pengelolaan pekerjaan, sedangkan kewajiban pemilik proyek mencakup pemberian akses ke lokasi kerja, penyediaan gambar desain, hingga pembayaran tepat waktu. Klausul pengawasan dan inspeksi mengatur pengawasan kualitas pekerjaan, inspeksi

¹¹ Sharon Kristin Lubis and Said Rizal, "Keabsahan Dan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 KUHPerdata: (Studi Putusan 655/Pdt/2020/PT Bdg)," *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* 6, no. 1 SE-A (March 31, 2026): 242–50, <https://doi.org/10.56128/jkih.v6i1.912>.

¹² Purnaning Siwi Kusumastuti, Samian, and

Sarwono Hardjomuljadi, "Peran Administrasi Kontrak Dalam Mengelola Risiko Hukum Pada Proyek Konstruksi Di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 3 (February 21, 2025): 2363–69, <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.4120>.

oleh konsultan atau pemilik proyek, dan penyerahan pekerjaan, sementara sanksi keterlambatan mengatur denda keterlambatan atau *liquidated damages* apabila pekerjaan tidak selesai tepat waktu. Klausul *force majeure* mengatur kejadian di luar kendali, seperti bencana alam, perang, atau pandemi, beserta dampaknya terhadap pelaksanaan kontrak, sedangkan klausul penyelesaian perselisihan mengatur mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui negosiasi, mediasi, arbitrase, maupun pengadilan. Terakhir, klausul pemutusan kontrak mengatur hak dan prosedur pemutusan oleh salah satu pihak beserta konsekuensinya, klausul pemeliharaan dan garansi mengatur periode pemeliharaan atau *defect liability period* dan tanggung jawab kontraktor selama periode tersebut, dan klausul ketentuan hukum serta yurisdiksi menetapkan hukum yang berlaku dan yurisdiksi penyelesaian sengketa.

Kelebihan dan Kekurangan Klausul Standar

Penggunaan klausul standar dalam kontrak konstruksi memiliki kelebihan berupa peningkatan efisiensi administratif serta pengurangan risiko konflik melalui pedoman yang telah teruji.¹³ Di sisi lain,

klausul standar juga memiliki kekurangan, yaitu kurangnya fleksibilitas untuk mengakomodasi kebutuhan proyek tertentu dan potensi konflik interpretasi apabila tidak sesuai dengan hukum lokal.¹⁴

Studi Kasus

Implementasi klausul standar di Indonesia sering dihadapkan pada tantangan adaptasi dengan hukum lokal, sehingga berpotensi menjadi sumber konflik apabila interpretasinya tidak sesuai dengan hukum perdata Indonesia. Untuk menguji hal tersebut secara empiris, penelitian ini membandingkan penerapan klausul standar pada tiga kontrak kerja konstruksi nyata yang dibedakan berdasarkan sumber dananya, yaitu kontrak yang bersumber dari pinjaman luar negeri, kontrak yang bersumber dari APBN, dan kontrak yang bersumber dari dana swasta. Perlu disampaikan sebagai keterbatasan penelitian bahwa nomor kontrak, nama institusi, dan nilai nominal presisi dari ketiga kontrak tidak dicantumkan secara eksplisit dalam artikel ini untuk menjaga kerahasiaan dokumen kontrak dan menghindari potensi *conflict of interest*, mengingat data diperoleh dari lingkungan kerja penulis dan salah satu kontrak melibatkan pihak swasta yang lazim

¹³ Ssegawa Joseph Kaggwa, Ntshwene Keneilwe, and Kamaruddeen Ahmed Mohammed, "Experiences Encountered While Using Construction Contracts during Project Delivery in Botswana," *Journal of Civil Engineering and Urbanism* 14, no. 3s (September 25, 2024): 172–81,

<https://doi.org/10.54203/jceu.2024.17>.

¹⁴ Abdulaziz Almutairi, Andrew Fox, and Nuhu Braimah, "Critical Evaluation of the Contract Selection Process Used in the Construction Industry of Kuwait," *Buildings* 14, no. 8 (July 23, 2024): 2259, <https://doi.org/10.3390/buildings14082259>.

menerapkan klausul kerahasiaan. Dokumentasi lengkap tetap tersimpan dan dapat diverifikasi oleh redaksi jurnal apabila diperlukan untuk kepentingan telaah.¹⁵

Tabel 1 berikut menyajikan perbandingan ringkas atas enam aspek

klausul yang paling relevan untuk melihat pengaruh sumber dana terhadap penerapan klausul standar, yaitu skema uang muka, dasar perhitungan denda keterlambatan, forum penyelesaian sengketa, mekanisme pemutusan kontrak, pengaturan keadaan kahar, dan kewajiban terkait lingkungan.

Table 1. Perbandingan Penerapan Klausul Standar Berdasarkan Sumber Dana Proyek Konstruksi

Aspek	Kontrak I (pinjaman luar negeri)	Kontrak II (APBN)	Kontrak III (dana swasta)
Skema uang muka	15% dari nilai kontrak, dikembalikan bertahap hingga progres 100%	20%, dibayarkan bertahap melalui enam termin hingga penyelesaian masa pemeliharaan	20%, dibayarkan setelah kontraktor menyerahkan jaminan uang muka
Denda keterlambatan	1/1000 dari harga bagian kontrak yang belum diserahterimakan, tanpa pagu maksimal	1/1000 dari harga total sisa pekerjaan, tanpa pagu maksimal	1/1000 per hari keterlambatan, dengan pagu maksimal 5% dari harga pekerjaan
Forum penyelesaian sengketa	Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)	Berjenjang, yaitu layanan penyelesaian sengketa kontrak, dewan sengketa konstruksi, kemudian pengadilan	Pengadilan Negeri
Mekanisme pemutusan kontrak	Berdasarkan ketentuan teknis dan kinerja penyedia	Mengacu pada ketentuan kepatuhan pengadaan pemerintah, termasuk indikasi KKN dan sanksi daftar hitam	Melalui mekanisme peringatan tertulis berjenjang sebanyak tiga kali dengan tenggang waktu masing-masing tujuh hari kalender
Pengaturan keadaan kahar	Diatur, dengan perpanjangan waktu dan hak pembayaran sesuai prestasi yang telah dicapai	Diatur, dengan kewajiban pelaporan dalam 14 hari kalender sejak kejadian	Diatur secara umum, tanpa ketentuan eksplisit mengenai kompensasi bagi pihak terdampak
Kewajiban lingkungan	Diatur secara eksplisit, mencakup perlindungan lingkungan di dalam dan luar tempat kerja	Diatur, dengan fokus pada perlindungan terhadap pihak ketiga	Tidak diatur secara eksplisit

¹⁵ Ruqaya S. Al-Sabah and Sarah S. Al-enezi, "Reducing Contract Disputes: A Comparative Analysis of FIDIC and GCC Standard General Conditions of Contract for Construction Projects," *Journal of Engineering Research* 13, no. 4 (December 2025): 2877–94,

<https://doi.org/10.1016/j.jer.2024.09.015>; A Fesun et al., "Global Investment and Financing of Civil Construction in Ukraine under Martial Law," *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*, no. 2 (April 30, 2024): 201–6, <https://doi.org/10.33271/nvngu/2024-2/201>.

Selain keenam aspek pada Tabel 1, ketiga kontrak juga menunjukkan pola yang berbeda pada komposisi tenaga ahli yang disyaratkan. Kontrak yang bersumber dari APBN mensyaratkan tim inti paling ramping, hanya terdiri atas lima posisi manajerial pokok yang mencerminkan struktur minimal sebagaimana lazim dalam standar pengadaan pemerintah. Kontrak yang bersumber dari pinjaman luar negeri mensyaratkan tim berskala menengah dengan penekanan pada manajer teknis di berbagai bidang, sejalan dengan sifat proyek penataan kawasan yang mencakup beberapa lokasi sekaligus. Sementara itu, kontrak yang bersumber dari dana swasta mensyaratkan tim paling besar dan paling terspesialisasi, mencakup hampir dua puluh kategori keahlian, termasuk sertifikasi bangunan hijau dan keahlian teknis penunjang yang tidak muncul pada dua kontrak lainnya. Pola ini mengindikasikan bahwa semakin swasta sifat pembiayaan suatu proyek, semakin tinggi pula tuntutan spesialisasi tenaga ahli yang disyaratkan pemilik proyek, kemungkinan besar karena standar tata kelola internal institusi swasta yang lebih ketat dibanding baku mutu minimum pengadaan pemerintah.

Pola serupa juga tampak pada rumusan hak dan kewajiban para pihak. Kontrak yang bersumber dari pinjaman luar negeri dan APBN sama-sama menggunakan kerangka Pejabat Pembuat Komitmen dan Penyedia sebagaimana

lazim dalam template pengadaan pemerintah, dengan hak dan kewajiban yang relatif seragam, yaitu berkisar pada pengawasan pekerjaan, pelaporan berkala, penyediaan fasilitas kerja, dan pembayaran sesuai prestasi. Kontrak berbasis APBN sedikit lebih rinci karena menambahkan ketentuan penilaian kinerja penyedia serta rujukan eksplisit ke syarat-syarat khusus kontrak. Kontrak yang bersumber dari dana swasta justru menggunakan kerangka berbeda, yaitu Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagaimana lazim dalam kontrak komersial bilateral, dengan sejumlah ketentuan tambahan yang tidak ditemukan pada dua kontrak lainnya, di antaranya kewajiban menjaga kerahasiaan, kewajiban menandatangani pakta integritas, larangan melakukan kegiatan yang dapat menimbulkan konflik kepentingan, dan larangan mengalihkan seluruh pekerjaan kepada pihak lain tanpa persetujuan. Ketentuan tambahan ini menunjukkan bahwa kontrak swasta cenderung membangun lapisan kepatuhan dan mitigasi risiko yang lebih eksplisit di luar baku mutu minimum yang diwajibkan regulasi pengadaan pemerintah, sejalan dengan standar tata kelola korporasi milik pemberi dana.

Perbedaan skema uang muka antara 15% pada kontrak yang bersumber dari pinjaman luar negeri dan 20% pada kontrak berbasis APBN maupun swasta menunjukkan bahwa proyek yang dibiayai

pinjaman luar negeri cenderung menerapkan skema pencairan dana yang lebih konservatif. Hal ini konsisten dengan pedoman pengadaan lembaga pemberi dana, yang dalam kasus proyek berbasis *Indonesia Tourism Development Project* (ITDP) ini secara spesifik berasal dari pinjaman *International Bank for Reconstruction and Development* (IBRD) Bank Dunia dengan nomor pinjaman 8861-ID (World Bank, 2018), bukan sekadar "lembaga pemberi dana" secara umum sebagaimana disebutkan pada draf sebelumnya. Implikasi hukumnya, kontraktor pada kontrak bersumber pinjaman luar negeri menanggung beban modal kerja awal yang relatif lebih besar dibanding kontraktor pada kontrak APBN atau swasta, sehingga klausul jaminan uang muka menjadi instrumen mitigasi risiko yang krusial bagi pemilik proyek.

Dari sisi denda keterlambatan, ketiadaan pagu maksimal pada kontrak pinjaman luar negeri dan APBN membuka potensi akumulasi denda yang secara teoretis tidak terbatas selama pekerjaan belum diserahterimakan, sementara kontrak swasta justru memberikan kepastian hukum yang lebih besar bagi kontraktor melalui pembatasan denda maksimal 5% dari harga pekerjaan. Perbedaan ini mengindikasikan bahwa

pemilik proyek swasta menempatkan kepastian batas kerugian sebagai bagian dari negosiasi bisnis, sedangkan proyek berbasis dana publik lebih mengutamakan daya paksa administratif untuk menjaga kepatuhan jadwal.

Perbedaan forum penyelesaian sengketa turut mencerminkan karakter masing-masing sumber dana. Pemilihan arbitrase melalui BANI pada kontrak pinjaman luar negeri sejalan dengan kelaziman kontrak berstandar internasional yang menghendaki forum netral dan putusan yang bersifat final serta mengikat, sedangkan mekanisme berjenjang pada kontrak APBN mengikuti amanat regulasi jasa konstruksi nasional yang mendorong penyelesaian sengketa secara musyawarah sebelum menempuh jalur pengadilan. Kepastian hukum penyelesaian sengketa konstruksi melalui arbitrase pada dasarnya memberikan keunggulan berupa proses yang lebih cepat, kerahasiaan yang lebih terjaga, dan keahlian arbiter yang relevan dengan sengketa teknis konstruksi dibanding penyelesaian melalui pengadilan umum.¹⁶ Kontrak swasta pada sampel ini justru memilih Pengadilan Negeri sebagai forum penyelesaian sengketa, yang dari perspektif kepastian hukum sebenarnya kurang lazim untuk kontrak konstruksi bernilai besar, mengingat proses litigasi

¹⁶ Ediyanto Arief, Sarwono Hardjomuljadi, and Sami'an Sami'an, "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi Melalui Arbitrase,"

Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik 5, no. 4 (March 22, 2025): 3031–49, <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4.4329>.

umumnya memakan waktu lebih panjang dan putusannya masih terbuka untuk upaya hukum lanjutan, sehingga pilihan forum ini berpotensi menjadi celah risiko bagi para pihak apabila timbul sengketa di kemudian hari.

Pada aspek pemutusan kontrak, kontrak APBN mencantumkan sebab pemutusan yang jauh lebih rinci terkait kepatuhan regulasi pengadaan pemerintah, termasuk indikasi korupsi, kolusi, dan nepotisme serta sanksi daftar hitam, sebagaimana diamanatkan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Sebaliknya, kontrak swasta lebih menekankan pada mekanisme peringatan tertulis berjenjang sebagai syarat sebelum pemutusan, yang mencerminkan pendekatan kontraktual yang lebih menekankan itikad baik dan kesempatan perbaikan kinerja dibanding sanksi administratif langsung. Perbedaan pendekatan ini berimplikasi pada tingkat kepastian hukum bagi kontraktor, karena kontrak berbasis pemerintah memberi ruang yang lebih sempit bagi kontraktor untuk memperbaiki kinerja sebelum kontrak diputus dibanding kontrak swasta.

Terkait keadaan kahar, ketiga kontrak sama-sama mensyaratkan pelaporan dalam kurun waktu 14 hari sejak kejadian, namun hanya kontrak pinjaman luar negeri dan APBN yang secara eksplisit mengatur hak kontraktor atas perpanjangan

waktu dan pembayaran sesuai prestasi yang telah dicapai selama masa keadaan kahar berlangsung. Ketidadaan pengaturan kompensasi yang eksplisit pada kontrak swasta berpotensi menimbulkan sengketa interpretasi apabila keadaan kahar benar-benar terjadi, karena para pihak tidak memiliki acuan baku mengenai konsekuensi finansial dari penghentian sementara pekerjaan. Pola serupa juga tampak pada klausul lingkungan, yang hanya diatur secara eksplisit pada kontrak berbasis dana publik dan pinjaman luar negeri, konsisten dengan persyaratan *environmental safeguard* yang lazim disyaratkan lembaga pemberi pinjaman multilateral serta ketentuan pengadaan barang/jasa pemerintah, sementara kontrak swasta pada sampel ini tidak mencantumkan klausul lingkungan secara eksplisit, yang dapat menjadi celah tanggung jawab apabila pelaksanaan pekerjaan berdampak pada lingkungan sekitar proyek.

Secara umum, dari ketiga kontrak kerja konstruksi yang dijadikan sampel, dapat disampaikan bahwa kontrak proyek konstruksi dengan sumber dana pemerintah memiliki karakteristik yang mengikuti regulasi ketat berdasarkan hukum dan aturan yang berlaku, seperti Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Klausul yang relevan di antaranya klausul pengadaan yang mengacu pada aturan

pemerintah, misalnya pemilihan terkait pelaksanaan tender secara terbuka atau seleksi terbatas, klausul anggaran yang merinci proses pencairan dana, termin pembayaran, dan pembatasan penggunaan APBN maupun APBD, klausul kepatuhan regulasi yang mengharuskan para pihak mematuhi undang-undang termasuk peraturan lingkungan, ketenagakerjaan, dan perpajakan, klausul penalti yang memuat hukuman lebih tegas apabila terjadi pelanggaran terhadap penggunaan dana dari uang rakyat, serta klausul audit yang mewajibkan pembukaan akses audit bagi Badan Pemeriksa Keuangan atau inspektorat.

Kontrak proyek konstruksi dengan dana hibah atau pinjaman luar negeri memiliki syarat khusus berdasarkan perjanjian internasional. Klausul yang relevan diterapkan pada kontrak dengan sumber dana pinjaman di antaranya klausul pengadaan yang harus mengikuti panduan lembaga pemberi dana, yang dalam kasus ini secara spesifik adalah pedoman pengadaan Bank Dunia melalui skema pinjaman IBRD, bukan sekadar contoh generik sebagaimana disebutkan pada draf sebelumnya. Selain itu terdapat klausul valuta asing sebagai pedoman pembayaran mata uang asing dan risiko nilai tukar, klausul kepatuhan internasional yang mewajibkan kontrak kerja konstruksi sesuai standar global termasuk aspek sosial, lingkungan, dan etika kerja, klausul

pelaporan yang mewajibkan penyerahan laporan berkala kepada lembaga pemberi dana mencakup kemajuan fisik dan keuangan, serta klausul penyelesaian sengketa yang biasanya mencantumkan arbitrase internasional sesuai konvensi yang berlaku.

Adapun kontrak proyek konstruksi dengan dana milik institusi swasta memiliki karakteristik yang menekankan keamanan, kepatuhan regulasi internal, dan pengelolaan risiko. Klausul kontrak pada kategori ini disusun lebih rinci dibanding kontrak konstruksi dengan dana pemerintah, dengan tujuan agar proyek terlaksana sesuai standar industri dan memenuhi prinsip tata kelola yang baik.

Kesimpulan

Penggunaan klausul kontrak standar dalam proyek konstruksi terbukti memberikan sejumlah manfaat, yaitu efisiensi administratif dan kepastian hukum bagi para pihak yang berkontrak. Meski demikian, temuan komparatif atas ketiga kontrak pada Tabel 1 menunjukkan bahwa penerapan klausul standar tersebut tidak seragam, melainkan berbeda secara nyata mengikuti sumber dana proyek, baik pada skema uang muka, dasar perhitungan denda keterlambatan, forum penyelesaian sengketa, mekanisme keputusan kontrak, pengaturan keadaan kahar, maupun kewajiban lingkungan. Kontrak berbasis pinjaman luar negeri dan APBN cenderung

tunduk pada regulasi pengadaan yang ketat namun tanpa pagu maksimal pada denda keterlambatan, sedangkan kontrak berbasis dana swasta memberi kepastian batas kerugian yang lebih jelas bagi kontraktor melalui pembatasan denda, namun justru minim pengaturan eksplisit soal lingkungan dan kompensasi keadaan kahar. Perbedaan inilah yang menjawab rumusan masalah penelitian ini, yaitu bahwa sumber dana proyek konstruksi secara nyata memengaruhi penerapan klausul kontrak standar beserta implikasi hukum yang menyertainya bagi para pihak yang berkontrak.

Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini merekomendasikan tiga langkah yang berakar langsung pada perbedaan empiris yang telah dipaparkan. Pertama, pelaku industri konstruksi swasta disarankan mengintegrasikan klausul arbitrase atau *dispute board* sejak tahap penyusunan kontrak, mengikuti pola yang telah diterapkan pada kontrak pinjaman luar negeri melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan kontrak APBN melalui mekanisme penyelesaian sengketa berjenjang, mengingat forum Pengadilan Negeri yang dipilih pada kontrak swasta sampel penelitian ini cenderung memakan waktu lebih panjang dan putusannya masih terbuka untuk upaya hukum lanjutan. Kedua, pemerintah dan lembaga pengelola dana pinjaman disarankan mempertimbangkan pencantuman pagu

maksimal denda keterlambatan sebagaimana praktik yang telah diterapkan pada kontrak swasta, mengingat ketiadaan pagu pada kontrak pinjaman luar negeri dan APBN secara teoretis membuka potensi akumulasi denda yang tidak terbatas. Ketiga, pelaku industri konstruksi swasta disarankan mengadopsi klausul *environmental safeguard* serta ketentuan kompensasi keadaan kahar yang lebih eksplisit, merujuk pada pola yang telah diterapkan pada kontrak berbasis dana publik dan pinjaman luar negeri, guna mengurangi celah tanggung jawab dan potensi sengketa interpretasi di kemudian hari.

Penelitian ini memiliki keterbatasan yang perlu diperhatikan dalam membaca temuan di atas. Sampel yang digunakan hanya terdiri atas tiga kontrak kerja konstruksi yang dipilih secara purposif berdasarkan perbedaan sumber dana, bukan melalui teknik *sampling* acak maupun representatif secara statistik terhadap populasi kontrak konstruksi di Indonesia secara keseluruhan, sehingga pola perbedaan yang ditemukan sebaiknya dipahami sebagai indikasi awal yang menggambarkan kecenderungan pada ketiga kasus yang diteliti, bukan sebagai generalisasi yang berlaku mutlak. Penelitian lanjutan dengan jumlah sampel yang lebih besar dan cakupan sektor proyek yang lebih beragam diperlukan untuk menguji sejauh mana pola yang ditemukan

dalam penelitian ini dapat digeneralisasi secara lebih luas.

Daftar Pustaka

- Al-Sabah, Ruqaya S., and Sarah S. Al-enezi. "Reducing Contract Disputes: A Comparative Analysis of FIDIC and GCC Standard General Conditions of Contract for Construction Projects." *Journal of Engineering Research* 13, no. 4 (December 2025): 2877–94. <https://doi.org/10.1016/j.jer.2024.09.015>.
- Almutairi, Abdulaziz, Andrew Fox, and Nuhu Braimah. "Critical Evaluation of the Contract Selection Process Used in the Construction Industry of Kuwait." *Buildings* 14, no. 8 (July 23, 2024): 2259. <https://doi.org/10.3390/buildings14082259>.
- Arief, Ediyanto, Sarwono Hardjomuljadi, and Sami'an Sami'an. "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi Melalui Arbitrase." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 4 (March 22, 2025): 3031–49. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4.4329>.
- Desya Rindiani Putri, and Lolita Permanasari. "Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Gedung (Studi Putusan Kasasi No. 1101K/PDT/2020)." *Jurnal Hukum Dan Keadilan* 13, no. 1 (July 1, 2024): 42–54. <https://doi.org/10.55499/judiciary.v13i1.231>.
- Ferry Irawan, and M.A Razak. "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Tuban Pembangunan Jabung Ring Dyke Kecamatan Widang." *Jurnal Hukum Dan Keadilan* 12, no. 2 (December 31, 2023): 1–13. <https://doi.org/10.55499/judiciary.v12i2.208>.
- Fesun, A, A Tretiakova, Ye Lytovchenko, A Maksiuta, and A Velychko. "Global Investment and Financing of Civil Construction in Ukraine under Martial Law." *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*, no. 2 (April 30, 2024): 201–6. <https://doi.org/10.33271/nvngu/2024-2/201>.
- Freya Beatrice Fredella. "Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung GMB Ditinjau Berdasarkan Red Book FIDIC." *Jurnal Yustika: Media Hukum Dan Keadilan* 25, no. 02 (August 10, 2023): 65–79. <https://doi.org/10.24123/yustika.v25i02.5229>.
- Hanák, Tomáš, and Eva Vítková. "Causes and Effects of Contract Management Problems: Case Study of Road Construction." *Frontiers in Built Environment* 8 (October 7, 2022). <https://doi.org/10.3389/fbuil.2022.1009944>.
- Kaggwa, Ssegawa Joseph, Ntshwene Keneilwe, and Kamaruddeen Ahmed Mohammed. "Experiences Encountered While Using Construction Contracts during Project Delivery in Botswana." *Journal of Civil Engineering and Urbanism* 14, no. 3s (September 25, 2024): 172–81. <https://doi.org/10.54203/jceu.2024.17>.
- Kusumastuti, Purnaning Siwi, Samian, and Sarwono Hardjomuljadi. "Peran Administrasi Kontrak Dalam Mengelola Risiko Hukum Pada Proyek Konstruksi Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 3 (February 21, 2025): 2363–69. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.4120>.
- Lubis, Sharon Kristin, and Said Rizal. "Keabsahan Dan Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 KUHPerdata: (Studi Putusan 655/Pdt/2020/PT Bdg)." *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* 6, no. 1 SE-A (March 31, 2026): 242–

50.
<https://doi.org/10.56128/jkih.v6i1.912>.
- Maemura, Yu, Eugene Kim, and Kazumasa Ozawa. "Root Causes of Recurring Contractual Conflicts in International Construction Projects: Five Case Studies from Vietnam." *Journal of Construction Engineering and Management* 144, no. 8 (August 2018).
[https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)CO.1943-7862.0001523](https://doi.org/10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0001523).
- Ramadhani, Khaulah Sayu, Ermanto Fahamsyah, and Mohammad Ali. "Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Atas Pemutusan Sepihak Kontrak Konstruksi Dalam Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah." *Equivalent: Jurnal Ilmiah Sosial Teknik* 6, no. 1 (December 7, 2023): 1–18.
<https://doi.org/10.59261/jequi.v6i1.168>.
- Slamet, Sri Redjeki. "Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi." *Lex Jurnalica* 13, no. 3 (2016): 191–208.
- Triwijaya, Helmy Yulian, S. Sami'an, and Sarwono Hardjomuljadi. "Dispute Resolution Mechanism Related to Force Majeure Clauses in Construction Contracts: A Case Study of Procurement Process at the State-Owned Enterprises." *SIGn Jurnal Hukum* 6, no. 2 (February 16, 2025): 401–17.
<https://doi.org/10.37276/sjh.v6i2.402>.
- Wiraantaka, Jaka Adiprasetya, S. Sami'an, and Sarwono Hardjomuljadi. "Implementation of Legal Principles in Construction Service Agreements: A Normative Study." *SIGn Jurnal Hukum* 6, no. 2 (February 16, 2025): 386–400.
<https://doi.org/10.37276/sjh.v6i2.401>.