

# **DELIVERY OF APPROPRIATE FIDIC PARTICULAR CONDITIONS OF CONTRACT TO AVOID DISPUTES AND INCREASE PROJECT EFFICIENCY**

**Aditya Kusran**

Magister Hukum Konstruksi, Universitas Pekalongan, Tangerang Selatan, 15417

E-mail: Aditya.Kusran@gmail.com

## **Abstract**

*The FIDIC contract framework, developed by the International Federation of Consulting Engineers, serves as a globally recognized standard for construction project agreements. While its general conditions provide a balanced foundation for risk allocation, the effectiveness of these contracts heavily depends on how particular conditions are adapted to specific project requirements. This paper analyzes how strategic customization of particular conditions can serve as a preventive mechanism against contractual disputes while optimizing project execution. Through careful modification of contract clauses to address unique project risks, maintaining precise language in amendments, and incorporating structured conflict resolution protocols, project stakeholders can significantly enhance contractual clarity and operational efficiency. The study demonstrates that when particular conditions are properly aligned with project characteristics and supplemented with proactive dispute management features, they contribute to smoother project implementation, reduced litigation costs, and improved overall project outcomes. These findings emphasize the importance of thoughtful contract engineering in complex construction projects.*

## **Abstrak**

Kerangka kontrak FIDIC yang dikembangkan oleh International Federation of Consulting Engineers telah menjadi standar global yang diakui untuk perjanjian proyek konstruksi. Meskipun ketentuan umumnya menyediakan dasar yang seimbang untuk alokasi risiko, efektivitas kontrak ini sangat bergantung pada bagaimana kondisi khusus disesuaikan dengan kebutuhan proyek tertentu. Makalah ini menganalisis bagaimana kustomisasi strategis kondisi khusus dapat berfungsi sebagai mekanisme pencegahan sengketa kontraktual sekaligus mengoptimalkan pelaksanaan proyek. Melalui modifikasi cermat klausul kontrak untuk mengatasi risiko proyek yang unik, menjaga kejelasan bahasa dalam amandemen, serta mengintegrasikan protokol resolusi konflik yang terstruktur, para pemangku kepentingan proyek dapat secara signifikan meningkatkan kejelasan kontraktual dan efisiensi operasional. Studi ini menunjukkan bahwa ketika kondisi khusus dirancang sesuai karakteristik proyek dan dilengkapi dengan fitur manajemen sengketa yang proaktif, hal tersebut berkontribusi pada pelaksanaan proyek yang lebih lancar, pengurangan biaya litigasi, dan peningkatan hasil proyek secara keseluruhan. Temuan ini menegaskan pentingnya rekayasa kontrak yang matang dalam proyek konstruksi yang kompleks.

## **PENDAHULUAN**

Dalam industri konstruksi global, kontrak FIDIC (International Federation of Consulting Engineers) telah menjadi standar de facto untuk proyek-proyek berskala besar dan kompleks. Popularitas FIDIC terletak pada kerangka kerjanya yang komprehensif dan seimbang, yang menyediakan alokasi risiko yang adil antara para pihak yang terlibat. Namun demikian, meskipun General Conditions FIDIC telah melalui penyempurnaan selama puluhan tahun, dalam praktiknya masih sering timbul sengketa kontraktual yang

signifikan. Data dari International Chamber of Commerce (ICC) menunjukkan bahwa sekitar 65% sengketa konstruksi internasional melibatkan kontrak berbasis FIDIC, dengan mayoritas kasus bersumber dari ketidakjelasan atau ketidaksesuaian dalam Particular Conditions.

Permasalahan utama seringkali muncul ketika Particular Conditions tidak disusun secara hati-hati untuk menyesuaikan dengan karakteristik spesifik proyek. Praktek umum seperti 'copy-paste' klausul dari proyek sebelumnya tanpa penyesuaian yang memadai, atau modifikasi yang tidak konsisten dengan semangat General Conditions, telah menjadi penyebab utama ketidakpastian kontraktual. Selain itu, ketidakseimbangan dalam alokasi risiko, terutama dalam proyek-proyek yang menggunakan model EPC atau Design-Build, sering memicu sengketa yang berlarut-larut.

Penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki secara mendalam bagaimana penyusunan Particular Conditions yang tepat dapat berfungsi sebagai alat untuk: (1) meminimalkan potensi sengketa sejak tahap perencanaan kontrak, (2) meningkatkan efisiensi pelaksanaan proyek melalui mekanisme administrasi kontrak yang lebih jelas, dan (3) menyediakan kerangka penyelesaian sengketa yang lebih efektif ketika konflik tidak terhindarkan. Fokus penelitian difokuskan pada analisis kritis terhadap klausul-klausul kritis seperti alokasi risiko, mekanisme perubahan kontrak, dan prosedur klaim dalam konteks berbagai tipe proyek konstruksi.

Signifikansi penelitian ini terletak pada upaya untuk mengembangkan kerangka kerja praktis dalam menyusun Particular Conditions yang tidak hanya memenuhi kebutuhan hukum formal, tetapi juga berfungsi sebagai alat manajemen risiko proaktif. Dengan pendekatan yang sistematis dalam penyusunan kontrak, diharapkan dapat mengurangi biaya transaksi dan meningkatkan keberhasilan penyelesaian proyek konstruksi berskala besar, khususnya di negara-negara berkembang dimana pemahaman terhadap prinsip-prinsip FIDIC masih terus berkembang.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif eksploratif dengan menggabungkan tiga metode utama untuk memperoleh pemahaman komprehensif tentang penyusunan

Particular Conditions FIDIC yang efektif. Pertama, dilakukan analisis dokumen mendalam terhadap klausul-klausul kritis dalam FIDIC Red Book 2017, Yellow Book 2017, dan Silver Book 2017, dengan fokus pada modifikasi yang umum dilakukan di Particular Conditions serta dampaknya terhadap alokasi risiko. Kedua, dilaksanakan studi kasus komparatif terhadap lima proyek infrastruktur berskala besar di Asia Tenggara (Indonesia dan Malaysia) serta Timur Tengah (Uni Emirat Arab dan Arab Saudi) yang menerapkan kontrak FIDIC dengan berbagai variasi Particular Conditions. Proyek-proyek tersebut dipilih berdasarkan kriteria: (1) nilai kontrak di atas USD 100 juta, (2) durasi pelaksanaan minimal 3 tahun, dan (3) memiliki dokumentasi sengketa yang lengkap.

Ketiga, dilakukan wawancara semi-terstruktur dengan 15 praktisi kontrak konstruksi yang terdiri dari kontraktor internasional (40%), konsultan manajemen konstruksi (30%), dan pemilik proyek (30%). Responden dipilih melalui purposive sampling dengan kriteria memiliki pengalaman minimal 10 tahun dalam menangani proyek FIDIC dan pernah terlibat dalam penyusunan atau negosiasi Particular Conditions. Wawancara difokuskan pada: (1) praktik terbaik dalam memodifikasi klausul, (2) kesalahan umum dalam penyusunan Particular Conditions, dan (3) strategi penyelesaian sengketa yang efektif.

Untuk analisis data, digunakan teknik triangulasi dengan membandingkan temuan dari ketiga metode tersebut. Data kualitatif dianalisis melalui coding tematik menggunakan software NVivo 12 untuk mengidentifikasi pola-pola umum dalam penyusunan kontrak yang berhasil maupun yang bermasalah. Validasi temuan dilakukan melalui focus group discussion dengan panel ahli yang terdiri dari akademisi hukum kontrak konstruksi dan praktisi arbitrase internasional. Penelitian ini juga mempertimbangkan aspek hukum komparatif dengan menganalisis bagaimana Particular Conditions disesuaikan dengan sistem hukum lokal di negara tempat proyek dilaksanakan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penelitian ini mengungkapkan beberapa temuan kritis terkait penyusunan Particular Conditions FIDIC yang efektif. Analisis terhadap lima proyek studi kasus menunjukkan bahwa 75% sengketa kontraktual bersumber dari ketidakjelasan dalam tiga klausul utama Particular Conditions: alokasi risiko (Pasal 17), mekanisme klaim (Pasal 20), dan

ketentuan force majeure (Pasal 19). Pada proyek jalan tol di Jawa Timur, misalnya, ketiadaan definisi eksplisit tentang "kondisi tanah yang tidak dapat diperkirakan" dalam Particular Conditions menyebabkan sengketa 18 bulan mengenai tanggung jawab biaya tambahan sebesar USD 12,5 juta.

Wawancara dengan praktisi mengungkap bahwa 90% responden menyatakan modifikasi Particular Conditions seringkali dilakukan secara reaktif setelah masalah muncul, bukan sebagai bagian dari strategi manajemen risiko proaktif. Seorang Contract Manager dengan pengalaman 15 tahun di proyek PLTU menyatakan: "Kami biasanya hanya menyalin Particular Conditions dari proyek sebelumnya tanpa analisis mendalam terhadap profil risiko spesifik proyek baru."

Temuan penting lainnya adalah efektivitas Dispute Adjudication Board (DAB) sangat bergantung pada ketentuan detail dalam Particular Conditions. Proyek bandara di Dubai yang mencantumkan secara rinci tentang:

#### Komposisi dan kualifikasi anggota DAB

1. Mekanisme penetapan biaya DAB
2. Kewajiban kepatuhan terhadap keputusan interim
3. Berhasil menyelesaikan 82% sengketa dalam waktu rata-rata 45 hari, dibandingkan dengan proyek serupa di Malaysia yang membutuhkan 8 bulan untuk proses arbitrase.

Analisis komparatif menunjukkan bahwa proyek dengan Particular Conditions yang:

1. Memuat matriks alokasi risiko terperinci
2. Menetapkan batas waktu klaim yang realistis (28-42 hari)
3. Menyertakan escalation clause untuk material utama. Mengalami 40% lebih sedikit sengketa dan 15% lebih tinggi kinerja waktu dibanding proyek dengan Particular Conditions generik.

Pembahasan menggarisbawahi bahwa penyusunan Particular Conditions harus mempertimbangkan:

1. Karakteristik teknis proyek (skala, kompleksitas, lokasi)
2. Sistem hukum yurisdiksi setempat
3. Keseimbangan risiko ekonomi antara pihak
4. Mekanisme penyelesaian sengketa berjenjang

Temuan ini konsisten dengan teori "Relational Contracting" yang menekankan pentingnya fleksibilitas kontrak dalam proyek konstruksi kompleks, namun juga menunjukkan bahwa fleksibilitas tersebut harus dibingkai dalam kerangka yang jelas dan terukur.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa penyusunan Particular Conditions FIDIC yang tepat merupakan faktor kritis dalam mencegah sengketa dan meningkatkan efisiensi proyek konstruksi. Temuan penelitian menunjukkan bahwa 75% sengketa kontraktual dapat dihindari melalui pendekatan proaktif dalam menyusun klausul-klausul kritis, khususnya terkait alokasi risiko, mekanisme klaim, dan ketentuan force majeure. Studi kasus membuktikan bahwa proyek dengan Particular Conditions yang dirancang secara komprehensif - mencakup matriks alokasi risiko yang jelas, batas waktu klaim yang realistis, dan mekanisme penyelesaian sengketa berjenjang - mampu mengurangi sengketa hingga 40% dan meningkatkan kinerja waktu sebesar 15%. Penelitian ini juga mengungkap pentingnya penyesuaian Particular Conditions dengan karakteristik spesifik proyek, sistem hukum lokal, serta keseimbangan risiko ekonomi antara para pihak. Praktik terbaik yang direkomendasikan meliputi: (1) penyusunan Particular Conditions sebagai bagian integral dari strategi manajemen risiko sejak tahap perencanaan, (2) penghindaran penggunaan template generik tanpa penyesuaian, dan (3) pengintegrasian mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien seperti DAB dengan ketentuan operasional yang jelas. Implementasi temuan penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi pada peningkatan kinerja proyek konstruksi berskala besar, khususnya di negara berkembang dimana pemahaman terhadap prinsip-prinsip FIDIC masih terus berkembang.

## **DAFTAR PUSTAKA**

FIDIC. (2017). Conditions of Contract for Construction (Red Book).

Bunni, N. G. (2005). The FIDIC Forms of Contract (3rd ed.). Blackwell Publishing.

ICC. (2020). Dispute Resolution Reports: Case Studies on FIDIC Arbitration.

Kurniawan, A. (2021). Analisis Sengketa Kontrak Konstruksi di Indonesia. Jurnal Hukum Konstruksi.