

ANALISIS KLAUSUL KONTRAK PROYEK EPC XYZ TERHADAP RISIKO KONFLIK BERDASARKAN FIDIC SILVER BOOK

Ester Lasmasari¹

¹ Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Pelita Harapan

Plaza Semanggi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta

* e-mail: 01629200015@student.uph.edu

Abstrak

Tantangan dunia kontruksi saat ini dihadapkan pada kondisi yang tidak hanya memerlukan teknologi teknik sipil tetapi juga manajemen konstruksi Menghadapi fenomena banjir rob yang berpotensi menenggelamkan pesisir jawa memungkinkan dikembangkan proyek – proyek yang melibatkan berbagai pihak dan kegiatan konstruksi dengan kontrak kerja yang juga kompleks. Mengingat fungsinya yang vital, kontrak idealnya mampu mengakomodir hak dan kewajiban para pihak secara adil untuk mencapai tujuan proyek. Namun kenyataannya terdapat situasi dimana tidak ada ruang bagi kontraktor untuk menegosiasikan kontrak Meskipun demikian, kontraktor dapat memitigasi potensi konflik dan kerugiannya dengan meninjau kontrak menggunakan buku FIDIC. Khusus proyek EPC dapat menggunakan FIDIC Silver Book. Penelitian ini dilakukan dengan didasari oleh latar belakang kondisi tersebut. Metode yang di gunakan adalah metode Delphi dimana penentuan variabel penelitian didapatkan dari studi literatur yang divalidasi oleh pakar. Setelah dilakukan peninjauan pada kontrak proyek EPC XYZ terdapat 16 klausa kontrak yang berisiko menimbulkan konflik yaitu: kegagalan pembayaran, masalah bawah permukaan, desain, perencanaan, lingkup pekerjaan, waktu pelaksanaan, penghentian sementara dan pengakhiran perjanjian, ganti rugi keterlambatan, keadaan memaksa, klaim, differing site condition, penutupan proyek, perpanjangan waktu, penyelidikan, ganti rugi dan pengujian. Hasil penelitaian ini adalah analisis risiko potensi konflik yang diakibatkan oleh klausul tersebut dan rekomendasi mitigasinya bagi kontraktor.

Kata Kunci: EPC, FIDIC, Konflik, Kontrak.

1. PENDAHULUAN

Menjawab tantangan didunia kontruksi saat ini para pelaku pembangunan dihadapkan pada kondisi yang tidak hanya memerlukan kemajuan teknologi teknik sipil, tetapi juga diperlukan manajemen konstruksi yang handal dan berkesinambungan. Menghadapi fenomena banjir rob yang berpotensi menenggelamkan pesisir jawa tentu membuat publik waspada dan merumuskan berbagai langkah mitigasi. Hal ini dimungkinkan untuk dikembangkannya proyek – proyek yang melibatkan berbagai pihak dan kegiatan konstruksi dengan kontrak kerja yang kompleks. Dengan demikian diperlukan kondisi kontrak ideal yang mampu mengakomodir hak dan kewajiban para pihak secara adil untuk menghindari konflik diantara para pihak dalam pelaksanaan proyek. Ketentuan kontrak yang tidak jelas berpotensi menimbulkan permasalahan pada pelaksanaan proyek. Secara praktik pada industri konstruksi banyak ditemukan kontrak yang cenderung tidak seimbang antara pengguna jasa dengan kontraktor. Ketidakseimbangan tersebut mengakibatkan timbulnya masalah di kemudian

hari yang mengganggu proses pelaksanaan konstruksi.

Salah satu jenis kontrak yang dapat digunakan dalam proyek strategis nasional adalah kontrak jenis Engineering, Procurement and Construction (EPC) dimana dalam kontrak ini kontraktor bertanggungjawab mulai dari engineering, procurement, construction bahkan termasuk test dan commissioning. Acuan yang dapat dipksi untuk pengaturan kewajiban Para Pihak pada proyek EPC salah satunya adalah standar kontrak buku FIDIC, khususnya FIDIC silver book. Kontrak Proyek di Indonesia yang menggunakan kontrak dengan standar acuan FIDIC antara lain Proyek Konstruksi jalan akses Tabjung Priok Fase- 2 Paket - 4, Seksi NS, dengan Kontraktor SMCC–Hutama Joint Operation dan Pengguna jasa Direktorat Jendral Bina Marga, Kementerian PUPR. Secara khusus buku FIDIC yang digunakan sebagai acuan kontrak proyek ini adalah FIDIC Red Book 1999. Pada proyek ini terjadi konflik atau sengketa terkait klausa kontrak Perpanjangan waktu Penyelesaian (Pasal 8.4. FIDIC Red Book 1999). Konflik ini diselesaikan melalui arbitrase dengan kontraktor sebagai Pemohon melakukan tuntutan atau klaim kepada termohon atau

Pengguna Jasa Direktorat Jenderal Bina Marga, ganti rugi atas perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan dan keterlambatan pembayaran. Putusan Arbitrase menyatakan bahwa majelis memenangkan tuntutan kontraktor dan ganti rugi atas terlambat bayar yang dilakukan oleh pengguna jasa. Klaim lainnya yang dimenangkan oleh penyedia jasa sebagai pemohon terkait klausa kontrak yang menggunakan buku FIDIC adalah pada proyek galian dengan pemberi kerja PT TIRTA INVESTAMA, antara kontraktor sebagai penggugat PT Irawan Prima Utama dan Pengguna Jasa sebagai tergugat PT Tirta Investama. Klaim pada kasus ini adalah terkait dengan klausa kontrak buku FIDIC Pasal 2.1. Hak untuk memasuki lapangan dan pasal 8.4 Perpanjangan waktu penyelesaian. Pengadilan Negeri memenangkan penyedia jasa atau kontraktor dan menghukum pemberi kerja atas kerugian yang dialami penyedia jasa dan pembayaran perkara. (Gerald dan Hardjomuljadi, 2021).

Berdasarkan kondisi di atas terlihat bahwa permasalahan pada pelaksanaan proyek EPC antara lain karena kurang jelasnya atau kurang detailnya pengaturan hak dan kewajiban para pihak pada kontrak yang mengakibatkan perselisihan pada saat pelaksanaan proyek. Lebih lanjut hal tersebut dapat menghambat pelaksanaan proyek secara keseluruhan seperti mundurnya rencana operasi proyek yang apabila dikaji lebih lanjut dapat mengakibatkan efek finansial yang besar.

Mengingat pentingnya fungsi kontrak dalam pelaksanaan proyek melatarbelakangi dilakukan penelitian ini dengan melakukan analisa pada klausul - klausul kontrak proyek EPC XYZ. Tinjauan penelitian ini dilihat dari sudut pandang dan risiko bagi kontraktor. Dipilihnya kontrak proyek ini sebagai penelitian karena proyek ini adalah proyek pemerintah yang dibiayai oleh APBN sehingga kontrak proyek ini harus secara ketat mengikuti regulasi pemerintah. Syarat- syarat umum kontrak ini diadopsi dari buku FIDIC namun tidak seluruhnya klausul pada buku FIDIC dituangkan pada syarat umum, terdapat bagian - bagian yang dikurangi dan ditambahkan sehingga terdapat perbedaan yang mungkin berpotensi menimbulkan risiko penyedia jasa. Acuan yang digunakan untuk analisis kontrak pada penelitian ini adalah buku FIDIC jenis silver. Buku FIDIC dianggap seimbang dalam mengatur hak dan kewajiban para pihak. Sehingga jurnal ini dapat memberikan rekomendasi penyusunan kontrak dalam

pengembangan proyek nasional khususnya penanganan banjir rob dipesisir pulau jawa.

2. METODOLOGI

2.1. Konsep Penelitian

Menurut Ntiyakunze (2011), *dispute* pada pelaksanaan proyek dapat menyebabkan *cost- overrun* baik *direct cost*. Dengan demikian perlu dilakukan tindakan pencegahan terjadinya konflik, antara lain dengan mengidentifikasi faktor- faktor penyebab konflik dan memitigasinya.

Jurnal ini dimaksudkan untuk mengidentifikasi permasalahan yang diakibatkan oleh kontrak pada saat pelaksanaan proyek EPC dengan cara melakukan analisis pada pasal – pasal penyusun kontrak dengan mengacu kepada ketentuan – ketentuan kontrak yang terkandung pada FIDIC *silver book*.

Setelah didapatkan perbedaan antara klausul kontrak pada proyek EPC XYZ dengan ketentuan – ketentuan umum pada FIDIC *silver book*, selanjutnya dirumuskan risiko konflik yang mungkin terjadi akibat perbedaan yang telah teridentifikasi. Selanjutnya, ditentukan langkah mitigasi untuk menurunkan risiko tersebut.

2.2. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode Delphi, yaitu metode survei dengan mendapatkan pendapat atau validasi pakar pada bidang yang sedang diteliti. Secara garis besar metode delphi adalah metode dengan cara mengedepankan interaksi antara peneliti dan pakar permasalahan penelitian dengan menggunakan kuisisioner (Yousuf, 2007). Pengembangan metode delphi dilakukan dengan mengidentifikasi panelis ahli, memastikan kesediaan panelis ahli terhadap topik yang dibahas, pengumpulan pendapat, Analisa panelis ahli, melakukan kompilasi informasi dari kuisisioner dan melakukan Analisa input. Metode Delphi dimungkinkan untuk menentukan klausul- klausul kontrak yang mempengaruhi terjadinya potensi konflik yang diseleksi berdasarkan rekomendasi pakar.

Validasi penentuan klausul kontrak yang berpengaruh kuat atas terjadinya konflik dan kerugian kontraktor oleh para pakar sesuai dengan jenis penelitian ini, opini ahli dapat merefleksikan pengalaman ahli dalam industri kontruksi, khususnya dalam manajemen kontrak sebagai praktisi *contract engineer*. Metode ini menarik kesimpulan dari opini kuisisioner ahli

yang disebarkan secara terpisah dalam pencapaian konsesus minimal enam puluh persen (60%). Tahapan penelitian dilakukan sebagai berikut:

- a. Penyusunan pertanyaan
- b. Pemilihan ahli
- c. Penentuan ukuran penelitian
- d. Pengembangan pertanyaan dalam kuesioner
- e. Melakukan analisis hasil jawaban pertanyaan
- f. Analisis data primer

Analisis data dilakukan dengan mengidentifikasi data primer dengan mengacu pada hasil analisis kuisisioner.

Tabel 1
Data Pakar

Pakar	Pekerjaan	Pengalaman Kerja	Pendidikan
Pakar A	<i>Contract Engineer</i>	10 tahun	Magister
Pakar B	<i>Contract Engineer</i>	10 tahun	Magister
Pakar C	<i>Contract Management Manager</i>	20 tahun	Magister

Hasil validasi oleh pakar mendapatkan klausul-klausul kontrak yang berpengaruh terhadap terjadinya konflik, dinilai dari klausul kontrak yang memiliki bobot / persentase lebih dari 60 % yaitu klausa kontrak yang disetujui oleh minimal 2 orang pakar.

Pakar akan melakukan validasi pada klausul kontrak yang berpotensi menimbulkan konflik. Kondisi kontrak tersebut menjadi faktor penyebab konflik meliputi kegagalan pembayaran, kondisi psikologi personel proyek, *design, unforeseen condition, risk, work method, specification, construction process, liability* dan *schedule* (Herrald. 1997). Faktor lain penyebab konflik secara kontraktual antara lain kontrak kerja dan dokumen kontruksi yang kurang lengkap, *time schedule*, tidak jelas alur dokumen, tidak jelas tanggung jawab parapihak, change order dan keterlambatan pembayaran (Poerdiyatmo, 2007). Aspek – aspek kontrak yang harus diperhatikan dalam pembuatan kontrak kerja kontruksi untuk mencapai

2.3.Sumber Data

Jurnal penelitian ini menggunakan draft kontrak proyek EPC XYZ yang didapatkan dari tim proposal tender proyek kontraktor perusahaan ABC.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Validasi Pakar

Sesuai dengan penelitian menggunakan metode Delphi, klausul- klausul dari hasil studi literatur selanjutnya diubah dalam bentuk pertanyaan kuisisioner untuk divalidasi oleh pakar. Penelitian ini menggunakan 3 orang pakar dengan data pada tabel berikut.

kesuksesan proyek antara lain lingkup pekerjaan, *suspension and termination*, penggantian kerugian, *dispute resolution, force majeure*, Bahasa, klaim, penutupan proyek, nilai kontrak, cara pembayaran dan retensi, jaminan kontraktor, asuransi, tenaga kerja, keselamatan kerja, dampak lingkungan, keamanan dan material (Yasin,2003). Klausul – klausul dominan penyebab klaim antara lain perpanjangan waktu penyelesaian, penyelidikan, pemberian ganti rugi, pengujian, konsekuensi penghentian, keterlambatan pembayaran dan *unforeseen condition* (Gerrald dan Hargjomuljadi, 2021). Klausul- klausul kontrak yang telah divalidasi oleh pakar dituliskan pada tabel berikut.

Tabel 2
Variabel Klausul Kontrak yang Mempengaruhi Terjadinya Konflik

Variabel / indikator/ subindikator	Pakar 1	Pakar 2	Pakar 3
Kegagalan pembayaran.	1	1	1
Masalah bawah permukaan tanah	1	1	1
Risiko-risiko terhadap gambar desain	1	1	1
Perencanaan yang kurang lengkap.	0	1	1
Lingkup pekerjaan	1	1	
Waktu pelaksanaan	0	1	1
Penghentian Sementara Pekerjaan dan Pengakhiran Perjanjian/Pemutusan Kontrak	1	1	1
Ganti Rugi Keterlambatan	1	0	1
Keadaan Memaksa	1	0	1
Klaim	1	1	1
Klausa mengenai Perubahan dan <i>Differing Site Condition</i>	1	1	1
Penutupan Proyek	1	0	1
Waktu penyelesaian	1	0	1
Penyelidikan	1	1	0
Penggantian kerugian	1	1	1
Pengujian	1	1	0

Keterangan:

1: setuju

0: Tidak setuju

3.2. Risiko Dan Mitigasi Klausul Yang Menimbulkan Konflik

Penelitian dilakukan dengan membandingkan klausul kontrak EPC XYZ dengan klausul ketentuan umum pada buku *FIDIC silver book* menggunakan variabel klausul kontrak yang telah divalidasi pakar. Tahap selanjutnya adalah menentukan risiko, potensi konflik dan kerugiannya bagi pihak penyedia jasa serta memberikan rekomendasi untuk memitigasi penurunan dampak kerugian kontraktor. Dispute adalah terjadinya perbedaan antara satu pihak dan

pihak lainnya atas pencapaian tujuan yang dapat menghalangi tercapainya tujuan tersebut yang berdampak pada efektivitas dan efisiensi kerja (Thomas, 1978). Jenis – jenis konflik yang terjadi pada proyek konstruksi antara lain adalah konflik di bidang teknis, konflik di bidang administrasi, konflik di bidang hukum dan konflik gabungan (Kurniawan, F 2015). Risiko, potensi konflik dan kerugiannya bagi kontraktor serta rekomendasi untuk memitigasi penurunan dampak kerugian kontraktor tertulis pada tabel berikut.

Tabel 3
Analisis Risiko dan Mitigasi Kerugian

Peristiwa Risiko	Konflik	Dampak Bagi Kontraktor			Rekomendasi Mitigasi
		Waktu	Biaya	Mutu	
Tidak ada klausul kompensasi akibat kegagalan pembayaran.	Konflik teknis	Keterlambatan pembayaran kepada subkontraktor dan vendor yang dapat menyebabkan terlambatnya suplai material	Cash flow negatif proyek	-	Melakukan pembayaran ke subkontraktor secara back to back.
Data lokasi titik dan referensi disediakan setelah SPMK	Konflik teknis	Terlambat memulai pelaksanaan pekerjaan	Penambahan biaya	Tidak tercapainya mutu	Menuliiskan pada proposal basis data sebagai perhitungan.
Peristiwa Risiko	Konflik	Dampak Bagi Kontraktor			Rekomendasi Mitigasi
		Waktu	Biaya	Mutu	
Klausul desain	Konflik teknis	Keterlambatan desain	Perubahan biaya pelaksanaan konstruksi	Tidak tercapainya mutu	Menyimpan setiap komunikasi dan diskusi yang menyebabkan perubahan desain.
Klausul perencanaan yang kurang lengkap	Konflik administrasi	Penambahan waktu	Penambahan biaya	Tidak tercapainya mutu	Menugaskan personel khusus untuk memeriksa kecacatan dokumen dari pengguna jasa.
Perhitungan masa kontrak	Konflik administrasi	Diperlukan tambahan waktu	penambahan biaya	Tidak tercapainya mutu	Menugaskan personel khusus untuk memastikan hal - hal penting yang disepakati selama periode

					tender dimasukkan dalam dokumen kontrak.
Klausul penghentian sementara pekerjaan dan pengakhiran perjanjian	Konflik hukum	Pertambahan waktu pelaksanaan pekerjaan.	Biaya overhead dan operasi proyek bertambah.	-	Apabila mendapat pemberitahuan pemutusan perjanjian, segera mendiskusikan untuk pemberian kompensasi dengan bukti - bukti dokumen teknis dan kontraktual.
Klausul keadaan memaksa	Konflik administrasi	keterlambatan penyelesaian pekerjaan	Tambahan biaya untuk perbaikan pekerjaan	Tidak tercapainya mutu	Menyedikan asuransi.
Klausul klaim	Konflik administrasi	keterlambatan pelaksanaan pekerjaan	Tambahan biaya pelaksanaan pekerjaan	Tidak tercapainya mutu pekerjaan	Mendokumentasikan setiap perubahan, hambatan atau hal - hal yang dapat mengindikasikan terjadinya klaim.

Peristiwa Risiko	Konflik	Dampak Bagi Kontraktor			Rekomendasi Mitigasi
		Waktu	Biaya	Mutu	
Klausul penutupan proyek.	Konflik hukum	Waktu pelaksanaan yang tidak terbatas	Penambahan biaya pekerjaan atas bagian yang telah digunakan penggua jasa	-	Aabila dilakukan pengambilalihan sebagian pekerjaan maka dibuat berita acara serah terima pekerjaan yang ditandatangani para pihak dan masa pemeliharaan akan mengikuti setiap bagian pekerjaan yang diserahkan terimakasih tersebut.

Klausul Pemberian Ganti Rugi	Konflik hukum	-	kerugian dalam jumlah yang tidak terukur atau terbatas atas ganti rugi tidak langsung kontraktor	-	Segera mengkomunikasikan dan berkorespondensi dengan Pengguna jasa apabila terindikasi akan terjadi hal - hal yang dapat menyebabkan tanggungjawab yang tidak terbatas.
Klausul Pengujian	Konflik teknis	Perpanjangan waktu pemeliharaan kontraktor dalam waktu yang tidak terukur dan tidak terbatas	Penambahan biaya overhead karena perpanjangan waktu pemeliharaan yang melebihi rencana atau kontrak	-	Mengirimkan pemberitahuan jadwal pengujian dan apabila pengguna jasa tidak melakukan pengujian sesuai jadwal, yang menimbulkan perpanjangan masa pemeliharaan maka meminta kompensasi atas perpanjangan masa pemeliharaan tersebut.

4. KESIMPULAN

Dari hasil analisis kontrak proyek EPC XYZ dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Kontrak kerja Proyek EPC ZYZ mengacu pada buku FIDIC *siver book*, namun terdapat perbedaan klausul- klausul kontrak yang berisiko menimbulkan konflik pada saat pelaksanaan kontrak.
- b. Klausul – klausul kontrak yang berisiko menimbulkan konflik pada kontrak kerja Proyek EPC XYZ, antara lain sebagai berikut:
 - Pembayaran
 - *Unforeeseen Condition*
 - *Risk*
 - Ketidaklengkapan dalam *design*
 - Waktu Pelaksanaan
 - Penghentian sementara pekerjaan dan pengakhiran perjanjian / pemutusan kontrak
 - Keadaan memaksa
 - Klaim
 - Penutupan proyek
 - Pemberian Ganti Rugi

- Pengujian

- c. Risiko kontraktual yang telah teridentifikasi pada proyek EPC XYZ dimitigasi dengan menganalisis potensi konflik dan pengaruhnya terhadap pelaksanaan manajemen konstruksi proyek dilihat dari waktu, biaya dan mutu.

DAFTAR PUSTAKA

- Federation Internationale Des Ingeneurs Conseils, 1999, *FIDIC*, Geneva.
- Gerald, E., Hardjomuljadi, S., 2021, *Analisi Klasula Kontrak yang Terkait Dengan Klaim Pada FIDIC Condition of Contract 1999*, Jurnal Muara Sains, No. 2, 501-512, Vol 5.
- Herrald, B.R., 1997, *Preventing and Solving Construction Contract Disputes*, Litton Educational Publishin Company.
- Kurniawan, F., 2015, *Jenis Sengketa yang Sering Terjadi Pada Proyek Konstruksi di Surabaya*, Prosiding Seminar Nasional Teknik Sipil 2015, Surabaya, Indonesia, 229 & 231.

- Ntiyakunze, S.K , 2011, *Conflicts in Building Projects in Tanzania : Analysis of Causes and Management Approaches*”, *Building and Real Estate Economics Department of Real Estate and Construction Management Royal Institute of Technology*, Stockholm, Sweden.
- Poeryatmono, B, 2007, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi*, *Jurnal Teknik Sipil Universitas Atma Jaya*, No.1, Vol 8.
- Thomas, K. W, 1978, *Conflict and the collaborative ethic: An introduction*, *California Management Review*, No.21, 56-60.
- Yasin, N., 2003, *Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Yousuf, M.I., 2007, *Using Experts’ Opinions Through Delphi Tehnique*, *Practical Assesment, Research & Evaluation*, No.4, Vol 12.