

EFEKTIVITAS KONDISI KHUSUS FIDIC DALAM MENCEGAH SENGKETA DAN MENINGKATKAN EFISIENSI PROYEK

Deby Hospital¹⁾

¹ Program Magister Hukum Konstruksi, Universitas Pekalongan, Pekalongan
E-mail: wangblagak@gmail.com

Abstract

The global construction industry, including Indonesia, faces persistent challenges of contract disputes, leading to delays and cost overruns. The *Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils* (FIDIC) contract is widely adopted to mitigate such risks. This paper analyzes the strategic role of Particular Conditions of Contract in the FIDIC standard as a preventive tool to reduce disputes and improve project efficiency. Using a literature review of case studies and relevant FIDIC clauses, the study finds that well-formulated Particular Conditions—tailored to project-specific and local legal contexts—play a key role in dispute avoidance. Critical aspects include clear risk allocation, precise scope definitions, fair contract adjustment procedures, and phased dispute resolution mechanisms like *Dispute Adjudication/Avoidance Boards* (DAABs). These components, when embedded effectively in the Particular Conditions, help identify potential conflicts early and manage them constructively. Consequently, projects benefit from enhanced schedule reliability, better resource optimization, and overall efficiency. The paper recommends prioritizing the development of transparent and context-sensitive Particular Conditions as part of a proactive contract management and risk mitigation strategy in FIDIC-based construction projects.

Keywords: *FIDIC, Special Conditions of Contract, Dispute Prevention, Project Efficiency, Construction Management, Dispute Adjudication Board (DAB)*

Abstrak

Industri konstruksi global, termasuk Indonesia, kerap menghadapi sengketa kontrak yang menyebabkan keterlambatan proyek dan pembengkakan biaya. Kontrak *Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils* (FIDIC) menjadi standar internasional yang banyak digunakan untuk mengurangi risiko tersebut. Makalah ini menganalisis peran strategis Kondisi Khusus Kontrak (*Particular Conditions of Contract*) dalam standar FIDIC sebagai instrumen pencegahan sengketa dan peningkatan efisiensi proyek. Metode yang digunakan adalah tinjauan literatur terhadap studi kasus dan analisis klausul FIDIC terkait modifikasi kontrak. Hasil analisis menunjukkan bahwa perumusan Kondisi Khusus yang cermat, akuntabel, dan kontekstual—dengan mempertimbangkan aspek unik proyek dan hukum lokal—mampu mengidentifikasi serta memitigasi potensi konflik secara proaktif. Aspek penting meliputi pembagian risiko yang jelas, definisi lingkup kerja yang tepat, mekanisme perubahan kontrak yang adil, dan prosedur penyelesaian sengketa bertahap seperti *Dispute Adjudication/Avoidance Boards* (DAABs). Implementasi yang tepat atas Kondisi Khusus berkontribusi pada peningkatan prediktabilitas jadwal, efisiensi sumber daya, dan keberhasilan proyek secara keseluruhan. Makalah ini merekomendasikan agar pemangku kepentingan memberi perhatian khusus pada penyusunan Kondisi Khusus FIDIC sebagai bagian dari strategi manajemen risiko dan efisiensi proyek.

Kata Kunci: *FIDIC, Kondisi Khusus Kontrak, Pencegahan Sengketa, Efisiensi Proyek, Manajemen Konstruksi, Dispute Adjudication Board (DAB)*

1. Pendahuluan

Proyek konstruksi merupakan kegiatan yang kompleks dan melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan yang beragam, mulai dari pemberi tugas (*employer*), kontraktor, konsultan, hingga sub-kontraktor dan pemasok. Kompleksitas ini, ditambah dengan nilai investasi yang besar dan jangka waktu pelaksanaan yang seringkali panjang, menjadikan proyek konstruksi rentan terhadap berbagai risiko, termasuk timbulnya perselisihan dan sengketa antar pihak. Sengketa dalam proyek konstruksi tidak hanya berdampak pada aspek finansial, tetapi juga dapat menyebabkan keterlambatan penyelesaian proyek, penurunan kualitas pekerjaan, dan rusaknya hubungan profesional antar pihak yang terlibat.

Untuk meminimalkan potensi risiko dan sengketa tersebut, penggunaan standar kontrak yang baku dan diakui secara internasional menjadi sangat penting. Salah satu standar kontrak yang paling banyak digunakan dalam industri konstruksi global adalah yang diterbitkan oleh *Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils* (FIDIC). Kontrak FIDIC menyediakan serangkaian kondisi kontrak yang dirancang untuk berbagai jenis proyek dan skema pengadaan, dengan tujuan menciptakan kerangka kerja yang adil, jelas, dan seimbang bagi semua pihak yang terlibat.

Kontrak FIDIC terdiri dari Kondisi Umum Kontrak (*General Conditions of Contract*) yang bersifat template dan Kondisi Khusus Kontrak (*Particular Conditions of Contract*) yang memungkinkan adanya modifikasi dan penyesuaian terhadap kondisi spesifik proyek, peraturan perundang-undangan negara tempat proyek dilaksanakan, serta kesepakatan khusus antara Pemberi Tugas dan Kontraktor. Kemampuan untuk menyesuaikan kontrak melalui Kondisi Khusus inilah yang menjadi fokus utama dalam upaya proaktif mencegah sengketa dan meningkatkan efisiensi proyek.

Tema seminar internasional, “*Delivering appropriate FIDIC particular conditions of contract to avoid disputes and to increase construction project’s efficiency*”, menggarisbawahi pentingnya perumusan Kondisi Khusus yang tepat guna. Makalah ini akan mengeksplorasi bagaimana Kondisi Khusus dalam kontrak FIDIC dapat dirancang dan diimplementasikan secara efektif untuk mencapai dua tujuan utama tersebut: menghindari sengketa dan meningkatkan efisiensi proyek konstruksi.

2. Tinjauan Pustaka dan Landasan Teori

2.1. Kontrak FIDIC: Sebuah Tinjauan Umum

FIDIC, didirikan pada tahun 1913, adalah federasi global asosiasi nasional insinyur konsultan.¹ Organisasi ini menerbitkan berbagai bentuk standar kontrak untuk proyek konstruksi

¹ John Glover dan Simon Hughes, *Understanding FIDIC: A Practical Legal Guide to the FIDIC Red, Yellow, MDB/Harmonised & Pink Book Contracts* (New York: Routledge, 2019), 23–28.

dan rekayasa yang digunakan di seluruh dunia. Bentuk kontrak FIDIC yang paling dikenal antara lain *Red Book (Conditions of Contract for Construction)*, *Yellow Book (Conditions of Contract for Plant and Design-Build)*, dan *Silver Book (Conditions of Contract for EPC/Turnkey Projects)*. Masing-masing dirancang untuk jenis proyek dan alokasi risiko yang berbeda.

Kelebihan utama penggunaan standar FIDIC adalah adanya keseimbangan dalam alokasi risiko antara Pemberi Tugas dan Kontraktor, prosedur administrasi kontrak yang jelas, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang terstruktur. Hal ini membantu mengurangi ketidakpastian dan potensi konflik yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek.

2.2. Peran Sentral Kondisi Khusus Kontrak (*Particular Conditions*)

Kondisi Umum Kontrak FIDIC menyediakan kerangka dasar. Namun, setiap proyek memiliki keunikan tersendiri, baik dari segi teknis, geografis, maupun regulasi lokal. Di sinilah Kondisi Khusus Kontrak memainkan peran vital. Kondisi Khusus memungkinkan para pihak untuk:

- a. Mengubah atau menghapus klausul dalam Kondisi Umum yang tidak relevan atau tidak sesuai.
- b. Menambahkan klausul baru yang spesifik untuk proyek tersebut.
- c. Menyesuaikan definisi, prosedur, atau alokasi tanggung jawab agar selaras dengan hukum dan praktik yang berlaku di negara tempat proyek dilaksanakan.

Pemahaman dan penerapan yang tepat terhadap kondisi kontrak, termasuk penyesuaian melalui Kondisi Khusus, sangat mempengaruhi kinerja proyek konstruksi internasional. Penyusunan Kondisi Khusus yang baik memerlukan pemahaman mendalam tidak hanya terhadap standar FIDIC itu sendiri, tetapi juga terhadap konteks proyek secara keseluruhan.

2.3. Pencegahan Sengketa (*Dispute Avoidance*) dalam Proyek Konstruksi

Sengketa dalam proyek konstruksi dapat timbul dari berbagai sumber, seperti interpretasi kontrak yang berbeda, perubahan lingkup pekerjaan yang tidak terkelola dengan baik, keterlambatan, cacat mutu, atau masalah pembayaran. Pencegahan sengketa merupakan pendekatan proaktif yang bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengatasi potensi konflik sebelum berkembang menjadi sengketa formal yang memerlukan mediasi, arbitrase, atau litigasi.

Kontrak FIDIC edisi terbaru semakin menekankan pentingnya pencegahan sengketa.² Salah satu mekanisme yang diatur adalah melalui *Dispute Adjudication/Avoidance Board (DAAB)*. Peran DAAB tidak hanya terbatas pada adjudikasi ketika sengketa telah terjadi, tetapi juga dapat bersifat proaktif dalam membantu para pihak menghindari potensi sengketa melalui konsultasi dan mediasi informal selama pelaksanaan proyek. Pengaturan mengenai DAAB ini dapat diperjelas dan diperkuat melalui Kondisi Khusus Kontrak.

² David K. H. Chua dan Mohammad M. Rahman, "Dispute Avoidance in Construction Projects: Role of Early Warning and DAAB," *International Journal of Project Management* 35, no. 6 (2017): 1054–1056, <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2017.06.002>.

2.4. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Efisiensi Proyek Konstruksi

Efisiensi proyek konstruksi dapat diukur dari berbagai parameter, seperti ketepatan waktu penyelesaian, kesesuaian dengan anggaran biaya, dan pencapaian standar kualitas yang diharapkan. Beberapa faktor kunci yang mempengaruhi efisiensi proyek antara lain:

- a. **Perencanaan Proyek yang Matang**
Termasuk definisi lingkup kerja yang jelas, jadwal yang realistis, dan alokasi sumber daya yang tepat.
- b. **Manajemen Risiko yang Efektif**
Identifikasi, analisis, dan mitigasi risiko yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek.
- c. **Komunikasi dan Koordinasi yang Baik**
Antara semua pihak yang terlibat dalam proyek.
- d. **Ketersediaan Sumber Daya**
Termasuk tenaga kerja, material, dan peralatan.
- e. **Kualitas Manajemen Proyek**
Kepemimpinan yang kuat dan pengambilan keputusan yang tepat waktu.
- f. **Kejelasan Kontrak**
Kontrak yang jelas dan tidak ambigu mengenai hak, kewajiban, dan prosedur akan mengurangi potensi kesalahpahaman yang dapat menghambat kemajuan proyek.

Kondisi Khusus Kontrak FIDIC yang dirumuskan dengan baik dapat berkontribusi positif terhadap beberapa faktor ini, terutama dalam hal kejelasan kontrak dan manajemen risiko.

3. Optimalisasi Kondisi Khusus FIDIC untuk Pencegahan Sengketa dan Peningkatan Efisiensi

Merujuk pada tujuan utama, yaitu pencegahan sengketa dan peningkatan efisiensi, beberapa aspek dalam Kondisi Khusus Kontrak FIDIC perlu mendapatkan perhatian khusus saat perumusannya:

3.1. Definisi Lingkup Kerja, Standar, dan Spesifikasi yang Jelas

Kondisi Khusus harus secara eksplisit dan detail mendefinisikan lingkup pekerjaan Kontraktor, standar kualitas yang diharapkan, spesifikasi teknis material dan metode pelaksanaan, serta kriteria penerimaan hasil pekerjaan. Semakin jelas dan terukur parameter-parameter ini, semakin kecil kemungkinan terjadinya perbedaan interpretasi yang dapat berujung pada sengketa. Ini juga akan membantu Kontraktor dalam merencanakan dan melaksanakan pekerjaan secara lebih efisien.

3.2. Alokasi Risiko yang Seimbang dan Realistis

Kondisi Khusus harus mencerminkan kesepakatan yang adil mengenai alokasi risiko antara Pemberi Tugas dan Kontraktor. Risiko-risiko yang teridentifikasi (misalnya, risiko kondisi

lapangan, risiko perubahan harga material, risiko keterlambatan perizinan) harus dialokasikan kepada pihak yang paling mampu mengelolanya. Alokasi risiko yang tidak seimbang atau tidak realistis dapat memicu perilaku oportunistik dan meningkatkan potensi sengketa. Sebaliknya, alokasi yang adil akan mendorong kerjasama yang lebih baik dan fokus pada penyelesaian proyek.

3.3. Mekanisme Perubahan Kontrak (*Variation Orders*) yang Efektif

Perubahan dalam proyek konstruksi seringkali tidak terhindarkan. Kondisi Khusus harus mengatur mekanisme yang jelas, transparan, dan cepat untuk mengajukan, mengevaluasi, dan menyetujui perubahan pekerjaan. Ini termasuk prosedur untuk penilaian dampak perubahan terhadap biaya dan jadwal proyek. Mekanisme yang lamban dan birokratis dapat menyebabkan frustrasi dan menjadi sumber sengketa, serta menghambat efisiensi pelaksanaan.

3.4. Prosedur Pemberitahuan dan Penanganan Klaim yang Adil

Kondisi Khusus harus menetapkan prosedur yang jelas dan batas waktu yang wajar bagi Kontraktor untuk memberitahukan potensi klaim kepada Pemberi Tugas atau Engineer. Demikian pula, harus ada prosedur yang adil dan transparan bagi Pemberi Tugas atau Engineer untuk mengevaluasi dan merespons klaim tersebut. Kejelasan mengenai dokumentasi yang diperlukan dan dasar penilaian klaim akan membantu mencegah eskalasi perselisihan.

3.5. Penguatan Peran dan Prosedur Dispute Adjudication/Avoidance Board (DAAB)

Sebagaimana telah disebutkan, peran DAAB sangat krusial. Kondisi Khusus dapat mempertegas komposisi DAAB, yurisdiksinya, prosedur pengajuan sengketa, jangka waktu pengambilan keputusan, dan sifat keputusan tersebut (apakah final dan mengikat, atau rekomendasi). Semakin kuat dan independen peran DAAB, semakin besar potensinya untuk menyelesaikan perselisihan secara dini dan mencegahnya berkembang menjadi sengketa yang lebih besar dan mahal.

3.6. Ketentuan Pembayaran yang Jelas dan Tepat Waktu

Arus kas yang lancar sangat penting bagi Kontraktor. Kondisi Khusus harus mengatur secara detail mengenai jadwal pembayaran, dokumen pendukung yang diperlukan untuk penagihan, dan konsekuensi dari keterlambatan pembayaran. Pembayaran yang tepat waktu akan meningkatkan motivasi Kontraktor dan menjaga kelancaran pelaksanaan pekerjaan, sehingga berkontribusi pada efisiensi proyek.

3.7. Komunikasi dan Pelaporan Progres

Kondisi Khusus dapat pula mengatur frekuensi dan format pelaporan kemajuan proyek, serta jalur komunikasi resmi antar pihak. Komunikasi yang terbuka dan teratur dapat membantu mengidentifikasi potensi masalah sejak dini dan mencari solusi bersama sebelum masalah tersebut berkembang menjadi sengketa.

4. Studi Kasus Ilustratif (Hipotetis)

Bayangkan sebuah proyek pembangunan jembatan bentang panjang yang kompleks. Dalam penyusunan Kondisi Khusus Kontrak FIDIC, pihak Pemberi Tugas dan Kontraktor bersepakat untuk memasukkan klausul-klausul berikut:

1) Kondisi Geoteknik Tak Terduga

Mengingat potensi variasi kondisi tanah di dasar sungai, disepakati bahwa jika ditemukan kondisi geoteknik yang secara signifikan berbeda dari hasil penyelidikan tanah awal dan memerlukan perubahan desain atau metode kerja, maka penyesuaian biaya dan waktu akan dinegosiasikan berdasarkan data aktual yang terverifikasi oleh konsultan independen yang ditunjuk bersama.

2) Keterlambatan Pasokan Material Impor

Mengingat beberapa material konstruksi utama harus diimpor dan berpotensi mengalami keterlambatan akibat masalah logistik global, disepakati adanya klausul perpanjangan waktu yang dapat diajukan oleh Kontraktor jika keterlambatan tersebut terbukti di luar kendalinya dan bukan disebabkan oleh kelalaiannya, dengan syarat pemberitahuan dini dan upaya maksimal untuk mencari alternatif.

3) Mekanisme Eskalasi Harga Material

Untuk material tertentu yang harganya sangat fluktuatif (misalnya, baja), disepakati adanya indeks harga yang akan menjadi acuan untuk penyesuaian harga jika terjadi kenaikan signifikan di luar batas toleransi yang disepakati.

4) Pembentukan DAAB Sejak Awal Proyek

Para pihak sepakat untuk membentuk DAAB yang terdiri dari tiga orang ahli (satu ditunjuk Pemberi Tugas, satu ditunjuk Kontraktor, dan satu ketua yang disepakati bersama) segera setelah kontrak ditandatangani. DAAB akan melakukan kunjungan rutin ke lokasi proyek dan siap memberikan pendapat atau keputusan jika ada perselisihan awal.

Dengan adanya Kondisi Khusus yang antisipatif seperti ini, banyak potensi sengketa yang umum terjadi dalam proyek besar dapat dicegah atau diselesaikan pada tahap awal. Hal ini akan berdampak positif pada efisiensi pelaksanaan proyek dan hubungan baik antar pihak.

5. Kesimpulan dan Rekomendasi Lanjutan

Kondisi Khusus Kontrak dalam standar FIDIC menawarkan fleksibilitas yang sangat berharga bagi para pihak dalam proyek konstruksi untuk menyesuaikan kontrak dengan kebutuhan spesifik dan mengelola risiko secara proaktif. Perumusan Kondisi Khusus yang cermat, berdasarkan pemahaman mendalam terhadap lingkup proyek, potensi risiko, dan kerangka hukum yang berlaku, merupakan kunci utama untuk mencegah timbulnya sengketa dan meningkatkan efisiensi proyek.

Kejelasan dalam setiap aspek kontrak, mulai dari definisi lingkup kerja, alokasi risiko, prosedur perubahan, mekanisme klaim, hingga sistem pembayaran dan penyelesaian perselisihan,

akan meminimalkan ambiguitas dan potensi kesalahpahaman. Pembentukan dan pemberdayaan mekanisme penyelesaian sengketa dini seperti DAAB juga merupakan langkah strategis yang patut dipertimbangkan secara serius dalam Kondisi Khusus.

Untuk para praktisi di industri konstruksi Indonesia, pemahaman dan penerapan yang tepat terhadap prinsip-prinsip kontrak FIDIC, khususnya dalam merumuskan Kondisi-Kondisi Khusus yang relevan dengan konteks lokal, dapat menjadi salah satu faktor penentu keberhasilan proyek. Investasi waktu dan sumber daya dalam penyusunan kontrak yang solid di awal akan jauh lebih bermanfaat daripada menghadapi sengketa yang berkepanjangan dan merugikan di kemudian hari.

Sebagai rekomendasi lanjutan, perlu adanya sosialisasi dan pelatihan yang lebih intensif mengenai standar kontrak FIDIC dan praktik terbaik dalam penyusunan Kondisi Khusus bagi para pelaku industri konstruksi di Indonesia. Selain itu, pengembangan basis data studi kasus dan pembelajaran dari proyek-proyek yang telah berhasil maupun yang menghadapi kendala dapat menjadi sumber wawasan yang berharga untuk perbaikan di masa depan.

Daftar Pustaka

Jurnal

Chua, D. K. H., & Rahman, M. M. (2017). Dispute avoidance in construction projects: Role of early warning and DAAB. *International Journal of Project Management*, 35(6), 1053–1065. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2017.06.002>

Buku

Glover, J., & Hughes, S. (2019). *Understanding FIDIC: A practical legal guide to the FIDIC Red, Yellow, MDB/Harmonised & Pink Book contracts*. Routledge.