

MENYUSUN KONDISI KHUSUS KONTRAK FIDIC YANG TEPAT UNTUK MENGHINDARI SENGKETA DAN MENINGKATKAN EFISIENSI PROYEK KONSTRUKSI

AGUS ISWAHYUDI

Magister Hukum Konstruksi, Universitas Pekalongan, Jl. Sriwijaya No.3, Bendan,
Kec.Pekalongan Bar., Kota Pekalongan, Jawa Tengah 51119
E-mail: Agus.iswahyudi.S52@gmail.com

Pekerjaan konstruksi di Indonesia sering dihadapkan pada berbagai permasalahan yang dapat memicu sengketa, seperti ketidakjelasan kontrak, alokasi risiko yang tidak adil, dan perubahan ruang lingkup proyek. Untuk mengatasi tantangan ini, kontrak standar internasional seperti FIDIC (Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils) menawarkan solusi efektif. FIDIC memberikan kerangka kerja yang dapat disesuaikan melalui bagian Particular Conditions, yang memungkinkan penyesuaian dengan kondisi lokal dan kebutuhan spesifik proyek.

Namun, penerapan kontrak FIDIC di Indonesia sering kali mengalami modifikasi yang tidak sesuai dengan prinsip dasar FIDIC, yang bertujuan untuk menguntungkan salah satu pihak. Modifikasi semacam ini menyebabkan ketidakseimbangan dalam pembagian tanggung jawab dan risiko, yang berpotensi meningkatkan sengketa. Oleh karena itu, penting untuk menyusun Particular Conditions yang efektif dan adil, dengan mempertimbangkan beberapa aspek penting seperti hierarki dokumen, tugas dan wewenang enjinir, penentuan lingkup dan spesifikasi teknis yang jelas, jaminan dan asuransi, prosedur penyelesaian sengketa dan force majeure. Keterlibatan semua pihak dalam penyusunan kontrak juga sangat diperlukan untuk mencapai keseimbangan dan menghindari potensi konflik.

Penerapan kontrak FIDIC yang baik melalui penyusunan Particular Conditions yang tepat diharapkan dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi proyek konstruksi di Indonesia. Hal ini juga akan memperbaiki hubungan profesional antara penyedia jasa dan pengguna jasa, serta memastikan keberhasilan proyek dalam jangka panjang. Dengan adopsi kontrak FIDIC yang benar, pelatihan bagi pihak terkait, dan penggunaan teknologi manajemen kontrak, diharapkan sengketa dalam proyek konstruksi dapat diminimalkan, menciptakan lingkungan konstruksi yang harmonis dan sukses.

Keywords: kontrak FIDIC, kondisi khusus (Particular Conditions), modifikasi kontrak, aspek penting, sengketa konstruksi, efisiensi proyek.

PENDAHULUAN

Pekerjaan konstruksi adalah salah satu bentuk pekerjaan yang kompleks dan menantang, melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan dan peran yang berbeda-beda. Pekerjaan konstruksi cenderung mengalami banyak penyesuaian atau perubahan dalam pelaksanaannya. Kompleksitas proyek ini, ditambah dengan skala besar investasi yang terlibat, menciptakan potensi konflik yang tinggi jika tidak dikelola dengan baik. Sengketa dalam proyek konstruksi sering kali disebabkan oleh ambiguitas dalam kontrak, alokasi risiko yang tidak jelas, atau ketidaksepakatan tentang perubahan dalam ruang lingkup proyek. Dalam pelaksanaan kontrak jasa konstruksi tidak dipungkiri seringnya timbul permasalahan atau sengketa antara Pihak Penyedia Jasa dan Pihak

Pengguna Jasa. Oleh karena itu diperlukan adanya Kontrak Kerja Konstruksi sebagai keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Dalam implementasi kontrak sering timbul permasalahan atau sengketa yang antara lain disebabkan oleh : perbedaan persepsi lingkup pekerjaan, spesifikasi teknis yang tidak lengkap / tidak jelas yang dapat berdampak pada tidak tercapainya pemenuhan mutu, ketepatan waktu pekerjaan, keterlambatan pembayaran, ketidaksepakatan penyesuaian harga (eskalasi biaya), metode perhitungan kuantitas, progress pekerjaan, keterlambatan pengambilan keputusan dan menghadapi keadaan tidak terduga (*force majeure* atau keadaan kahar) yang menyebabkan penambahan biaya atau perubahan lingkup pekerjaan. Dalam konteks ini, penggunaan kontrak standar seperti yang disediakan oleh FIDIC (*Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils*) menjadi semakin penting untuk memastikan keberhasilan proyek. Namun, implementasi kontrak FIDIC di berbagai proyek di Indonesia, sering kali mengalami modifikasi yang tidak sesuai dengan prinsip dasarnya. Kondisi ini terjadi karena pihak-pihak tertentu cenderung mempertahankan pasal yang dianggap menguntungkan bagi mereka dan menghilangkan pasal yang dianggap merugikan. Akibatnya, terjadi ketidakseimbangan dalam pembagian tanggung jawab dan risiko, yang pada akhirnya meningkatkan potensi sengketa.

Dalam pelaksanaan kontrak konstruksi di Indonesia, terdapat kecenderungan penggunaan modifikasi dan pendekatan tambal sulam. Hal ini menyebabkan potensi konflik yang tinggi karena kontrak yang tidak sepenuhnya mencerminkan kebutuhan proyek atau kepentingan semua pihak. Oleh karena itu, diperlukan penyusunan kontrak yang tidak hanya mematuhi peraturan lokal tetapi juga mempertimbangkan asas keseimbangan antar pihak yang memang sudah dikaji dan diterapkan secara Internasional seperti FIDIC.

Untuk mengatasi tantangan ini, diperlukan pendekatan yang lebih sistematis dalam menyusun kontrak kerja konstruksi, khususnya melalui penerapan Kondisi Khusus (*Particular Conditions*) yang ada dalam kontrak FIDIC *Condition of the Contract*. Kondisi Khusus memberikan fleksibilitas untuk menyesuaikan dokumen kontrak dengan kebutuhan spesifik proyek tanpa mengorbankan prinsip-prinsip dasar yang

mendasari kontrak FIDIC. Penyusunan Kondisi Khusus yang baik harus memastikan bahwa:

1. **Persyaratan hukum lokal terpenuhi:** Kontrak harus mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah pelaksanaan proyek.
2. **Pembagian risiko yang adil:** Risiko harus dialokasikan kepada pihak yang paling mampu mengelolanya.
3. **Bahasa kontrak yang jelas:** Dokumen kontrak harus bebas dari ambiguitas untuk mengurangi potensi kesalahpahaman.
4. **Prosedur penyelesaian sengketa yang efektif:** Harus ada mekanisme yang jelas dan efisien untuk menyelesaikan sengketa.
5. **Keterlibatan semua pihak:** Proses penyusunan kontrak harus melibatkan semua pemangku kepentingan utama untuk menciptakan rasa memiliki dan tanggung jawab bersama.

Dengan memahami tantangan dan kebutuhan spesifik proyek, serta mengintegrasikan elemen-elemen ini ke dalam penyusunan Kondisi Khusus (Particular Condition), diharapkan pelaksanaan proyek dapat berlangsung lebih efisien, efektif, dan minim sengketa. Dalam prosiding ini, akan dibahas lebih rinci prinsip-prinsip penyusunan Kondisi Khusus yang efektif, tantangan yang sering muncul, serta strategi untuk menghindari konflik dan meningkatkan efisiensi proyek konstruksi ditinjau dari FIDIC .

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah tinjauan pustaka, yang bertujuan untuk mengumpulkan, mengevaluasi, dan mensintesis studi-studi yang telah ada, sumber yang valid seperti FIDIC Condition of the Contract Part B Particular Condition of the Contract mengenai penerapan kondisi khusus kontrak FIDIC yang tepat untuk menghindari sengketa dan meningkatkan efisiensi proyek guna dijadikan panduan dan pembelajaran dalam penerapan pada Kontrak Konstruksi di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Particular Conditions of the Contract merupakan bagian B dalam FIDIC Conditions of Contract, adalah bagian yang memungkinkan fleksibilitas dalam mengadaptasi kontrak standar FIDIC untuk kebutuhan spesifik proyek. Bagian ini memiliki peran penting dalam memastikan bahwa kontrak yang digunakan dapat mencerminkan kondisi lokal, hukum yang berlaku, serta keunikan teknis dan administratif dari proyek yang sedang dilaksanakan. Terdapat beberapa bagian penting dalam particular condition of the Contract dalam FIDIC yang penerapannya sering menimbulkan masalah jika tidak dimitigasi dan disusun dengan benar, diantaranya adalah :

1. Hierarki Dokumen

Particular Conditions juga perlu mencakup ketentuan mengenai hierarki kontrak, yang merujuk pada urutan atau prioritas dokumen yang mengatur proyek. Hierarki kontrak ini penting untuk menghindari ketidaksesuaian antara dokumen kontrak yang berbeda dan memberikan pedoman yang jelas mengenai mana yang harus diutamakan jika terjadi konflik atau ketidaksesuaian antar dokumen.

Dengan adanya hierarki kontrak yang jelas, penyelesaian perselisihan terkait kontrak dapat lebih mudah dilakukan. Ketentuan ini membantu memastikan bahwa jika ada konflik antara dokumen-dokumen kontrak (misalnya, antara General Conditions dan Particular Conditions), maka urutan prioritasnya akan memastikan kejelasan dan konsistensi dalam pelaksanaan proyek. Hierarki kontrak juga memberikan kepastian hukum, karena pihak-pihak yang terlibat akan mengetahui dokumen mana yang harus mengatur jika terjadi perbedaan interpretasi.

Dengan adanya ketentuan yang jelas tentang hierarki kontrak, setiap pihak yang terlibat dalam proyek dapat lebih mudah merujuk dan mengklarifikasi ketentuan yang berlaku dalam situasi tertentu. Hal ini mengurangi risiko konflik terkait interpretasi yang mungkin muncul, serta memperjelas sumber rujukan untuk pengambilan keputusan yang lebih tepat.

2. Tugas dan wewenang enjinir

Dalam Particular Conditions FIDIC, peran enjinir atau ihak yang ditunjuk oleh Pemberi Kerja untuk bertindak sebagai perwakilan mereka dan mengelola

proyek konstruksi perlu diatur secara jelas, terutama terkait dengan tugas dan wewenangnya dalam pelaksanaan proyek konstruksi. Enjinir biasanya bertindak sebagai pihak yang memiliki otoritas untuk memberikan persetujuan, keputusan teknis, dan melakukan pengawasan terhadap pekerjaan yang dilakukan oleh kontraktor. Enjinir sebagai perwakilan dari pengguna jasa memiliki tugas diantaranya :

a. Pengawasan Pekerjaan

Enjinir bertanggung jawab untuk memeriksa, mengevaluasi, dan mengawasi pekerjaan yang dilakukan oleh kontraktor, memastikan bahwa pekerjaan dilakukan sesuai dengan spesifikasi, gambar kerja, dan ketentuan kontrak.

b. Persetujuan dan Instruksi Teknis

Enjinir memiliki kewenangan untuk memberikan instruksi teknis yang dapat mempengaruhi cara dan metode pelaksanaan pekerjaan, serta memberikan persetujuan terhadap perubahan teknis yang mungkin terjadi selama proyek berlangsung.

c. Pemeriksaan Kualitas

Enjinir bertugas untuk memastikan bahwa kualitas pekerjaan sesuai dengan standar yang telah disepakati dalam kontrak, serta mengawasi keberlanjutan mutu selama proyek berlangsung.

d. Penyelesaian Sengketa Teknis

Dalam hal terjadi sengketa teknis antara pemberi kerja dan kontraktor, insinyur bertindak sebagai pihak yang menilai dan memberikan keputusan terkait dengan masalah teknis tersebut.

Selain tugas Enjinir juga memiliki wewenang biasanya antara lain :

a. Perubahan Lingkup Pekerjaan

Enjinir memiliki wewenang untuk menyetujui atau menilai perubahan dalam lingkup pekerjaan, termasuk perubahan dalam desain atau metode pelaksanaan yang dapat mempengaruhi waktu dan biaya proyek.

b. Pengaturan Jadwal Pekerjaan

Enjinir dapat memberikan persetujuan terhadap penjadwalan ulang pekerjaan jika diperlukan, seperti dalam kasus keterlambatan atau perubahan kondisi yang mempengaruhi jalannya proyek.

c. Persetujuan Pembayaran

Enjinir berperan dalam penilaian dan persetujuan kemajuan pembayaran kepada kontraktor berdasarkan pencapaian tertentu dalam proyek.

d. Keputusan Mengenai Force Majeure

Enjinir memiliki wewenang untuk memberikan penilaian dan keputusan mengenai kejadian force majeure, termasuk bencana alam atau keadaan luar biasa lainnya yang mempengaruhi pelaksanaan pekerjaan.

Meskipun Enjinir memiliki peran yang sangat penting dalam proyek, wewenangnya di atas tidak bersifat mutlak dan dapat disesuaikan dalam Particular Condition of Contract. Dalam Particular Conditions, dapat dicantumkan batasan-batasan terhadap wewenang enjinir, misalnya terkait dengan perubahan substansial dalam desain yang memerlukan persetujuan pemberi kerja atau pihak lainnya, atau keputusan-keputusan yang dapat berdampak besar pada anggaran dan waktu proyek yang memerlukan persetujuan dari pemberi kerja atau konsultasi lebih lanjut dengan pihak-pihak terkait.

3. Lingkup dan Spesifikasi Kerja

Ketentuan ini mencakup perincian tentang pekerjaan yang harus dilakukan, spesifikasi teknis, serta standar kualitas yang harus dipenuhi oleh kontraktor.

Dalam lingkup pekerjaan harus terdefinisi dengan jelas terkait dengan scope pekerjaannya yang dapat berisi penjelasan mendetail mengenai pekerjaan yang meliputi desain, konstruksi, instalasi, dan pengujian. Batasan lingkup yang berisi penjelasan tentang apa yang termasuk dan tidak termasuk dalam lingkup pekerjaan. Selain itu perlu dijelaskan juga, jika ada kewajiban pihak ketiga yang mencakup Identifikasi pekerjaan yang mungkin dilakukan oleh subkontraktor atau penyedia pihak ketiga lainnya.

Perubahan lingkup pekerjaan sering menjadi penyebab utama sengketa dalam proyek konstruksi, yang disebabkan oleh ambiguitas dalam definisi lingkup awal, permintaan perubahan dari pemberi kerja, kondisi lapangan yang tidak sesuai, kurangnya prosedur manajemen perubahan, atau pekerjaan tambahan oleh kontraktor tanpa persetujuan resmi. Sengketa ini dapat berdampak pada keuangan, jadwal proyek, dan hubungan antar pihak.

Untuk mencegahnya, diperlukan dokumentasi kontrak yang jelas, prosedur manajemen perubahan seperti variation order, evaluasi data lapangan yang akurat, komunikasi efektif, dan penggunaan teknologi manajemen proyek. Jika sengketa tetap terjadi, penyelesaian dapat dilakukan melalui negosiasi, Dispute Board, arbitrase, atau litigasi. Langkah ini membantu memastikan bahwa perubahan lingkup dikelola dengan baik, meminimalkan sengketa, dan menjaga efisiensi serta keberhasilan proyek.

Pembagian resiko atas ketersediaan data juga menjadi hal penting yang harus dijabarkan dalam particular condition. Site Data adalah informasi yang relevan mengenai lokasi proyek yang disediakan oleh pemberi kerja. Data ini penting untuk memastikan kontraktor memahami kondisi awal lokasi sehingga dapat merencanakan dan melaksanakan pekerjaan secara efektif. Risiko yang mungkin terjadi dalam proyek harus dialokasikan kepada pihak yang paling mampu mengelola risiko tersebut. Misalnya, risiko geoteknik sering kali dialokasikan kepada pemberi kerja karena mereka memiliki informasi awal yang lebih baik tentang kondisi lokasi proyek. Namun hal ini bisa disepakati lebih lanjut jika kontraktor memiliki waktu yang cukup untuk melakukan pengamatan dan mengumpulkan data terkait pekerjaan saat proses lelang.

4. Hak Akses ke Lokasi

Hak akses ke lokasi pekerjaan adalah hak kontraktor untuk memasuki lokasi proyek guna memulai dan melaksanakan pekerjaan tanpa hambatan yang signifikan. Dalam particular condition harus disebutkan dengan jelas terkait jadwal akses yang menunjukkan waktu kapan lokasi akan tersedia untuk kontraktor, kondisi akses yang menggambarkan kondisi lokasi saat diserahkan, koordinasi pihak ketiga yang jika melibatkan properti atau fasilitas

pihak lain. Dalam particular condition sangat baik jika diberikan mapping berupa peta site location dan kondisi saat kontrak dilaksanakan serta jadwal aksesnya. Semakin jelas particular condition mengatur hak akses ini maka akan mengurangi potensi konflik antara pihak terkait serta mengurangi resiko terjadinya klaim akibat tidak tersedianya akses pekerjaan.

5. Penyesuaian Hukum Lokal

Particular Conditions memberikan ruang untuk mengintegrasikan kondisi umum FIDIC dengan peraturan dimana kontrak tersebut dibuat ataupun disepakati. Misalnya, dalam proyek yang dilakukan di Indonesia, persyaratan terkait perpajakan, perizinan, dan standar keselamatan dapat dimasukkan ke dalam kontrak untuk memastikan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku.

6. Jaminan dan Asuransi

Particular Conditions sering mencakup persyaratan mengenai jaminan pelaksanaan, jaminan pembayaran, serta jenis asuransi yang harus dimiliki oleh pihak-pihak yang terlibat dalam proyek. Selain itu dapat diatur juga terkait kapan mulainya asuransi tersebut berlaku serta ketentuan – ketentuan yang harus tertuang dalam polis asuransi yang dapat ditetapkan oleh pemberi kerja.

7. Prosedur Penyelesaian Sengketa

Dalam Particular Conditions, prosedur penyelesaian sengketa dapat disesuaikan untuk mencakup mekanisme lokal seperti penggunaan lembaga arbitrase domestik, Penggunaan Dispute Adjudicational Board (DAB), Negosiasi dan Mediasi, atau prosedur litigasi di pengadilan setempat. Selain itu perlu disusun juga mekanisme terkait tanggung jawab biaya selama proses penyelesaian sengketa serta harus diatur juga terkait mekanisme kompensasi dan ganti rugi yang harus dibayarkan jika ada pihak yang dinyatakan bersalah.

Setiap tahap penyelesaian sengketa harus memiliki tenggat waktu tertentu untuk menjaga proses tetap efisien. Dengan menambahkan prosedur ini dalam Particular Conditions, risiko sengketa yang berkepanjangan dapat diminimalkan, sehingga hubungan antara pihak tetap produktif dan profesional.

8. Keadaan Luar Biasa (Force Majeure)

Force majeure adalah kondisi luar biasa yang tidak dapat diprediksi atau dikendalikan, yang menghalangi pelaksanaan kewajiban kontrak oleh salah satu pihak. Dalam Particular Conditions, force majeure harus didefinisikan dan diatur secara jelas untuk memberikan panduan dalam mengelola situasi darurat.

Particular condition dapat memuat terkait dengan mekanisme penentuan force majeure, tugas dan tanggung jawab saat terjadi force majeure, konsekuensi atas force majeure, serta mekanisme penghentian kontrak (termination) baik sementara maupun tetap.

Penyusunan Particular Conditions yang Efektif

Untuk menyusun Particular Conditions yang efektif, diperlukan pendekatan yang sistematis dan komprehensif. Berikut adalah beberapa langkah penting:

1. Identifikasi Kebutuhan Proyek

Penyusunan Particular Conditions dimulai dengan identifikasi faktor-faktor yang memengaruhi proyek, baik dari sisi hukum, teknis, dan lingkungan. Pemahaman yang mendalam mengenai kebutuhan spesifik proyek akan memudahkan penyesuaian kontrak yang lebih relevan dan efektif.

2. Konsultasi dengan Pemangku Kepentingan

Semua pihak yang terlibat dalam proyek, termasuk pemberi kerja, kontraktor, konsultan, dan pihak ketiga lainnya, harus dilibatkan dalam proses penyusunan kontrak untuk menciptakan kontrak yang adil dan saling menguntungkan. Kolaborasi yang kuat antar pemangku kepentingan sangat penting dalam meminimalkan kesalahpahaman yang bisa berujung pada sengketa.

3. Integrasi dengan General Conditions

Particular Conditions harus melengkapi General Conditions tanpa mengubah prinsip dasar yang mendasarinya. Penyesuaian yang dilakukan dalam Particular Conditions harus konsisten dengan tujuan umum dari kontrak, yakni untuk menciptakan hubungan kerja yang adil dan transparan.

4. Penggunaan Prinsip Emas FIDIC

FIDIC menetapkan lima prinsip emas yang harus dipatuhi dalam penyusunan Particular Conditions, yaitu konsistensi, kejelasan, kepatuhan hukum, kewajaran waktu, dan penyelesaian sengketa yang efisien.

SIMPULAN

Kontrak FIDIC menyediakan kerangka kerja internasional yang efektif untuk mengelola kompleksitas proyek, namun sering kali mengalami modifikasi yang tidak sesuai dengan prinsip dasarnya di Indonesia. Modifikasi tersebut sering kali disebabkan oleh pihak-pihak yang berusaha menguntungkan diri mereka dengan mempertahankan atau menghilangkan pasal-pasal tertentu dalam kontrak. Hal ini dapat menyebabkan ketidakseimbangan dalam pembagian risiko dan tanggung jawab, yang pada akhirnya meningkatkan potensi sengketa.

Particular Conditions of the Contract dalam FIDIC Conditions of Contract menunjukkan pentingnya penyesuaian kontrak standar dengan kebutuhan spesifik proyek yang sedang dilaksanakan. Bagian ini memberikan fleksibilitas yang memungkinkan kontrak FIDIC dapat diterapkan dalam konteks yang lebih lokal dan teknis, sehingga mengurangi potensi konflik dan meningkatkan efisiensi dalam pelaksanaan proyek. Elemen utama dalam Particular Conditions mencakup hierarki dokumen, yang memberikan panduan jelas mengenai dokumen yang harus diutamakan saat terjadi ketidaksesuaian antar dokumen kontrak, mengurangi potensi perselisihan. Ketentuan mengenai tugas dan wewenang enjinir harus diatur dengan jelas, agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang dan agar perubahan penting dalam proyek mendapat persetujuan dari pihak yang lebih berkompeten.

Lingkup dan spesifikasi kerja perlu didefinisikan dengan tegas untuk menghindari sengketa terkait perubahan lingkup pekerjaan, yang sering kali menjadi penyebab konflik dalam proyek. Site data dan hak akses ke lokasi juga harus dijelaskan dengan rinci, memastikan kontraktor dapat merencanakan pekerjaan dengan baik tanpa hambatan. Selain itu, penyesuaian hukum lokal sangat penting untuk memastikan kontrak mematuhi peraturan setempat, sementara jaminan dan asuransi yang jelas akan melindungi pihak-pihak terkait dari risiko finansial. Prosedur penyelesaian sengketa

yang mencakup negosiasi, mediasi, atau penggunaan Dispute Adjudication Board (DAB) sangat penting untuk menyelesaikan konflik secara efisien.

Terakhir, force majeure harus diatur dengan rinci untuk mengatasi situasi darurat yang dapat mempengaruhi jalannya proyek. Secara keseluruhan, penyusunan Particular Conditions yang sistematis, komprehensif, dan sesuai dengan kebutuhan proyek sangat penting untuk menciptakan kontrak yang adil dan efisien. Melalui identifikasi yang tepat terhadap kebutuhan proyek, konsultasi dengan semua pemangku kepentingan, serta integrasi yang baik dengan General Conditions, penyusunan Particular Conditions akan meminimalkan potensi masalah dan memastikan kelancaran proyek konstruksi.