

Diterima : 09 Januari 2025 | Selesai Direvisi : 11 Februari 2025 | Disetujui : 21 Maret 2025 | Dipublikasikan : Juli 2025  
DOI : <https://doi.org/10.24853/jk.16.2.1-10>  
Copyright © 2025 Jurnal Konstruksia  
This is an open access article under the CC BY-NC licence (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

## Peran Kontrak dalam Mencegah dan Menyelesaikan Sengketa Konstruksi

Hambali<sup>1</sup>, Sami'an<sup>1</sup> dan Sarwono Hardjomuljadi<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Prodi Magister Hukum, Universitas Pekalongan, Jl. Sriwijaya No. 3 Pekalongan Jawa Tengah 51119  
Email Korespondensi: hambalisyafrie@gmail.com

### ABSTRAK

Sengketa dalam suatu kontrak kerja konstruksi adalah suatu hal yang jamak terjadi. Standar kontrak pekerjaan konstruksi menentukan mekanisme penyelesaian sengketa karena masing-masing standar kontrak memiliki tahapan waktu dan proses penyelesaian sengketa yang berbeda. Penyelesaian sengketa kontrak juga dipengaruhi oleh sistem hukum yang menjadi acuan negara setempat, dimana Indonesia menganut sistem hukum *Civil Law*. Hasil analisis dan perbandingan penyelesaian sengketa antara standar kontrak Pemerintah dan standar kontrak FIDIC, ditemukan dua perbedaan utama yang berkaitan dengan pengaturan waktu penyelesaian sengketa dan tahapan/prosedur penyelesaian sengketa, dimana standar kontrak Pemerintah tidak mengatur secara jelas durasi waktu penyelesaian, serta proses penyelesaian sengketa masih sebagai suatu pilihan bukan tahapan sehingga tidak relevan dengan ketentuan didalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Urutan tahap penyelesaian sengketa tersebut adalah dengan cara melakukan musyawarah untuk mufakat, tahapan berikutnya adalah melalui proses mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Pelaksanaan mediasi dan konsiliasi juga dapat digantikan dengan pembentukan Dewan Sengketa.

**Kata kunci:** kontrak, konstruksi, sengketa, tahapan penyelesaian, standar kontrak

### ABSTRACT

*Disputes in a construction work contract are a common occurrence. Construction work contract standards determine dispute resolution mechanisms because each contract standard has different stages of time and dispute resolution processes. Contract dispute resolution is also influenced by the legal system that is the reference as the governing law, where Indonesia adheres to the Civil Law legal system. The results of the analysis and comparison of dispute resolution between the Government contract standard and the FIDIC contract standard, there are two main differences related to the timing of dispute resolution and the stages/procedures for dispute resolution, where the Government contract standard does not clearly regulate the duration of the settlement time, and the dispute resolution process is still an option rather than a stage so that is not relevant to the provisions in Law Number 2 of 2017 about Construction Services. The sequence of dispute resolution stage is deliberative settlement to reach agreement, the next sequence stages are through mediation, conciliation and arbitration. The implementation of mediation and conciliation can be replaced by the establishment of a Dispute Board.*

**Keywords:** contract, construction, dispute, resolution stage, contract standard

## 1. PENDAHULUAN

Sistem hukum kontrak konstruksi mengikuti perkembangan sistem hukum di dunia. Sistem hukum yang berlaku di

dunia umumnya terdiri atas dua sistem utama yaitu *Common Law* yang menganut sistem hukum Inggris dan *Civil Law* yang menganut sistem hukum negara-negara

Eropa daratan (sistem hukum Perancis/Jerman). Lebih lanjut Satjipto mengatakan bahwa kita mengenal dua sistem hukum yang berbeda, yaitu Sistem Hukum Eropa Benua dan Sistem Hukum Inggris. Orang juga biasa mengistilahkan sebutan Sistem Hukum Romawi-Jerman atau *Civil Law System* untuk yang pertama, dan *Common Law System* untuk yang kedua [10]. Terdapat perbedaan utama diantara kedua sistem hukum tersebut, dimana *Civil Law* lebih mengedepankan kajian Undang-undang dibandingkan putusan pengadilan, sementara *Common Law* sebaliknya [4].

Sumber UU (Undang-undang) Kontrak Pekerjaan Konstruksi Indonesia meliputi KUHP, UU 5 tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, UU 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, UU 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dan UU 24 tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional.

PP (Peraturan Pemerintah) No 22/2020 Pelaksanaan Undang-undang No 2/2017 tentang Jasa Konstruksi membagi tiga jenis utama klasifikasi kontrak kerja konstruksi, berdasarkan *Delivery System* terdiri atas kontrak *Design-Bid-Build*, Kontrak *Design-Build*, kontrak *Engineering Procurement Construction*, kontrak *Construction Management at Risk*, kontrak *Construction Management at the Employer Agent*, dan kontrak *Partnering*. Berdasarkan Sistem Pembayaran terdiri atas jenis kontrak pembayaran dengan pembiayaan penuh oleh Pengguna Jasa (*Employer's Full Pre-Finance*), kontrak pembayaran secara bulanan (*monthly payment*), kontrak pembayaran secara termin (*stage/milestone payment*) dan kontrak pembiayaan penuh oleh Kontraktor (*Contractor's Full Pre-Finance/Turn Key*). Berdasarkan Sistem Perhitungan Hasil Pekerjaan terdiri atas jenis Kontrak Lumsum, Kontrak Harga Satuan atau *Unit Price*, Kontrak Gabungan Lumsum dan Harga Satuan, Kontrak Persentase Nilai, Kontrak pengeluaran

biaya ditambah jasa (*Cost Reimbursable*), dan Kontrak *Target Cost* [9].

Pada saat ini, pelaku jasa konstruksi jamak menggunakan standar kontrak konstruksi sebagai acuan penyusunan kontrak. Beberapa jenis standar kontrak yang digunakan Internasional adalah standar FIDIC (*Federation Internationale Des Ingenieurs Conseils*), standar RIBA (*Royal Institute British Architects*), standar kontrak AIA (*the Americans Institute of Architects*), standar NEC (*New Engineering Contract*), standar JCT (*Joint Contract Tribunal*), standar kontrak SIA (*Singapore Institute of Architects*).

Banyak terjadi klaim dan sengketa konstruksi di Indonesia, bahkan seringkali meruncing menjadi kasus dibadan arbitrase atau pengadilan, dimana hal-hal diatas disebabkan adanya perbedaan pandangan (perspektif) ataupun pemahaman terhadap pasal-pasal yang tercantum didalam Kontrak [5]. Penggunaan standar kontrak konstruksi diperlukan untuk meminimalkan terjadinya sengketa akibat adanya perbedaan pemahaman dan interpretasi klausul dan definisi dalam kontrak.

Tulisan ini akan membahas klausul apa saja yang penting diperhatikan oleh para pihak pada saat penyusunan kontrak kerja konstruksi untuk menyelesaikan sengketa. Selain itu akan diuraikan kejadian sengketa yang terjadi akibat adanya ketidaktepatan dalam perancangan kontrak. Dengan demikian tulisan berikut ini akan menyajikan analisis pentingnya klausul-klausul kontrak konstruksi dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa, beserta hasil pengamatan dan diskusi atas contoh kasus sengketa yang terjadi akibat kurang tepatnya dalam perancangan kontrak.

## 2. METODE

Metode yang diterapkan untuk penelitian ini adalah analisis perbandingan antara standar kontrak pemerintah dengan standar kontrak FIDIC untuk pekerjaan konstruksi dengan desain oleh Pengguna

Jasa. Atas dasar perbandingan tersebut dibahas klausul-klausul apa yang penting dan dominan untuk mencegah terjadinya sengketa, beserta contoh kasus sengketa yang terjadi akibat kurang tepat dalam penyusunan rancangan kontrak. Analisis yang dilakukan kemudian diharapkan melahirkan suatu rekomendasi bagi para pihak yang akan menandatangani kontrak, sehingga terhindar dari kejadian sengketa yang serius yang dapat menimbulkan gagal atau terhambatnya pekerjaan proyek konstruksi.

### 3. HASIL PEMBAHASAN

#### Hasil

Pada Buku III KUH Perdata Pasal 1320 setidaknya terdapat empat syarat sah suatu perjanjian atau kontrak yaitu adanya kesepakatan pihak-pihak yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat atau melakukan suatu perikatan dari para pihak, adanya hal tertentu yang bersifat jelas serta adanya suatu sebab yang halal [2]. Akibat adanya perjanjian tersebut, maka pada Pasal 1338 KUH Perdata, disebutkan bahwa semua perjanjian atau perikatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian pekerjaan konstruksi mengatur proses pembangunan fisik suatu bangunan, dimana didalamnya dapat menuangkan ketentuan desain, waktu, biaya (*cost control*), penilaian biaya (*valuation*), perubahan pekerjaan (*variation*) hingga serah terima (*taking over*).

Pekerjaan konstruksi yang besar dan kompleks, baik yang dimiliki Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah maupun Pemerintah dan Pemerintah Daerah, pada umumnya dilaksanakan oleh pihak lain yang bertindak sebagai penyedia jasa pekerjaan konstruksi atau kontraktor. Hubungan antara pemilik pekerjaan atau pengguna jasa dengan penyedia jasa atau kontraktor tersebut diikat melalui kontrak konstruksi, yang dalam pelaksanaannya hampir semua

kontrak konstruksi mengacu pada FIDIC *Conditions Of Contract* sebagai suatu "model law" [3] FIDIC mengeluarkan lima prinsip utama (*Golden Principles*) dalam penyusunan Kontrak. Kegunaan *Golden Principles* tersebut, berguna sebagai rambu-rambu dalam penyusunan Syarat-syarat Khusus Kontrak (*Particular Conditions*) sesuai kebutuhan lapangan, preferensi Pengguna Jasa dan Peraturan Negara setempat, namun tidak menimbulkan pelanggaran dan/atau penyimpangan atas dasar keadilan dan kesetaraan. *The FIDIC Golden Principles uphold fair and sustainable policies in the client-contractor relationship* [1]. Selain itu, *Golden Principles* berguna untuk penerapan *best practice* terkait pembagian risiko/imbalance secara adil dan seimbang, sehingga tidak terdapat pihak yang melakukan pengambilan keuntungan akibat posisi tawar yang lebih tinggi, sehingga pengguna jasa mendapatkan *the best value for money* serta kerjasama untuk menyelesaikan pekerjaan lebih diutamakan, daripada permusuhan sehingga diupayakan tidak terjadi sengketa.

GP (*Golden Principles*) pada kontrak FIDIC sebagai berikut:

1. GP1: Tugas, hak dan kewajiban serta peran dan tanggung jawab pihak-pihak yang terlibat dalam Kontrak harus bersifat umum sebagaimana yang tersirat dalam Syarat-Syarat Umum, dan sesuai dengan persyaratan pekerjaan.
2. GP2: Syarat-Syarat Khusus harus disusun/dibuat dengan jelas dan tidak ambigu (dapat ditafsirkan berbeda-beda).
3. GP3: Syarat-Syarat Khusus tidak boleh mengakibatkan perubahan keseimbangan pembagian alokasi risiko ataupun insentif yang diatur didalam Syarat syarat umum.
4. GP4: Jangka waktu yang dicantumkan dalam perjanjian atau kontrak bagi para pihak yang terlibat dalam rangka

melaksanakan kewajibannya harus memiliki durasi yang wajar.

5. GP5: Kecuali apabila bertentangan dengan hukum yang berlaku (*Governing Law*), semua perselisihan atau sengketa formal dalam pelaksanaan kontrak harus dirujuk kepada Dewan Pencegahan/Penyelesaian Sengketa (atau Dewan Sengketa, jika ada) untuk mendapatkan keputusan pendahuluan yang mengikat sebagai suatu persyaratan awal proses arbitrase.

Sesuai standar kontrak yang diteliti pada tulisan ini untuk pekerjaan konstruksi dengan desain oleh Pengguna Jasa dengan pola pembayaran harga satuan (*remeasurement*), perbandingan hierarki kontrak antara standar kontrak Pemerintah (LKPP/Kementerian PU) dengan standar kontrak FIDIC MDB Harmonized 2006 sebagai berikut:

Tabel 1. Perbandingan Hierarki Kontrak

<i>Standar Kontrak Pemerintah</i>	<i>Standar Kontrak FIDIC</i>
Amandemen/Adendum Kontrak Perjanjian (jika ada);	Perjanjian Kontrak Perjanjian
Surat Perjanjian	Surat Penunjukan
Surat Penawaran	Surat Penawaran
Syarat-syarat Khusus Kontrak	Persyaratan Khusus - Bagian A (Data Kontrak)
Syarat-syarat Umum Kontrak	Persyaratan Khusus - Bagian B (ketentuan khusus)
Spesifikasi Teknis dan Gambar	Persyaratan Umum
Daftar Kuantitas dan Harga	Spesifikasi, Gambar, Daftar dan dokumen sebagai kesatuan dari Kontrak

Sedangkan ketentuan yang dicantumkan dalam Syarat-syarat Umum Kontrak atau

*General Conditions of Contract*, adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Syarat Syarat Umum Kontrak

<i>Standar Kontrak Pemerintah</i>	<i>Standar Kontrak FIDIC</i>
Pelaksanaan	Pengguna Jasa
Penyelesaian	Konsultan ( <i>Engineer</i> )
Adendum dan Pemutusan Kontrak	Kontraktor
Hak & Kewajiban Penyedia Jasa	Subkontraktor yang Dinominasikan
Hak & Kewajiban Pengguna Jasa (Pejabat Yang Memiliki Wewenang Menandatangani Kontrak)	Staf dan Buruh
Tenaga Kerja dan Peralatan Penyedia Jasa	Peralatan, Bahan dan Tenaga Kerja
Pembayaran Kepada Penyedia	Mulai Pekerjaan, Keterlambatan Pekerjaan dan Penghentian Pekerjaan
Pengawasan Mutu	Pengujian Akhir Pekerjaan
Penyelesaian Perselisihan	Serah Terima Pekerjaan kepada Pengguna Jasa
	Tanggung Jawab terhadap Cacat Mutu
	Opname (Pengukuran) dan Evaluasi Pekerjaan
	Perubahan (Variasi) dan Penyesuaian
	Harga Kontrak dan Pembayaran Pekerjaan
	Pemutusan Pekerjaan oleh Pengguna Jasa
	Penghentian & Pemutusan Pekerjaan oleh Kontraktor

Resiko & Tanggung Jawab ( <i>Responsibility</i> )
Asuransi
Keadaan Kahar ( <i>Force Majeure</i> )
Klaim, Sengketa dan Arbitrase

Buku Alternatif Penyelesaian Sengketa Konstruksi oleh Prof. Sarwono, *Dispute* atau Sengketa menurut *Black's Law Dictionary* dijabarkan sebagai “perbedaan pendapat atau kontroversi”. Lebih lanjut dalam buku tersebut disebutkan bahwa sengketa kontrak menurut Kamus Hukum Oxford: *Sengketa adalah keadaan ketidaksepahaman antara dua pihak, baik secara kontraktual maupun non kontraktual*. Oleh karena itu “sengketa dapat dirumuskan sebagai suatu kondisi yang memposisikan satu pihak bermaksud memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lain yang kemudian menentang maksud atau kehendak tersebut dan mengadakan perlawanan” [6].

Klausul-klausul yang berkaitan erat dengan pencegahan sengketa, dikaitkan dengan pengaturan ruang lingkup, harga kontrak dan pembayaran, masa pelaksanaan kontrak, perubahan kontrak, pengukuran dan evaluasi, pemutusan kontrak serta klaim, sengketa dan arbitrase. Cuplikan klausul atau pasal yang erat kaitannya dengan sengketa, pada SSUK (Syarat-Syarat Umum Kontrak) standar kontrak Pemerintah sebagaimana di bawah ini: [8]

1. Pasal tentang Peringatan Dini

Penyedia memiliki kewajiban dalam memperingatkan sesegera mungkin kepada Pengawas Pekerjaan mengenai kejadian atau keadaan tertentu yang dapat berpengaruh atas kualitas pekerjaan, mengubah Harga Kontrak atau mengakibatkan penyelesaian/serah terima pekerjaan yang tertunda. Pengawas Pekerjaan dapat memberikan perintah kepada

Penyedia untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis akan dampak atas peristiwa ataupun keadaan tersebut diatas sehubungan dengan Harga Kontrak dan Masa Pelaksanaan Pekerjaan. Pemberitahuan tersebut haruslah dilakukan dalam waktu sesegera mungkin oleh Penyedia.

2. Pasal tentang Peristiwa Kompensasi  
Kompensasi dapat diberlakukan bagi Penyedia dalam situasi-situasi tertentu, seperti ketika Pengguna Jasa melakukan perubahan terhadap skedul pekerjaan yang berdampak pada pelaksanaan, terjadi keterlambatan pembayaran kepada Penyedia, atau Pengguna Jasa tidak/terlambat menyediakan gambar *Detailed Engineering Design*, spesifikasi, dan/atau perintah sesuai waktunya. Kompensasi juga berlaku jika Penyedia belum atau tidak dapat mengakses Lokasi Lapangan Proyek sesuai dengan jadwal yang disepakati dalam kontrak, Pengguna Jasa memberikan perintah untuk melakukan pengujian tambahan yang hasilnya tidak menemukan adanya kondisi rusak, gagal pelaksanaan pekerjaan konstruksi, atau penyimpangan, Pengguna Jasa memerintahkan adanya pekerjaan yang ditunda, atau jika Pengguna Jasa meminta penanganan keadaan yang tak terduga baik yang disebabkan maupun tidak disebabkan oleh Pengguna Jasa. Selain itu, ketentuan kompensasi juga mengacu pada persyaratan lain yang tercantum pada SSKK (Syarat-Syarat Khusus Kontrak). Apabila peristiwa kompensasi ini menimbulkan adanya penambahan biaya dan/atau keterlambatan serah terima atau menyelesaikan pekerjaan, Pengguna Jasa diwajibkan memberikan ganti rugi dan/atau memperpanjang Masa Pelaksanaan.
3. Pasal tentang Penyelesaian Sengketa atau Perselisihan  
Para Pihak yang berkontrak wajib mengupayakan secara maksimal

untuk menyelesaikan setiap sengketa yang terjadi berkaitan dengan Kontrak ini, termasuk tafsirannya, baik pada masa pelaksanaan pekerjaan maupun setelahnya, melalui musyawarah dengan itikad baik untuk mencapai kesepakatan bersama. Apabila upaya musyawarah tersebut tidak menghasilkan kesepakatan, penyelesaian perselisihan atau sengketa dapat dilakukan dengan cara mediasi, konsiliasi, dan arbitrase atau litigasi.

4. Pasal tentang Itikad Baik

Pihak-pihak yang menandatangani Kontrak melakukan tindakan atas dasar asas saling percaya yang sesuai dengan hak-hak yang tercantum dalam Kontrak, Para pihak sepakat dan saling setuju untuk melaksanakan ketentuan perjanjian secara jujur tanpa menonjolkan kepentingan masing-masing pihak. Dalam hal pada masa Kontrak terdapat salah satu pihak yang merasakan dirugikan oleh pihak yang lain, maka dilakukan upaya tindakan yang paling baik untuk memulihkan atau mengatasi kerugian tersebut.

Sementara klausul atau pasal yang erat kaitan dengan sengketa, pada GCC (*General Condition of Contract*) standar kontrak FIDIC *Red Book/Pink Book*, diuraikan dibawah ini:

1. Klausula 20.1 [Klaim Kontraktor]

Apabila Kontraktor meyakini bahwa Kontraktor memiliki hak atas perpanjangan waktu (*extension of time*) atau penambahan biaya (*additional cost*) yang berdasarkan ketentuan kontrak, maka Kontraktor wajib menyampaikan pemberitahuan kepada Konsultan (*Engineer*) sehubungan kejadian/kondisi yang mendasari adanya klaim tersebut sesegera mungkin, dan tidak melebihi 28 hari sejak Kontraktor mengetahui adanya keadaan tersebut. Apabila Kontraktor tidak mengajukan pemberitahuan klaim dalam periode

28 hari tersebut, maka Kontraktor dinyatakan tidak akan memiliki hak atas perpanjangan waktu ataupun penambahan pembayaran, dan Pengguna Jasa terbebas dari semua kewajiban terkait dengan klaim tersebut diatas. Selain itu, Kontraktor harus menyampaikan data pendukung dan pemberitahuan tambahan yang berkaitan dengan klaim, serta menjaga catatan lengkap yang dibutuhkan untuk memberikan dukungan atas klaim tersebut, di lokasi proyek ataupun di tempat yang lain, sebagaimana dapat diterima oleh Konsultan (*Engineer*).

2. Klausula 3.5 [Penetapan oleh Konsultan (*Engineer*)]

Apabila ketentuan ini mengharuskan Konsultan (*Engineer*) untuk melakukan tindakan berdasarkan Subklausula 3.5 guna menyetujui atau menetapkan suatu hal, Konsultan (*Engineer*) wajib terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan para Pihak masing-masing, dalam upaya menghasilkan suatu kesepakatan. Apabila kesepakatan tidak dapat dihasilkan, maka Konsultan (*Engineer*) harus membuat suatu penetapan yang adil sesuai dengan ketentuan Kontrak/Perjanjian, dengan mempertimbangkan seluruh fakta dan kejadian yang relevan. Konsultan (*Engineer*) harus memberikan pemberitahuan kepada kedua belah Pihak sehubungan setiap kesepakatan atau determinasi tersebut, yang disertai data pendukung, dalam periode 28 hari sejak diterima surat pemberitahuan klaim atau permintaan, kecuali jika dinyatakan lain dalam Kontrak. Para Pihak wajib menerima kesepakatan atau determinasi tersebut, kecuali dan sampai ada perubahan melalui ketentuan dalam Klausula 20 [Klaim, Sengketa, dan Arbitrase].

3. Klausula 4.12 [Kondisi Fisik yang Tidak Dapat Diperkirakan Sebelumnya]

Didalam subklausur ini, "kondisi fisik" meliputi kondisi alamiah maupun karya manusia, hambatan secara fisik, serta unsur polutan yang dihadapi Kontraktor di Lapangan (*Site*) selama pelaksanaan pekerjaan, termasuk kondisi dibawah permukaan tanah dan kondisi hidrologis, namun tidak mencakup kondisi iklim. Apabila Kontraktor mengalami kondisi fisik yang menimbulkan kerugian dan yang berdasarkan penilaiannya tidak dapat diperkirakan sebelumnya, Kontraktor wajib segera menyampaikan pemberitahuan kepada Konsultan (*Engineer*). Pemberitahuan tersebut harus memberikan identifikasi kondisi fisik yang ditemui sehingga dapat diinspeksi oleh Konsultan, dan menjelaskan alasan mengapa keadaan tersebut dipertimbangkan sebagai tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh Kontraktor.

Sebagai contoh sengketa yang terjadi pada proyek yang menggunakan standar kontrak pemerintah (desain oleh Pengguna Jasa), adalah Penanganan Banjir di Jawa Timur. Sengketa diawali adanya beberapa kejadian antara lain perubahan waktu pelaksanaan pekerjaan, adanya permintaan penyesuaian harga dan peristiwa kompensasi dari Kontraktor. Perubahan waktu pelaksanaan semula 290 hari kalender menjadi 590 hari kalender, karena masa pelaksanaan menjadi lebih dari 18 bulan maka Kontraktor mengajukan penyesuaian harga.

Kontraktor juga menuntut kompensasi atas perpanjangan masa penugasan personil, sewa rumah, lahan beserta gudang, adanya penambahan pekerjaan perbaikan jalan, serta adanya penambahan biaya BPJS Ketenagakerjaan dan perpanjangan jaminan. Sementara pihak Pengguna Jasa menganggap permintaan klaim dari Kontraktor, belum sesuai dengan peraturan yang berlaku antara lain Surat LKPP yang menyatakan bahwa penyesuaian harga dapat diberikan

dalam hal telah dinyatakan pada Dokumen Tender.

Terdapat item pekerjaan perbaikan jalan yang dilaksanakan oleh Kontraktor tanpa adanya perintah dari Pengguna Jasa, dikerjakan oleh Kontraktor karena merespons tuntutan masyarakat, maka Pengguna Jasa berpendapat bahwa item pekerjaan jalan tersebut tidak dapat dibayarkan. Hal lain yang menjadi alasan Pengguna Jasa menolak klaim dari Kontraktor adalah bahwa Kontraktor tidak menyampaikan peringatan dini yang menunjukkan bahwa Kontraktor akan mengalami hambatan terkait pelaksanaan pekerjaan dan berdampak pada waktu dan/atau biaya. Sengketa tersebut, pada akhirnya diproses melalui persidangan Arbitrase.

Contoh klaim yang terjadi pada proyek yang menggunakan standar kontrak FIDIC dengan desain oleh Pengguna Jasa (*Red/Pink Book*), pada proyek Pembangunan Jalan Tol di Sumedang Jawa Barat. Salah satu klaim yang terjadi berkaitan dengan *unforeseeable physical condition* atau kondisi fisik yang tidak dapat diduga/diperkirakan sebelumnya, yang terjadi pada timbunan badan jalan di Sumedang. Kondisi awal yang terjadi bahwa Kontraktor menemukan kondisi fisik berupa kedalaman bidang gelincir yang tidak dapat diduga, karena berdasarkan data awal bidang gelincir (*slip surface*) pada kedalaman 14-17 meter, namun pada kenyataan di lapangan terbukti sedalam 24-30 meter. Oleh karena itu, Kontraktor mengajukan klaim sesuai Klausur 20.1 [Klaim Kontraktor] atas kondisi tersebut sebagai *unforeseeable physical condition* berdasarkan *General Condition of Contract* Klausur 4.12 [Kondisi Fisik Yang Tak Terduga]. Kemudian Konsultan (*Engineer*) melakukan survey dan investigasi awal, dan berkoordinasi kepada para Pihak (Pengguna Jasa dan Kontraktor), serta menetapkan dalam suatu *Engineer Determination* berdasarkan Klausur 3.5 [Penetapan Konsultan (*Engineer*)] bahwa kejadian

sebagai kondisi fisik yang tidak terduga (*unforeseeable physical condition*).

Penetapan Konsultan (*Engineer*) ini kemudian disampaikan kepada para Pihak, apabila para Pihak menerima dan sepakat bahwa kondisi tersebut merupakan suatu kondisi yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, maka para Pihak akan menyepakati untuk melakukan perubahan kontrak melalui suatu prosedur variasi serta menyepakati adanya penambahan biaya dan perpanjangan waktu berdasarkan ketentuan Kontrak.

### **Pembahasan**

Rujukan atau panduan dalam penyelesaian sengketa meliputi kontrak pekerjaan konstruksi, peraturan dan regulasi yang berlaku (*governing law*), referensi berupa *best practice* penyelesaian sengketa beserta hasil-hasil studi kasus sengketa antara lain mediasi, dewan sengketa, arbitrase dan/atau penyelesaian di pengadilan.

Penyelesaian Sengketa yang diatur dalam undang-undang No. 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yakni pada Pasal 88 bahwa perselisihan atau sengketa yang terjadi dalam pelaksanaan Kontrak Konstruksi dilakukan penyelesaian atas dasar prinsip musyawarah untuk mufakat [11]. Apabila perselisihan atau sengketa tersebut tidak dapat menghasilkan kemufakatan, maka Pihak-pihak yang bersengketa melewati tahapan penyelesaian sengketa berdasarkan ketentuan Kontrak. Tahapan penyelesaian sengketa tersebut adalah mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Upaya penyelesaian sengketa melalui tahapan mediasi dan konsiliasi, dapat juga digantikan dengan cara membentuk Dewan Sengketa.

Pada proyek Penanganan Banjir di Jawa Timur, Pihak Kontraktor mengajukan upaya penyelesaian sengketa melalui arbitrase yang kemudian direspons oleh Pengguna Jasa, untuk memperoleh putusan guna menyelesaikan perkara. Menurut Agus G. Kartasmita, putusan

arbitrase harus sesuai atau tidak boleh melebihi dari yang dimintakan oleh para pihak, dengan didasarkan pada ketentuan hukum dan berkeadilan [7].

Kontrak penanganan banjir tersebut menjadi "*lesson learn*" bahwa dalam penyusunan Syarat-syarat Umum Kontrak, para Pihak khususnya Pengguna Jasa agar mempertahankan ketentuan yang adil dan berimbang antara lain risiko perpanjangan waktu yang berpotensi menimbulkan penyesuaian harga (eskalisasi). Sementara Kontrak proyek Pembangunan jalan tol menjadi "*best practice*" dalam penyusunan *General Condition of Contract* dan *Particular Condition of Contract* mempertahankan ketentuan *unforeseeable physical condition*, sehingga ketika terjadi keadaan fisik dibawah permukaan tanah yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, klaim dapat diselesaikan dengan merujuk ketentuan Kontrak sehingga tidak timbul sengketa yang berlarut.

Untuk menghindari potensi sengketa dalam pelaksanaan kontrak konstruksi, maka risiko-risiko harus dipetakan dan didokumentasikan dengan baik serta dituangkan dalam kontrak, dengan prinsip dasar risiko harus dialokasikan antar para pihak secara adil dimana risiko harus dialokasikan kepada pihak yang paling sesuai yang dianggap mampu mengendalikan risiko tersebut, terutama terkait biaya. Pembagian risiko secara adil tersebut, umumnya telah dimuat dalam syarat-syarat umum kontrak pada masing-masing standar kontrak konstruksi.

Memperhatikan substansi pada standar kontrak Pemerintah dan standar kontrak FIDIC, terdapat beberapa persamaan dalam penyelesaian klaim dan sengketa, yaitu bahwa setiap klaim dan sengketa mempersyaratkan adanya pemberitahuan (*notice*) atau peringatan dini dari pihak yang mengklaim kepada pihak yang diklaim. Selain itu prinsip dasar penyelesaian klaim dan sengketa adalah musyawarah untuk mencapai mufakat

atau dalam standar FIDIC disebut sebagai *amicable settlement*.

Terdapat beberapa perbedaan mendasar yang tertuang dalam standar Kontrak Pemerintah dan standar Kontrak FIDIC *Red Book*, antara lain bahwa standar Kontrak FIDIC mengatur secara jelas waktu pengajuan dan pengelolaan klaim dan sengketa. Hal tersebut misalnya, bahwa Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan (*notice*) klaim dalam waktu 28 hari setelah kejadian atau setelah Kontraktor menyadari adanya kejadian tersebut. Kegagalan Kontraktor menyampaikan pemberitahuan sesuai waktunya, dapat menyebabkan ditolaknya klaim. Selain itu penyelesaian sengketa dalam Kontrak FIDIC memberikan tahapan yang jelas, meliputi klaim dapat diselesaikan melalui Penetapan Enjinir (*Engineer Determination*), apabila tidak selesai melalui Penetapan Enjinir maka wajib melalui tahapan Dewan Sengketa (*Dispute Board*), dan terakhir apabila tidak dapat diselesaikan melalui Dewan Sengketa maka penyelesaian sengketa paling tinggi adalah melalui Arbitrase. Para Pihak tetap memprioritaskan penyelesaian sengketa secara damai dengan cara musyawarah melalui *Amicable Settlement*.

Sementara pada standar kontrak Pemerintah, peran dominan penyelesaian klaim berada pada Pejabat Pembuat Komitmen sebagai pejabat yang mewakili Pengguna Jasa. Setiap klaim yang diajukan harus melalui prosedur peringatan dini, yang menunjukkan niat Kontraktor untuk mendapatkan kompensasi biaya/waktu sehubungan kondisi yang dialaminya. Peringatan dini dalam standar kontrak Pemerintah, tidak diatur secara khusus batasan waktu penyampaiannya, namun dalam rentang waktu selama Masa Kontrak.

Musyawarah untuk mencapai mufakat dalam penyelesaian sengketa tidak tercapai, maka penyelesaian sengketa ditempuh melalui tahapan mediasi, konsultasi dan arbitrase, ketentuan ini juga

telah dicantumkan dalam Syarat-syarat Umum Kontrak yang diterbitkan oleh LKPP (Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah) [11]. Namun demikian dalam standar kontrak Pemerintah tersebut, upaya penyelesaian sengketa tidak dinyatakan merupakan suatu tahapan, tetapi pilihan yang dapat ditempuh oleh para Pihak melalui Layanan Penyelesaian Sengketa LKPP, Dewan Sengketa Konstruksi atau Pengadilan. Pilihan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan, tidak relevan dengan semangat penyelesaian sengketa yang mengedepankan prinsip secara damai dan menjaga hubungan baik para Pihak dalam penyelesaian sengketa konstruksi sebagai suatu perjanjian bisnis [11].

Dengan demikian terdapat perbedaan mendasar antara standar kontrak Pemerintah dengan standar kontrak FIDIC berkaitan dengan pengaturan waktu penyelesaian klaim/sengketa dan pengaturan tahapan penyelesaian sengketa. Standar kontrak pemerintah tidak secara ketat mengatur batasan waktu penyampaian klaim, namun diharapkan selama dalam masa kontrak. Hal yang lain berkaitan dengan media penyelesaian sengketa, standar kontrak FIDIC mengatur adanya penetapan oleh konsultan (*engineer*), serta kewajiban untuk memproses penyelesaian sengketa melalui Dewan Sengketa sebelum berlanjut ke Arbitrase (jika diperlukan). Sementara standar kontrak Pemerintah meskipun mencantumkan penyelesaian perselisihan (sengketa) dengan cara mediasi, konsultasi dan arbitrase, namun juga mencantumkan bahwa Dewan Sengketa ataupun forum penyelesaian sengketa lainnya termasuk Lembaga Penyelesaian Sengketa LKPP dan Pengadilan sebagai pilihan yang dapat diambil oleh para Pihak.

#### 4. KESIMPULAN

Penelitian dilakukan berdasarkan perbandingan penyelesaian sengketa antara standar kontrak Pemerintah

dengan kontrak *FIDIC*, maka dapat disimpulkan hal-hal yang perlu dipertimbangkan untuk penyempurnaan standar kontrak Pemerintah dalam upaya mencegah dan menyelesaikan sengketa kontrak konstruksi, yaitu antara lain:

- a. Standar kontrak Pemerintah perlu mencantumkan penyelesaian sengketa sebagai suatu tahapan penyelesaian sesuai ketentuan pada Undang-Undang No. 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan *best practice* standar kontrak *FIDIC*.
- b. Standar kontrak Pemerintah perlu mengatur batasan waktu yang jelas dalam tahapan penyelesaian sengketa agar sengketa kontrak dapat dicegah lebih awal, sebagaimana standar Kontrak *FIDIC* yang mengatur tahapan waktu secara berjenjang melalui *amicable settlement*, Dewan Sengketa dan Arbitrase.
- c. Standar kontrak Pemerintah perlu mengatur adanya ketentuan penetapan oleh Konsultan (*Engineer*) sebagai tahapan akhir penanganan klaim dan langkah pendahuluan yang segera (*promptly*) sebelum klaim berkembang menjadi suatu sengketa.
- d. Standar kontrak Pemerintah perlu mempertimbangkan keberadaan ketentuan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan, agar selaras dengan batang tubuh UU 2 tahun 2017 yang tidak mencantumkan Pengadilan dalam tahapan penyelesaian sengketa, mengedepankan prinsip damai dan menjaga hubungan antara para Pihak.
- e. Sengketa kontrak yang menggunakan standar kontrak Pemerintah berpotensi diselesaikan melalui forum arbitrase atau pun pengadilan, sehingga perlu disesuaikan dengan ketentuan yang ada dan *best practice* kontrak internasional yaitu pembentukan Dewan Sengketa.
- f. Ketentuan syarat-syarat Umum Kontrak dan syarat-syarat Khusus

Kontrak berperan penting dalam pencegahan dan penyelesaian sengketa dengan mempertahankan atau menjaga keadilan dan keseimbangan kontrak.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Barton Legal. 2023. What Are the *FIDIC* Golden Principles? <https://bartonlegal.com/site/blog/what-are-the-fidic-golden-principles>. Diakses 28 Mei 2025
- [2] Buku III KUH Perdata Republik Indonesia.
- [3] Erland Kesek, RA, & Hardjomuljadi, S. (2020). Analisis Red Clause Kontrak Konstruksi APBD Dengan Buku Merah *FIDIC* 1999. *Konstruksia*, 1 (2), 104.
- [4] Hansen, Seng (2015). Manajemen Kontrak Konstruksi. PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- [5] Hardjomuljadi S. (2016). Alternatif Penyelesaian Sengketa Konstruksi. Bandung: LoGoz Publishing
- [6] Johnson, J., & Hardjomuljadi, S. (2019). Analisis *Red Flag Clauses* Pada *FIDIC Rainbow* 2017. *Konstruksia*, 10(2), 67-88.
- [7] Kartasmita, A.G (2021). Kepastian Hukum Dalam Proses Arbitrase. Rajawali Pers.
- [8] Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah (LKPP) Nomor 12 thun 2021 tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa Melalui Penyedia.
- [9] Peraturan Pemerintah No 22 tahun 2020 tentang Pelaksanaan UU No. 2 tahun 2017
- [10] Rahardjo., S. (1991). Ilmu Hukum. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- [11] Undang-undang No. 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Biro Hukum Kementerian PUPR.