

## BAB IV

### PELAKSANAAN PENELITIAN

#### 4.1 PENDAHULUAN

Penulis menganalisa penyebab, dampak yang mungkin terjadi, dan rencana tindaklanjut dari rekomendasi sehubungan dengan pelaksanaan *Main Contract Documentation* untuk *the Capital Residences Project* di kawasan *Central Business District*, Jakarta. Penelitian dimulai dengan mengumpulkan data-data yang dibutuhkan dari Kontraktor Utama, tinjauan lapangan ini dilakukan dengan mempertimbangkan bahwa masalah kesetaraan antara Kontraktor dan Pemilik proyek memerlukan gambaran kondisi sesungguhnya mengenai dampak yang mungkin terjadi pada tahap pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Analisa pendahuluan ini didasarkan pada dokumen-dokumen berikut yang merupakan bagian dari *Main Contract Documents* (Dokumen Kontrak Utama) sebagaimana telah diterima Penulis dari Kantor Kontraktor Utama *Proyek the Capital Residence Project* di kawasan *Central Business District*, Jakarta:

- *Tender Appendices*
- *Articles of Agreement ( Form of Contract)*
- *Conditions of Contract ( Parts I, II and III)*
- *Method of Measurement*
- *Bill of Quantity :*
  - *Bill No 1 – Preliminaries and General Conditions*
  - *Bill No 2 – Basement Car Park (Not reviewed)*
  - *Bill No 3 – Podium (Not reviewed)*
  - *Bill No 4 – Tower 1 (Not reviewed)*
  - *Bill No 5 – Tower 2 (Twin) (Not reviewed)*
  - *Bill No 6 – BWIC with Nominated Subcontractors*
  - *Bill No 7 – Direct Contractors and Suppliers*
  - *Bill No 8 – Provisional Sum (Not reviewed)*
  - *Bill No 9 – Additional Items*
  - *List Contract Drawing (Not reviewed)*

o *Correspondence forming part of the Contract*

Khusus untuk *Bill of Quantity* Penulis hanya menganalisa *Bill No. 1, Bill No.6, Bill No. 7* dan *Bill No. 9*, pembatasan ini ambil Penulis berdasarkan kemungkinan potensial risiko dan peluang yang kemungkinan lebih besar dibandingkan dokumen *Bill of Quantity* yang tidak direview. Hasil analisa ini akan diteliti lebih lanjut dengan sample penelitian dari responden terkait dan pakar yang dipilih.

#### 4.2 SEKILAS TENTANG PROYEK YANG DITELITI

- a. Nama Proyek : The Capital Residence
- b. Lokasi Proyek : Lot.24 Sudirman Central Bussines District (SCBD) Jl. Jendral Sudirman Kav. 52-53, Jakarta.
- c. Pemilik Proyek : PT. Graha Putranusa
- d. Konsultan Struktur : Ketira Engineering Consultant
- e. Konsultan Arsitektur : PT. Airmas Asri
- f. Konsultan M/E : PT. Arnan Pratama Consultant
- g. Konsultan pengawas : Wiratman and associates Multidisciplinary Consultant
- h. Konsultan Interior : Hirsch Bender Associates PTE LTD
- i. Konsultan Façade : Arup Façade Engineering
- j. Quantity Surveyor : PT. Davis Langdon & Seah Indonesia
- k. Construction Manager : PT. Prosys Engineers Consultant
- l. Main Kontraktor : PT. Adhi Karya (Persero) Tbk
- m. Nilai Kontrak : (Exclusive)
- n. Mulai Pelaksanaan : 14 Desember 2004
- o. Selesai Pelaksanaan : 21 Oktober 2006
- p. Masa Pemeliharaan : 365 hari

Status Tanah adalah Hak Milik PT. Graha Putranusa

- 1. Luas Tanah : 8.702 m<sup>2</sup>
- 2. Luas Bangunan : 120.000 m<sup>2</sup>
- 3. Terdiri dari Bangunan Tower dengan ketinggian :
  - Tower A ; 33 Lantai (149 meter)

- Tower B (Twin) ; 40 Lantai (189 meter)
4. Apartemen terdiri dari :
    - Type A : Luas per unit 168 m<sup>2</sup>
    - Type B : Luas per unit 167 m<sup>2</sup>
    - Type C : Luas per unit 142 m<sup>2</sup>
  5. Bangunan Podium 7 Lantai, sebagai area perkantoran dan area parkir.
  6. Basement yang terdiri dari 3 lapis sebagai area parkir.

### **4.3 ANALISA PENDAHULUAN PADA MAIN CONTRACT DOCUMENTS**

#### **4.3.1 Lampiran Dokumen Lelang – (*Tender Appendices/ Annexes*)**

*Annexes A-I* pada dokumen kontrak harus diperhatikan secara seksama. Lampiran ini pada akhirnya akan menjadi schedule kontrak sesuai dengan ketentuan klausul 1.1.1.7, klausul 1.1.1.8 dan klausul 1.1.1.9 dari persyaratan kontrak FIDIC dan oleh karena itu akan berlaku mengikat bagi Kontraktor. Sehubungan dengan schedule berikut ini, perlu diperhatikan bahwa:

- a. *Annex C- Programme of Works* – Adalah sangat berisiko untuk mengikatkan *construction program (Time Schedule & S-Curve)* pada fase lelang ke dalam kontrak karena urutannya kemudian akan menjadi sebuah kewajiban kontrak yang berarti bahwa setiap penyimpangan dari urutan ini dapat berpotensi menimbulkan wanprestasi menurut kontrak dan di kemudian hari dapat menimbulkan kesulitan pada saat mengajukan *EOT claim*.
- b. *Annex D - Supervisory staff and site labour* – Sekali lagi, menjadikan *schedule* ini sebagai sebuah kewajiban yang mengikat akan menimbulkan risiko. Kontraktor hanya diwajibkan untuk menyediakan manajemen dan pekerja lapangan yang ”cukup” dan boleh mengurangi atau menambah sumber daya sesuai kebutuhan untuk mencapai kemajuan pekerjaan. Dalam hal *schedule* diikatkan pada kontrak dan Kontraktor sebenarnya menyediakan staf dalam jumlah lebih kecil dari pada yang ditunjukkan, maka Pengguna Jasa dapat memperlakukan hal ini sebagai variasi dan menginstruksikan PM untuk mengurangi nilai kontrak terkait dengan manajemen lapangan.

- c. *Annex E - Equipment Schedule* – Seperti halnya dengan schedule staf, Kontraktor dapat memilih untuk mengubah jenis dan jumlah peralatan sesuai dengan pencapaian kemajuan pekerjaan yang seharusnya tidak diperlakukan sebagai variasi kontrak.
- d. *Annex F - Construction Execution Plans (Method Statements)* – Kontraktor tidak seharusnya terikat secara kontrak oleh pernyataan metode ini selama pelaksanaan pekerjaan, karena selama proses pelaksanaan Kontraktor dapat mengajukan perubahan atau penggantian metode berdasarkan pertimbangan untuk kemajuan pekerjaan. Dalam hal *Construction Execution Plans* yang diajukan pada saat pelelangan menjadi satu bagian tidak terpisahkan dari kontrak, maka sangat berisiko bagi Kontraktor disebabkan hal ini akan menjadi dasar Pengguna Jasa untuk menuntut pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan *Construction Execution Plans* tersebut. Untuk segala konsekuensi dari itu diperhitungkan secara detail kedalam satuan harga pekerjaan, dengan demikian akan mengurangi potensi kehilangan.

Oleh karena itu, disarankan agar lampiran-lampiran seperti tersebut di atas diberi judul”untuk referensi saja“(for reference only) atau”untuk tujuan evaluasi lelang saja“(for tender evaluation purposes only) dalam dokumen kontrak final.

#### **4.3.2 Ketentuan Perjanjian – (Articles of Agreement - Form of Contract)**

Dokumen ini merupakan ketentuan perjanjian standar (formulir kontrak) dan tidak menimbulkan risiko apapun dalam pelaksanaan kontrak.

#### **4.3.3 Persyaratan Kontrak ( Bagian I dan II ) – (Conditions of Contract - Parts I and II)**

1. Persyaratan Kontrak (*Conditions of Contract*) didasarkan pada *the General Conditions of Contract for Building and Engineering Works Designed by the Employer published by the International Federation of Consulting Engineers, commonly known as FIDIC, (First Edition 1999)*.
2. Bagian I Persyaratan Kontrak (*The Part I - Conditions of Contract*), yang biasanya diterima sebagai sebuah formulir kontrak yang adil dan setara, telah mengalami perubahan mendasar di Bagian II Persyaratan Utama (*Part II -*

*Particular Conditions* ) yang artinya bahwa rencana Persyaratan Kontrak Utama (*Conditions of Main Contract*) berpotensi risiko (*risk*) , permasalahan (*issues*) dan perselisihan (*dispute*), berikut ini klausul-klausul yang perlu untuk diperhatikan:

- a. *Sub Clause* 1.1.1.7 menjelaskan ” *schedule*“, atau lampiran dokumen lelang, sebagai dokumen kontrak dan oleh karena itu berlaku mengikat pada kontrak, dalam hal ini, disarankan agar lampiran-lampiran tertentu ditandai dengan tanda ” Untuk Referensi Saja“ di dalam dokumen kontrak final. Lampiran tertentu dijelaskan dalam bagian i item 1 a-d mencakup tersebut diatas (Lampiran Dokumen Lelang).
- b. *Sub Clause* 1.1.4.3 – menjelaskan ” *cost* ” semua pengadaan pengeluaran-ngeluaran-pengeluaran Kontraktor (atau yang akan dikeluarkan) apakah didalam atau diluar site termasuk *overhead* dan sejenisnya diluar *profit*, dirubah menjadi tidak termasuk profit, *overhead* dan sejenisnya. Kontraktor dapat mengajukan perhitungan perincian mengenai ” *cost* ” yang dimaksud diatas dengan menempatkan *overhead*, provit dan sejenisnya dibagian lain sesuai komponennya.
- c. *Sub Clause* 1.2 - *Interpretations* : Sebuah definisi baru telah ditambahkan pada sub klausul ini yang menyatakan didalam persyaratan ini setiap pemunculan kata”biaya ditambah keuntungan yang wajar”( *Costs plus reasonable profit*).

”Biaya ditambah keuntungan yang wajar” dimanapun di persyaratan menunjukkan keuntungan yang ditentukan sebesar 10% dari biaya, sebagai contoh jika terdapat kata” biaya ditambah keuntungan yang wajar” telah dihapus maka penyisipan ini jelas tidak berlaku (biaya dijelaskan dalam ketentuan *sub clause* 1.1.4.3. berarti seluruh pengeluaran yang wajar atau *liabilitas* yang dikeluarkan baik di dalam maupun di luar lokasi kerja yang mencakup biaya *overhead* dan biaya-biaya yang serupa lainnya, namun tidak termasuk keuntungan).

Satu-satunya referensi yang ada pada kontrak untuk” biaya ditambah keuntungan yang wajar” terdapat di dalam *sub clause* 11.8 – *Contractor to research*

Kata-kata” plus keuntungan yang wajar” telah dihapus dari klausul berikut ini:

*Clause 1.9 – Delayed Drawings or Instructions*

*Clause 2.1 – Delayed Access to the site*

*Clause 4.7 – Setting Out*

*Clause 7.4 – Testing*

*Clause 10.2 – Taking Over of Parts of the Works*

*Clause 10.3 – Interference with tests on completion*

*Clause 16.1 – Contractor’s entitlement to suspend work*

*Clause 17.4 – Consequences of Employer’s risks*

Untuk masing-masing poin tersebut di atas, Kontraktor tidak dapat mengajukan klaim keuntungan apapun. Ini adalah deviasi utama dari *Main Contract Documents* terhadap ketentuan *original FIDIC Contract*.

- d. *Sub Clause 1.3 – Communication*: Klausul ini mengizinkan pemberitahuan mengenai masalah yang ada dikirimkan melalui faksimile.
- e. *Sub Clause 1.5 – Priority of Documents* : Prioritas dokumen di dalam ketentuan klausul 1.5, terdapat perbedaan, telah diubah dan sekarang berbunyi sebagai berikut :

*The Articles of Agreement (Form of Contract)*

*The Letter of Award (SPK)*

*Particular Contract Conditions (Parts II and III)*

*General Conditions (Parts I)*

*The various technical components of the Contract*

Prioritas dokumen di dalam lingkup teknik, yang akan mencakup spesifikasi, gambar, Bill of Quantity (*include preliminaries*), akan ditentukan oleh PM, yang dalam prakteknya berarti bahwa ia akan menentukan berdasarkan kepentingan Pengguna Jasa dan berdasarkan

item mana yang biayanya tertinggi. Karena kontrak yang dipergunakan adalah *lump sum contract* maka klausul ini memberatkan dan berisiko bagi Kontraktor.

- f. *Sub Clause 1.6 – Contract Agreement*: Klausul 1.6 menyatakan bahwa Pengguna Jasa bertanggung jawab untuk setiap materai untuk formalisasi kontrak.
- g. *Sub Clause 2.4 – Employer’s Financial Arrangements*: Klausul 2.4 telah dihapus. Klausul ini memberikan hak kepada Kontraktor untuk meminta dan menerima bukti dari Pengguna Jasa dimana pengaturan keuangan dan kesiapan yang diperlukan bagi Pengguna Jasa untuk membayar Kontraktor sesuai kontrak, Kita yakin bahwa sangat sedikit sekali, jika ada, Pengguna Jasa di Indonesia yang setuju untuk menyertakan klausul ini.
- h. *Sub Clause 3.1 – Project Manager’s Duties and Authority*: Klausul 3.1 merinci tentang tugas dan wewenang PM. Hal utama yang perlu diperhatikan pada klausul ini adalah,
- Kenyataannya Loyalitas PM akan diberikan kepada Pengguna Jasa dan bukan kepada bagian pihak lain dalam administrasi Kontrak dan oleh karena itu, hubungan dan pemahaman yang baik harus terjadi dengan individual ini.
  - PM tidak berwenang untuk mengubah kontrak
  - PM wajib untuk memperoleh persetujuan dari Pengguna Jasa jika diharuskan menurut kontrak. Kontraktor harus menganggap bahwa PM telah memperoleh persetujuan dari Pengguna Jasa. Kontraktor tidak diwajibkan untuk memeriksa jika telah memperoleh persetujuan.
  - PM secara khusus diharuskan untuk memperoleh persetujuan dari Pengguna Jasa sebelum menangani hal-hal berikut ini;
    - *Suspending the work (Clause 8.8)*
    - *Issue of any taking over certificates (Incl. sections) (Clause 10.1)*
    - *Issue of the Performance certificate (final certificate) (Clause 11.9)*

- i. *Sub Clause 3.4 – Replacement of the Project Manager*: Klausul 3.4 memberikan hak kepada Kontraktor untuk mengajukan keberatan terhadap penggantian PM, jika menurut evaluasi Kontraktor PM itu tidak memenuhi syarat untuk menjadi PM.
- j. *Sub Clause 3.5 – Determinations*: Klausul 3.5 memberikan wewenang kepada PM untuk menentukan seluruh hal, namun ia harus berkonsultasi dengan Kontraktor dan Pengguna Jasa sebelum membuat keputusan. Kontraktor berhak mengajukan klaim sesuai dengan *sub clause 20.1 – Claims, Disputes, and Arbitration* jika keputusan yang dikeluarkan oleh PM merugikan Kontraktor.
- k. *Sub Clause 4.4 – Subcontractors*: Klausul 4.4 menyatakan bahwa Kontraktor harus memperoleh persetujuan dari PM untuk setiap rencana penggunaan subkontraktor, yang merupakan persyaratan standar di Indonesia namun juga harus memperhatikan program kerja yang ada. Disarankan agar sebuah standar prosedur (yang mencakup jadwal waktu) disepakati dengan PM untuk setiap persetujuan yang akan diambil.
- l. *Sub Clause 4.10 – Site Data*: Klausul 4.10 tetap tidak berubah dan masih mewajibkan Kontraktor untuk mendapatkan seluruh data lokasi (termasuk risiko) sepanjang bahwa hal itu dapat dilakukan (dalam hal baik biaya maupun waktu).
- m. *Sub Clause 4.12 - Unforeseeable Physical Conditions*: Klausul 4.12 juga tetap tidak berubah di persyaratan Bagian II (Kondisi Fisik yang tidak diperkirakan sebelumnya) dan memberikan hak kepada Kontraktor untuk mengajukan EOT dan biaya (overhead namun tidak termasuk keuntungan) yang berasal dari dampak kondisi fisik yang tidak diperkirakan sebelumnya. Harus diperhatikan bahwa PM dapat menggunakan *pre tender site survey data* yang dikumpulkan oleh Kontraktor (atau peserta lelang lainnya) untuk menilai apakah kondisi tersebut telah diperkirakan sebelumnya atau tidak.
- n. *Sub Clause 4.17 – Contractor’s Equipments*: Klausul 4.17 telah diubah untuk menambahkan kewajiban tambahan berikut ini;



- Seluruh peralatan (baik yang dimiliki secara langsung maupun tidak langsung) oleh Kontraktor akan menjadi hak milik Pengguna Jasa setelah tiba di lokasi kerja.
- Peralatan tersebut akan dimiliki kembali oleh Kontraktor pada saat Kontraktor berhak untuk memindahkan peralatan dari lokasi proyek atau setelah menerima Sertifikat Pemindahtanganan (*Taking over Certificate*) dari Pengguna Jasa.

Kontraktor harus memperhatikan risiko dari klausul yang akan secara efektif berarti bahwa begitu mobilisasi dilakukan, ia akan kesulitan untuk melakukan demobilisasi peralatan tanpa persetujuan dari Pengguna Jasa.

Tidak ada definisi mengenai "kapan Kontraktor berhak atas peralatan" yang dalam prakteknya berarti bahwa hak kepemilikan Kontraktor akan tunduk kepada persetujuan Pengguna Jasa.

Kondisi ini membuat Kontraktor penting untuk menandai seluruh *schedule* peralatan (Lampiran E) yang disampaikan pada saat pengajuan lelang dengan tanda "untuk referensi saja" (*for reference only*) atau "untuk tender review saja" (*for tender review only*) guna memastikan bahwa itu tidak menjadi beban kontrak dalam hal peralatan yang dipasok dan selama berada di lokasi proyek.

- o. *Sub Clause 5 – Nominated Subcontractors*: Klausul 5 keseluruhan kesepakatan mengenai *Nominated Subcontractor* semuanya telah dirubah. Bagian lainnya dari Kontrak (*Bill No 1 – Preliminaries and Bill No 7 – Nominated Subcontracts*) merinci tentang kewajiban tertentu dan akan direview di bagian terpisah dari tulisan ini.

Isu utama yang terkait dengan perubahan pada klausul ini adalah bahwa kemungkinan keberatan Kontraktor Utama terhadap Sub-Kontraktor yang ditunjuk.

Sehubungan dengan fakta bahwa bagian penting dari pekerjaan Kontrak Utama untuk proyek ini akan dilakukan oleh Subkontraktor yang ditunjuk (*Direct Contractor*), (yang mana *Main Contractor* harus bertanggung jawab) adalah penting bahwa Kontraktor Utama mempertimbangkan setiap penunjukan secara sangat cermat dalam hal

kemampuan teknik dan finansial subkontraktor untuk menyelesaikan pekerjaan yang disubkontrakan sesuai dengan kualitas dan jadwal penyelesaian yang ditentukan.

Sehubungan dengan fakta bahwa pada Klausul 5 kemungkinan keberatan Main Contractor terhadap *Direct Contractors* yang ditunjuk telah dihapus, hal ini tidak berarti bahwa Kontraktor Utama tidak berhak untuk mengajukan keberatan terhadap penunjukan sebuah subkontraktor. Karena kontrak secara keseluruhan harus diatur menurut ketentuan Hukum dan Peraturan Indonesia melalui Keppres No. 19/1999 yang mengharuskan bahwa seluruh kontrak dilaksanakan secara adil dan wajar dan oleh karena itu Kontraktor tidak boleh dipaksa untuk menerima subkontraktor yang tidak mampu menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan kualitas, jadwal penyelesaian dan biaya yang ditentukan. Dasar yang wajar akan tetap ada sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan *Sub Clause 5.2 – Objection to Nomination*.

- p. *Sub Clause 6.6 – Facilities for Staff and Labour*: Klausul 6.6 (Fasilitas untuk Staff dan Pekerja) telah diubah sehingga menyatakan bahwa tak seorang pun pekerja yang diijinkan untuk tinggal "di lokasi proyek".
- q. *Sub Clause 7.2 – Samples*: Klausul 7.2 (Contoh) telah diubah sehingga Kontraktor diharuskan untuk mengajukan persetujuan mengenai sample "material penting". Ini merupakan praktek standar yang berlaku di Indonesia dan seringkali memicu perselisihan dan keterlambatan akibat dari proses review yang berlarut-larut dan keterlambatan persetujuan. Disarankan agar sebuah standart prosedur (termasuk jadwal waktu) disetujui dengan PM dan setelah itu sebuah sistem pengajuan material yang terkoordinir dan jangka waktu persetujuan dijaga.
- r. *Sub Clause 8.3 – Programme*: Klausul 8.3 mengharuskan Kontraktor untuk mengajukan perincian program dalam tempo 14 hari sejak pemberitahuan untuk memulai pekerjaan. Ketentuan ini sangat ketat dan harus diperhatikan semaksimal mungkin. Harus diingat bahwa setiap kelalaian dalam menyerahkan program kerja dalam tempo 14 hari

tidak akan menghapuskan hak Kontraktor untuk memiliki EOT dikemudian hari namun dapat memberikan peluang kepada PM untuk mengurangi hak kepemilikan itu jika pengajuan program kerja terlambat dilakukan secara tidak wajar karena PM dapat membantah bahwa pihaknya tidak memiliki sarana untuk menentukan berapa lama batas waktu keterlambatan.

Adalah penting bahwa program ini di-update (diperbaharui) secara rutin untuk mencatat kemajuan pekerjaan yang sesungguhnya dan untuk dilaporkan kepada PM atas setiap keterlambatan dalam mencapai kemajuan pekerjaan, setiap penyebab dari keterlambatan yang terjadi baik itu disebabkan oleh Kontraktor, Sub Kontraktor ataupun oleh Pengguna Jasa maka itu harus direcord dan dilaporkan secara berkala, sehingga dapat menjadi dasar untuk mengajukan claim EOT nantinya.

s. *Sub Clause 8.4 – Extention of Time for Completion*: Klausul 8.4 (Perpanjangan Waktu Penyelesaian Pekerjaan) telah diubah dengan menghapus alasan-alasan berikut ini untuk EOT yang menjadi hak Kontraktor;

- i. Kondisi iklim yang buruk
- ii. Kekurangan tenaga kerja atau material akibat dari wabah penyakit atau kebijakan pemerintah

Sejak alasan-alasan tersebut dihapus dari Klausul 8.4, maka Kontraktor tidak berhak atas EOT untuk peristiwa ini. Karena hal ini akan menjadi kasus, maka penghapusan alasan-alasan ini perlu dinyatakan secara tegas. Oleh karena itu, asal saja Kontraktor dapat menunjukkan bahwa peristiwa ini tercakup di dalam definisi yang dimuat di dalam ketentuan klausul 19.1 (a) – (d) maka Kontraktor masih dapat mengajukan klaim untuk mendapatkan EOT menurut ketentuan *Force Majeure*.

t. *Sub Clause 8.11 – Prolonged Suspension* : Klausul 8.11 (Penangguhan Berlarut-larut) telah diubah sehingga memungkinkan Pengguna Jasa untuk menunda pekerjaan selama 126 hari sebelum Kontraktor dapat meminta ijin untuk meneruskannya. Harus diingat bahwa setiap

- penanguhan pekerjaan semacam ini memberikan hak kepada Kontraktor untuk memperoleh EOT dan tambahan biaya yang terkait, asalkan penanguhan pekerjaan ini tidak disebabkan oleh tindakan Kontraktor itu sendiri.
- u. *Sub Clause 11.4 – Failure to remedy defects*: Harus diperhatikan bahwa ketentuan Klausul 11.4 (Kegagalan untuk memulihkan wanprestasi) menjadikan Kontraktor harus bertanggung jawab untuk menanggung biaya pihak ketiga yang melakukan perbaikan jika Kontraktor tidak dapat memulihkan wanprestasi dalam jangka waktu yang wajar, namun Kontraktor tidak bertanggung jawab terhadap kinerja Pihak Ketiga.
  - v. *Sub Clause 12.3 – Evaluation*: Yang mana dasar dari Klausul 12.3 (a) (i-iii) termasuk yang memberikan hak atas harga (*rate*) yang baru jika kuantitas yang terukur melebihi kuantitas BQ lebih dari 10% atau jika nilai pekerjaan (dengan menggunakan *rate BQ Original*) melebihi 0.01% dari Nilai Kontrak semula, telah dihapus. Hal ini secara efektif berarti bahwa penentuan dan penerimaan setiap harga (*rate*) baru akan secara mutlak didasarkan pada kebijakan PM.
  - w. *Clause 13 – Variations and Adjustments: The New FIDIC Conditions of Contract* (Klausul 13) tidak mengharuskan Kontraktor untuk menyampaikan pemberitahuan mengenai setiap variasi (karena telah diharuskan menurut formulir "*red book*" yang lama) namun adalah lebih baik untuk melakukan pembaharuan secara rutin atas klaim VO kepada PM guna menjamin bahwa PM dan *Quantity Surveyor* mewakili pihak Pengguna Jasa menyadari sepenuhnya terhadap potensi terjadinya implikasi keuangan terhadap *Cash Flow* proyek, sehingga Pengguna Jasa mampu menyediakan anggaran dalam jumlah yang sesuai.
  - x. *Sub Clause 13.2 – Value Engineering*: Klausul 13.2 mengatur mekanisme bagi Kontraktor untuk mengajukan *value engineering and saving* pada Harga Kontrak (*Contract Price*). Dasar klausul ini telah diubah dengan menghapus ketentuan pembagian penghematan (keuntungan) 50 / 50 sehingga masing-masing penghematan

- (keuntungan) akan ditentukan terlebih dahulu melalui diskusi dan kesepakatan oleh Kontraktor secara kasus demi kasus.
- y. *Sub Clause 13.3 – Variation Procedure*: Klausul 13.3 secara tegas menyatakan bahwa Kontraktor harus segera melanjutkan setiap pekerjaan sesuai dengan instruksi dan menegaskan bahwa Kontraktor akan dianggap lalai jika harus meminta kesepakatan biaya sebelum melanjutkan berbagai pekerjaan. Dengan demikian kelalaian yang disebabkan oleh Kontraktor terkait instruksi mengenai *variation order* tidak akan mendapat EOT seperti disebutkan pada sub klausul 8.4.
- z. *Sub Clause 13.7 – Adjustments for Change in Legislation* : Sifat harga tetap dari kontrak, sebagaimana diatur dalam ketentuan Klausul 13.7 dan 13.8, telah didefinisikan ulang dengan tujuan hanya untuk memungkinkan dilakukan perubahan harga dalam hal terjadi perubahan Undang-Undang (Keputusan Pemerintah) PPN atau perubahan Nilai Tukar Mata Uang yang berdampak pada *performance* Kontraktor.
- aa. *Sub Clause 13.8 – Adjustmens for Change in Cost*: Harus diperhatikan bahwa ketentuan klausul mengenai peraturan perubahan harga (klausul 13.8) telah diubah dengan menghapus hak untuk mengajukan klaim biaya tambahan (*escalation price*) yang dapat menjadi jalan bagi Kontraktor untuk memperoleh kembali biaya tambahan dengan kejadian yang tidak diperkirakan sebelumnya.
- bb. *Sub Clause 14.2 – Advance Payment*: Harus diperhatikan bahwa pengembalian uang muka (10% dari nilai kontrak yang diterima) akan dikurangi dengan 10% dari total nilai pekerjaan termasuk *variation order*. Pada proyek yang sama, pengembalian uang muka hanya dilakukan untuk pekerjaan kontrak awal, harus diperhatikan bahwa retensi tidak berlaku untuk uang muka.
- cc. *Sub Clause 14.5 – Plant and Materials Intended for the Works*: Klausul 14.5 mengenai MOS (Material di lokasi kerja) telah diubah dengan menyertakan pembayaran dari semula 80% menjadi sebesar 75% berdasarkan penentuan biaya oleh PM (dengan menggunakan *rate BQ* sebagai referensi/acuan).

- dd. *Sub Clause 14.6 – Issue of Interim Payment Certificates*: Klausul 14.6 secara jelas menyatakan bahwa tidak ada pembayaran yang akan disahkan atau dibayarkan sebelum Jaminan Pelaksanaan telah diterima dan disetujui oleh Pengguna Jasa, dimana prosesnya sampai dokumen lengkap yang benar diterima dalam rentang waktu 14 hari (semula adalah 28 hari).
- ee. Jadwal waktu pembayaran dijelaskan di dalam *Sub Clause 14.6 - Issue of Interim Payment Certificates* dan *Sub Clause 14.7 – Payment*: sebagai berikut :QS mewakili Pengguna Jasa menerbitkan penilaian kemajuan sementara dalam waktu 7 hari sejak menerima klaim progress dari Kontraktor. PM akan menerbitkan pengesahan pembayaran sementara dalam waktu 7 hari sejak tanggal penilaian sementara dari QS. Pengguna Jasa akan membayar sesuai dengan yang telah disahkan oleh PM dalam waktu 28 hari sejak tanggal pengesahan sementara dari PM. Dengan demikian, batas waktu maksimum antara pengajuan klaim dan pembayaran adalah 42 hari.
- ff. *Sub Clause 14.8 – Delayed of Payment*: Klausul 14.8 (Keterlambatan Pembayaran) memberikan hak kepada Kontraktor untuk menerima *financing charges* atau bunga bank (berdasarkan *rate* diskon tahunan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia) dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran disebabkan oleh Pengguna Jasa. Pemberitahuan tidak diperlukan dari Kontraktor untuk Penggunaan hak ini.
- gg. *Sub Clause 16.1 – Contractor’s Entitlement to Suspend of Works*: Klausul 16.1 juga memberikan hak kepada Kontraktor untuk menangguhkan atau memperlambat pekerjaan, dan memperoleh perpanjangan waktu, jika terjadi keterlambatan pembayaran dari Pengguna Jasa.
- hh. Pencairan retensi pertama adalah enam bulan sejak penerbitan Berita Acara Serah Terima.
- ii. *Sub Clause 16.4 – Payment of Termination*: Klausul 16.4 (Pembayaran pada Saat Pemutusan Kontrak) telah diubah dengan menghapus (klausul 16.4 point c) hak Kontraktor untuk mendapatkan ganti rugi

keuntungan atau kerugian lainnya, dalam hal terjadi pemutusan kontrak.

- jj. *Clause 19 – Force Majeure*: Klausul 19 (*Force Majeure*) telah diubah dengan menghapus hak untuk menerima ganti rugi atas biaya yang telah dikeluarkan dalam hal terjadi *Force Majeure*. Ketentuan mengenai hak Kontraktor untuk mendapatkan EOT masih belum diubah. Meskipun beberapa klausul tertentu telah dihapus terkait dengan hak untuk menerima penggantian biaya, namun Persyaratan Kontrak tidak secara tegas menyatakan bahwa Kontraktor tidak berhak untuk mendapatkan penggantian biaya yang telah dikeluarkan. Oleh karena itu, jika terjadi *Force Majeure*, klaim masih dapat diajukan menurut ketentuan *Sub Clause 20.1 – Contractor’s claim* yang menyatakan bahwa klaim untuk pembayaran tambahan dapat berasal dari”setiap klausul menurut persyaratan ini atau sebaliknya”.
- kk. *Sub Clause 19.6 – Optional Termination, Payment and Release*: Klausul 19.6 menyatakan bahwa jika kemajuan pekerjaan tertunda secara terus-menerus selama 126 hari, atau dalam akumulasi waktu selama 182 hari, maka kedua belah pihak dapat mengakhiri Kontrak. Kontrak semula menyatakan jangka waktu terus-menerus selama 84 hari dan akumulasi waktu selama 140 hari. Semua pekerjaan yang sudah dilaksanakan dan konsekwensi yang terjadi akibat dari mengakhiri Kontrak, akan dibayarkan oleh Pengguna Jasa berdasarkan perhitungan yang disepakati oleh kedua belah pihak.
- ll. *Sub Clause 20.1 – Contractor’s claim*: Klausul 20.1 (Klaim Kontraktor) tetap tidak berubah dari kontrak Original FIDIC dan dengan merinci pemberitahuan dan persyaratan tertentu serta persyaratan jadwal waktu pengajuan klaim oleh kontraktor. Disarankan agar sebuah standar prosedur dibuat untuk memberikan pembekalan (*briefing*) kepada tim lapangan mengenai prosedur pengajuan klaim agar hak atas klaim Kontraktor tetap terjaga sehingga menjamin posisi yang kuat bagi Kontraktor untuk bernegosiasi dengan Pengguna Jasa dan PM.

- mm. *Sub Clause 20.2 – 20.4* : Klausul 20.2 sampai dengan 20.4 semuanya telah dihapus untuk menghilangkan peluang *Dispute Review Panel* dari proyek. Oleh karena itu jika penyelesaian perselisihan melalui musyawarah mufakat tidak mencapai kesepakatan, satu-satunya pilihan untuk menyelesaikannya adalah melalui Badan Arbitrasi Indonesia (BANI), Pengadilan Arbitrasi Indonesia.
- nn. *Sub Clause 20.6 – Arbitration*: Klausul 20.6 menguraikan Prosedur Arbitrasi yang akan bila diadakan di Jakarta dengan menggunakan peraturan dan prosedur BANI. Keputusan BANI ini akan berlaku mengikat bagi kedua belah pihak dan biayanya akan ditanggung oleh pihak yang menderita kerugian atau ditentukan oleh arbitrator. Pada tahun-tahun terakhir, prosedur BANI, dan pengesahan setiap keputusan oleh pengadilan, telah mengalami peningkatan perbaikan meskipun mengenai proyek swasta, risikonya tetap besar bagi kedua belah pihak baik dalam hal kerugian nama baik maupun kerugian materi dan waktu. Melakukan dengar pendapat jika perlu untuk keputusan yang akan diambil untuk diteruskan ke arbitrasi.
- oo. *Sub Clause 20.7 & 20.8 - Failure to Comply with Dispute Adjudication Board's Decision & Expiry of Dispute Adjudication Board's Appointment*: Klausul 20.7 dan klausul 20.8 yang tidak diperlukan tetap dipertahankan pada pasal-pasal dokumen *The Condition of Contract* walaupun tidak menimbulkan risiko kepada semua pihak, akan tetapi menghapus Klausul 20.2 s/d 20. 4.
- pp. *Clause 22 – Work by Direct Contractors, Direct Suppliers or Employer's Other Contractors*: Klausul 22 pada klausul tambahan Bagian II dengan secara jelas menyatakan bahwa seluruh Kontraktor Langsung menjadi tanggung jawab Pengguna Jasa yang secara jelas memulihkan potensi risiko yang biasanya muncul dalam pelaksanaan proyek lainnya, meskipun harus diingat bahwa sebagian besar pekerjaan di luar paket Kontrak Utama (*Main Contract Package*) diusulkan agar dikerjakan dengan menggunakan pengaturan pengaturan yang ditentukan (*Nominated Arrangements*).



#### 4.3.4 *Appendix To Contract*

Appendix to Contract menyatakan item-item penting yang harus di negosiasikan secara adil dengan Employer. Penulis mencermati item tentang *Delay Damage for Work sebesar Rp 145.000.000 per day dengan Maximum amount of delay damages (limit of liquidated damages)* yang dinyatakan “*Unlimited*” atau tidak terbatas, sangat berisiko terhadap Kontraktor Utama. Jika dikaitkan dengan UU No.18 tahun 1999 didalam Pasal No. 43 (3) menyatakan bahwa:

“Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak.”

#### 4.3.5 **Metode Pengukuran – (*Method of Measurement*)**

1. Harus perhatikan bahwa kontrak telah diberikan dengan harga borongan yang artinya bahwa lingkup pekerjaan akan ditentukan berdasarkan gambar dan spesifikasi kontrak dan bukan pada deskripsi atau kuantitas yang dimuat di dalam *Bills of Quantities*.
2. Oleh karena itu, Metode Pengukurannya akan terkait dengan pengukuran pekerjaan yang bervariasi (*Variation Order*) dan pekerjaan tambahan (*Additional Works*).
3. Point-point penting yang perlu diperhatikan dalam Metode Pengukuran (*Measurement Methods*) ini adalah sebagai berikut;
  - a. *General Principal Clause 9 – Definitions* dari *Sub Clause 9.5* dimana jika istilah ”setara atau disetujui” terdapat di setiap item BQ atau referensi spesifikasi, maka keputusan terkait apakah produk/material atau peralatan alternatif sama atau tidak akan secara mutlak ditentukan oleh PM, harus diingat dalam hal ini bahwa PM tidak berkewajiban untuk menerima alternatif apapun.
  - b. *Section 02200 Earthworks* - Seluruh ketentuan tentang pekerjaan penggalian menyatakan bahwa harga satuan harus mencakup seluruh kondisi tanah. Jelas bahwa hal ini harus diambil dalam konteks *Sub Clause 4.12 – Unforeseeable Physical Conditions*

(*Part I – Condition of Contract*) berarti bahwa akibat kondisi tanah yang tidak diperkirakan sebelumnya dapat memungkinkan Kontraktor untuk mengajukan klaim tambahan pembayaran untuk kondisi tanah yang belum diperkirakan ketika proses lelang.

- c. Tidak ada pengukuran yang dibuat (tidak dibayar) untuk pekerjaan penggalian (atau *backfilling*) untuk ruang penggalian atau metode kerja, sebagai contoh untuk penggalian *box culvert* dimana Kontraktor melakukan penggalian dengan metode slooping untuk mempermudah ruang kerja dan mengurangi risiko longsor.
- d. Tidak disebutkan mengenai siapa yang bertanggung jawab untuk melakukan konsolidasi sub grade (akibat dari kerusakan permukaan tanah); sekali lagi, jika kondisi tanah tersebut belum diperkirakan, Kontraktor dapat meminta pembayaran biaya tambahan dari pekerjaan pengurangan sesuai dengan ketentuan *Sub Clause 4.12 – Unforeseeable Physical Conditions (Part I – Condition of Contract)*
- e. Poin-poin tertentu lainnya yang berkaitan dengan perincian aturan pengukuran (*detail measurement rules*) adalah sbb;
  - i. Pekerjaan penggalian parit (*Section 02700*) dianggap mencakup;
    - *Backfilling*, pembuangan kelebihan material
    - Pengurangan jasa yang tidak perlu (kecuali tidak diperkirakan sebelumnya, maka klaim diajukan sesuai dengan ketentuan *Sub Clause 4.12 – Unforeseeable Physical Conditions (Part I – Condition of Contract)*)
  - ii. *Reinforcement (Section 03200)*;
    - Berat/m dinyatakan dalam aturan pengukuran
    - *Dowel bars* dianggap termasuk
    - *Lapped joints* didasarkan pada 12m bars (kecuali ditentukan lain)
  - iii. *Concrete (Section 03300)*;
    - Harga harus mencakup seluruh *grooves chamfer* dll.

- Harga harus mencakup pembuatan seluruh lubang (*holes*), *chases* untuk BWIC – Kecuali untuk pekerjaan DC yang diukur sebagai *provisional* di dalam *Bill No 6*
  - *Finishing* harus diukur secara terpisah menurut *Section 03345*
- iv. *Precast Concrete (Section 03400)*;
- Tidak secara khusus menyebutkan pengukuran terpisah dari *gaskets* dan *seals*; oleh karena itu harus dianggap bahwa hal ini akan ditentukan harganya melalui panel *rate* atau *variations*.
- v. *Structural steelwork (Section 05100)*;
- Harga pekerjaan ini harus mencakup seluruh pekerjaan pengelasan, *fixing* dan *bolt*.
  - Perawatan permukaan *Steel Structure* sebelum delivery atau pendirian bangunan (seperti yang disebutkan) – Pekerjaan pengecatan (*finish touch*) harus diukur secara terpisah.
- vi. *Doors (Pintu) (Section 08100, 08220, 08210 dan 08400)*
- Harga pekerjaan ini mencakup sealant di sekitar kerangka pintu
- vii. *Plaster and Gypsum Board (Section 09220 and 09250)*
- Harga pekerjaan plaster dianggap mencakup biaya sudut (*angle beads*) dan *stoped*.
- viii. Seluruh penyelesaian (dinding, lantai dan atap) (berbagai bagian)
- Harga pekerjaan ini dianggap mencakup *cutting* seluruh *holes* dan *finishing* untuk pemasangan pipa, *fittings* dll, kecuali untuk pekerjaan DC dimana pekerjaan ini harus dikerjakan oleh DC.
4. Harus perhatikan juga bahwa metode pengukuran akan menjadi bagian dari dokumen kontrak dan bahwa kondisinya mengikat. Oleh karena itu, jika gambar-gambar, spesifikasi atau BQ tidak menyebutkan *item* namun harga satuan *item* tersebut disebutkan di dalam metode pengukuran

(*Measurement Method*) maka item tersebut dapat dianggap oleh PM sebagai bagian dari lingkup pekerjaan Kontraktor, sekalipun spesifikasi dipilih oleh Kontraktor.

**Contoh :**

Jika tidak terdapat perincian mengenai *sealant around door frame* di dalam gambar atau spesifikasi, maka hal ini dapat dianggap oleh PM bahwa Kontraktor tetap diwajibkan untuk mengerjakan pekerjaan ini karena *Section* 08100, 08200, 08210 dan 08400 metode pengukuran menyatakan bahwa harga satuan pekerjaan pembuatan pintu mencakup pekerjaan *sealant*. Dalam hal ini, Kontraktor dapat menyampaikan argument kepada PM dengan menyatakan bahwa metode pengukuran seharusnya lebih merinci pekerjaan yang akan diberikan untuk menjadikan pekerjaan itu sebagai kewajiban.

Contoh penting lainnya adalah penyertaan harga satuan pekerjaan *plaster pada stop*, dan *angle beads* yang sering kali tidak umum berlaku di Indonesia namun PM akan menegaskan bahwa pekerjaan ini merupakan bagian dari lingkup pekerjaan meskipun jika pekerjaan ini tidak ditunjukkan di dalam gambar atau spesifikasi di dalam dokumen kontrak.

5. Oleh karena itu, di dalam rangkuman, metode pengukuran dapat juga digunakan oleh PM untuk menentukan lingkup kontrak.

#### **4.3.6 Bill No 1 – Persyaratan Pendahuluan ( *Preliminaries* )**

*Preliminary Bills* merupakan persyaratan standar yang berlaku di pasar konstruksi di Jakarta dan Indonesia, tetapi kita harus memperhatikan kondisi berikut ini;

- a. *Bill No 1* tetap menggunakan istilah *Project Manager*, sementara di dalam Persyaratan Kontrak menggunakan istilah *Construction Manager/Engineer*. Anggap saja bahwa ini adalah sebuah kekeliruan penulisan dan *Project Manager* kenyataannya adalah *Construction Manager* atau *Engineer*.

- b. *Clause 3.2* memberikan penjelasan lebih lanjut tentang penyelesaian pekerjaan, perlu ditegaskan bahwa persyaratan berikut ini diperlukan;
- Siap untuk dipakai atau dipergunakan
  - Penyelesaian *Testing and Commissioning* yang memuaskan dan masalah tentang seluruh jaminan / garansi, dll
  - Penyelesaian seluruh cacat yang menurut pendapat PM harus diselesaikan
  - Seluruh sertifikat untuk ijin IPB (penempatan) telah diberikan kepada Pengguna Jasa
- c. *Clause 3.9* mengharuskan Kontraktor untuk menyertakan biaya pendahuluan yang terkait dengan nilai provisi di dalam surat penawaran lelang Kontraktor (*Bill No.7*)

Pada umumnya, provisi ini menimbulkan risiko karena uraian *provisional sum* sering kali tidak cukup untuk menentukan lingkup pendahuluan yang diperlukan secara benar, jika diperlukan pekerjaan pendahuluan tambahan yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya dalam dokumen lelang maka dalam ketentuan *Sub Clause 20.1 – Contractor’s Claim* dari persyaratan kontrak terdapat peluang untuk mengajukan klaim biaya tambahan ketika *provisional sum works* diinstruksikan.

Telah ditegaskan bahwa dalam hal terdapat *provisional sums* yang dijanjikan, maka tidak akan dilakukan penyesuaian pada biaya *preliminary* (pendahuluan). Kondisi ini tidak berlaku untuk penetapan harga pendahuluan (*attendance*) untuk pekerjaan DC yang telah dirinci secara terpisah dan telah ditetapkan harganya pada *Bill No 7*

- d. *Clause 4.1* menyatakan bahwa Pengguna Jasa telah menutup polis asuransi untuk pekerjaan. Adalah penting untuk memperhatikan hal-hal berikut ini;
- i. Kontraktor bertanggung jawab atas setiap kerugian, klaim, dan lain-lain yang timbul akibat dari pelaksanaan kontrak dan harus menyampaikan kepada Pengguna Jasa mengenai setiap pertanggungans asuransi tambahan, ini merupakan klausul yang sangat penting yang secara teori dapat membuat Kontraktor

- bertanggung jawab atas setiap kerugian yang tidak ditanggung oleh polis asuransi yang disediakan oleh Pengguna Jasa
- ii. Kelebihan atau kekurangan bayar harus ditanggung oleh Kontraktor. Ketentuan ini tidak disebutkan dalam klausul 4.1 namun dianggap bahwa salinan polis asuransi telah diberikan kepada Kontraktor selama proses lelang untuk menegaskan pemotongan pembayaran polis.
  - iii. Biaya asuransi peralatan dan pekerja Kontraktor menjadi tanggung jawab Kontraktor.
- e. *Clause 5.2* menyatakan bahwa untuk pembayaran barang dan peralatan utama tidak akan mempertimbangkan fakta bahwa peralatan tersebut dibeli, Kontraktor akan membayar secara bulanan sesuai dengan penggunaan di lapangan.
- Klausul tersebut selanjutnya menyatakan bahwa *tower crane, passenger hoist*, dll. yang dimiliki Kontraktor akan tetap dipelihara dilapangan untuk digunakan oleh *Direct Contractor* yang telah ditunjuk Pengguna Jasa.
- f. *Clause 5.5* secara tegas mengatakan bahwa persetujuan PM diharuskan untuk setiap pekerjaan yang dilakukan di malam hari.
  - g. *Clause 5.6* menegaskan kembali persyaratan kontrak dan tak seorang pun pekerja yang diijinkan tinggal didalam lokasi proyek.
  - h. *Clause 5.14* menegaskan bahwa Kontraktor memiliki kewajiban umum untuk menguji material, tidak ada penjelasan lingkup pengujian secara rinci, yang berarti bahwa PM memiliki wewenang untuk meminta pengujian yang terkait dengan material atau peralatan yang sangat diperlukan.

Akan tetapi, *Sub Clause 7.4 (Testing)* dari persyaratan kontrak menyatakan bahwa pengujian harus dinyatakan atau ditentukan dan oleh karena itu jika pengujian tidak disebutkan maka akan dianggap sebagai variasi terhadap Kontrak dan Kontraktor berhak untuk mengajukan klaim pembayaran tambahan.

- i. *Clause 8* menegaskan tanggung jawab dan kewajiban terkait dengan penunjukan *Direct Contractor* dan isu-isu berikut ini perlu untuk diperhatikan;
  - a. *Clause 8.2* secara efektif menegaskan bahwa Kontraktor Utama tidak akan berhak untuk mendapatkan perpanjangan waktu sebagai akibat dari kinerja subkontraktor yang ditunjuk. Ini merupakan persyaratan standar yang berlaku di Indonesia dan menekankan pentingnya pertimbangan secara seksama oleh Kontraktor sebelum menerima penunjukan subkontraktor manapun.
  - b. *Clause 8.3* menegaskan kewajiban kehadiran Kontraktor Utama terkait dengan pekerjaan DC yang juga diulang pada *Bill No 7*. Ini merupakan persyaratan standar, akan tetapi hal-hal berikut ini perlu untuk diperhatikan:
    - DC menyediakan kantor dan gudang penyimpanan sendiri, Kontraktor Utama hanya berkewajiban memberikan ruang saja.
    - DC mengadakan listrik dan air untuk testing dan commissioning, Listrik dan air kerja menjadi tanggung jawab Kontraktor Utama dengan quota yang ditentukan berdasarkan perhitungan yang disepakati bersama jumlahnya
  - c. *Clause 8.4* menegaskan kewajiban kehadiran Kontraktor Utama terkait dengan pekerjaan DC harus memeriksa setiap gambar, schedule dan dokumen untuk memastikan informasi yang diberikan akurat dan dapat digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan.

#### **4.3.7 Bill No 6 – BWIC Kontraktor Langsung - (*BWIC with Direct Contractors*)**

1. *Bill No. 6* menegaskan bahwa seluruh pekerjaan pemotongan (*cutting*) dan pelaksanaan pekerjaan yang baik selain dari pekerjaan struktur harus dilakukan oleh *Direct Contractors* yang ditunjuk
2. Untuk pekerjaan struktur harus dilakukan oleh Kontraktor Utama sesuai dengan metode pengukuran dimana seluruh biaya pekerjaan beton dianggap sudah termasuk biaya pembentukan *holes, chases*, dll.

3. Seluruh pipa (*pipe sleeve*) dll harus dipasok oleh DC atau DS, meskipun harus diperhatikan bahwa kuantitas pengadaan *sleeve* telah diukur dalam *Bill No. 6 BWIC with Direct Contractor* (halaman 6/146) yang harus digunakan oleh PM untuk dipasok ke DC yang terkait.

Penulis menyarankan agar Kontraktor Utama harus memastikan semua ruang lingkup yang dimaksud didalam *Bill No. 6* ini dipahami dan dihitung dalam rencana biaya pelaksanaan proyek, mengingat begitu banyak lingkup dan *interface* pekerjaan *Direct Contractors* dan *Suppliers* yang harus dipastikan oleh Kontraktor Utama dapat dilaksanakan dan terlaksana sesuai dengan dokumen kontrak yang ditetapkan.

#### **4.3.8 Bill No 7 – Subkontraktor dan Pemasok yang Ditunjuk (*Direct Contractors and Suppliers*)**

1. Lingkup Pekerjaan *Direct Contractors* dan *Suppliers* yang ditunjuk antara lain adalah sbb:
  - i. *Direct Contractors* yang ditunjuk:
    - Exterior façade works*
    - Stonework*
    - Interior décor to public and apartment areas*
    - MEP services*
    - Lifts*
    - STP*
    - Gondola*
    - Generators*
    - Fixed furniture*
    - Internal glass screens / mirrors*
    - Landscaping*
    - Signage*
  - ii. *Suppliers* yang ditunjuk:
    - Sanitary Fixtures*
    - VRV units and chillers*
    - Lighting Fixtures*



### *Kitchen Appliances*

2. Bagian penting dari proses menunjukan DC adalah me-*review finansial* dan kemampuan teknik kontraktor dari DC sebelum diterima. Setelah diterima, subkontraktor secara efektif menjadi subkontraktor lokal dimana Kontraktor Utama akan bertanggung jawab atas waktu, kualitas dan kinerja biaya. Sehubungan dengan fakta bahwa klausul 5 telah dirubah dari Persyaratan Kontrak, Penulis masih memperhitungkan bahwa Kontraktor Utama berhak untuk mengajukan keberatan secara wajar terhadap penunjukan subkontraktor atau pemasok.

Penulis menganggap bahwa setiap kondisi berikut ini akan menjadi dasar yang wajar untuk pengajuan keberatan terhadap *Direct Contractors* yang ditunjuk

- Biaya subkontrak dianggap terlalu rendah untuk lingkup pekerjaan yang akan dikerjakan.
  - Batas waktu penyelesaian pekerjaan yang disubkontrakan tidak sesuai dengan Program Kontrak Utama (*Construction Master Programme*) atau jika DC telah memberikan informasi program yang memadai untuk menunjukkan bahwa DC mampu menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan Program Kontrak Utama.
  - *Direct Contractors* yang diusulkan tidak memiliki kemampuan teknik atau pengalaman yang cukup untuk menyelesaikan pekerjaan.
  - *Direct Contractors* yang diusulkan tidak memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk menyelesaikan pekerjaan.
  - *Direct Contractors* yang diusulkan menolak untuk menandatangani sub-kontrak yang memuat kewajiban untuk memungkinkan Kontraktor Utama melepaskan Kewajiban Kontrak Utama dan melindungi Kontraktor Utama dari kelalaian DC.
3. Dalam hal pekerjaan *Direct Contract* yang ditentukan telah memiliki *design input* dari DC, maka harus diperhatikan bahwa Main Kontraktor tidak bertanggung jawab atas kualitas *design* karena menurut Kontrak Utama tidak disebutkan tanggung jawab itu, seperti disebutkan dalam

*Condition of Contract* dan *Bill No. 1 Clause 8* atau *Bill No.7* (Kontraktor akan memberikan *Notes* kepada PM berkaitan dengan kualitas *design* ).

Tidak jelas dari dokumen gambar kontrak yang diserahkan kepada Kontraktor Utama apakah setiap usulan *Direct Contractor* yang ditunjuk telah memiliki unsur *design* atau belum dan disarankan agar masalah ini diperiksa guna memastikan bahwa Kontraktor Utama tidak diharuskan untuk bertanggung jawab atas *design* ini. Hal ini sangat penting disebabkan kualitas *design* yang buruk dapat menjadikan permasalahan pelaksanaan dilapangan menjadi rumit sehingga diperlukan waktu untuk mereview ulang *design* tersebut.

4. Tambahan persentasi untuk *attendance*, keuntungan, dan lain-lain tidak dapat disesuaikan tanpa menghiraukan jumlah *final* pekerjaan yang disubkontrakkan. *Sub Clause 20.1 – Contractor Claims* pada dokumen persyaratan kontrak masih memberikan peluang kepada Kontraktor Utama untuk mengajukan klaim pembayaran tambahan jika terjadi variasi signifikan atas pelaksanaan kontrak DC yang menyebabkan beban biaya Kontraktor Utama.

#### **4.3.9 Bill No. 9 – Item-item Tambahan (*Additional Items*)**

*Bill No.9* adalah merupakan fasilitas bagi Kontraktor Utama untuk menambahkan item-item pekerjaan yang secara ruang lingkup dalam Dokumen Kontrak adalah tanggung jawab dari Kontraktor Utama, tetapi tidak terukur dalam *Bill of Quantity*, termasuk penambahan item baru akibat deviasi gambar dan spesifikasi dan atau disebutkan dalam gambar dan spesifikasi tetapi diukur dalam *Bill of Quantity*. Hal ini diperkuat dengan *Tender Addendum No.1* - pertanyaan no.14 dari para peserta tender:

”*if there any difference between spec, BQ and drawing which one shall be followed?*” (terjemahan bebas Penulis ” Jika ada perbedaan antara spesifikasi, BQ dan gambar, mana salah satu yang harus diikuti?”) jawabannya adalah :

” *This is a Lump Sum Tender. Please price the drawing and the specification. If a tenderer consider that there is a discrepansy between the drawings, the specification and the BQ, the tenderer shall provide an addendum BQ (Bill No. 9) detailing the*

*changes (additions or omissions) which he considers are required to the tender BQ. The tender BQ as issued shall not ammended in any way.*

(terjemahan bebas dari Penulis ” Ini adalah *Tender Lump Sum*. Silahkan dihitung gambar dan spesifikasi. Jika peserta *tender* mempertimbangkan bahwa ada ketidakcocokan antara gambar-gambar, spesifikasi dan BQ, peserta *tender* harus membuat addendum perubahan detail BQ pada *BQ No.9* (penambahan atau kelalaian) yang mana itu mempertimbangkan persyaratan ke BQ *tender*. BQ *tender* permasalahannya tidak dapat dirubah”)

Melihat dari data-data *Bill No.9* yang ada (hanya ada panambahan akibat variasi volume untuk 3 item yaitu *Concrete, Reinforcing Concrete, dan Concrete Formworks*),. menurut Penulis kemungkinan masih ada potensi terjadi risiko dengan tidak teridentifikasinya variasi-variasi yang ada, hal ini dengan berasumsi bahwa daftar gambar, spesifikasi, schedules maupun addendum-adendum yang ada begitu banyak dan kompleks, sehingga harus dilakukan penelusuran yang baik untuk memastikan semua ruang lingkup yang dimaksud di dalam dokumen kontrak sudah terpenuhi.

#### **4.3.10 Correspondences forming part of the Contract**

Khusus untuk bagian ini yang terdaftar di booklet dokumen kontrak volume 2 bagian 10, Penulis hanya akan membahas potensi-potensi risiko dan peluang positif yang mungkin ada. Yang dimaksud di bagian ini, surat menyurat selama proses *tender* menjadi bagian dari dokumen kontrak dan bersifat mengikat.

1. *Tender addendum No. 1 point nomor 2 menyebutkan” Revised General Conditions of Contract (Part I and II), please remove and destroy the previously issued (changes the term”Construction Manager” to”Project Manager”)*.

Dengan adanya perubahan ini maka menjadi kontradiksi dengan apa yang disebutkan didalam Bagian 9” *Project Directory*” dari booklet dokumen kontrak, yang menyatakan *Contruction Manager* adalah PT. PEI. Dengan demikian Main Kontraktor seharusnya meminta klarifikasi kejelasan dan maksud dari perubahan tersebut, sehingga tidak terjadi kekeliruan pada saat pelaksanaan koordinasi dilapangan.

2. *Tender Addendum No. 2* terdapat daftar tanya jawab dari peserta tender, point-point yang harus diperhatikan adalah :
  - Point 9 menyatakan tidak ada pembayaran material on site (MOS)
  - Point 10-menyatakan tidak ada *price escalation*, diperkuat dengan *sub clause 13.7* dari *Condition of Contract* telah dihapus.
  - Point 14 – *discrepancy* antara dokumen kontrak yaitu gambar, spesifikasi dan BQ maka disediakan *Bill No.9* untuk menampung perbedaan-perbedaan tersebut.
3. *Negotiation Meeting No 1*
  - Point No. 4 : Perubahan *Nominated Sub Contractor & Nominated Supplier* di rubah menjadi *Direct Contractor* dan *Direct Supplier* yang dikontrak langsung oleh *Employer*. Hal ini mengurangi risiko Kontraktor Utama tidak bertanggung jawab terhadap *performance* dari DC dan DS.
  - Point No. 5 : Menyetujui bahwa tidak ada kenaikan biaya bila terjadi kemungkinan kenaikan Bahan Bakar Minyak (BBM) oleh pemerintah pada masa datang (masa konstruksi) adalah sangat beresiko bagi Kontraktor Utama, karena menutup peluang untuk mengajukan klaim perubahan harga satuan jika ada kenaikan BBM.

#### **4.4 TEMUAN HASIL ANALISA PENDAHULUAN**

##### **4.4.1 Temuan pada Dokumen Kontrak Utama**

Variabel-variabel ini didapat dari hasil olahan data awal (sekunder) pada dokumen kontrak *Particular Conditions* yang mengalami perubahan dan penghapusan terutama mengenai hak dan kewajiban. Analisa awal ini hanya kesimpulan yang bersifat tentatif karena masih akan dilanjutkan dengan penelitian dengan data-data primer, Variabel-variabel hasil seleksi tersebut yang akan diteliti lebih lanjut disertai pembahasan dan contoh permasalahan yang sudah terjadi dilapangan.

Berikut adalah variabel setelah dilakukan seleksi :

**Tabel 4.1 Temuan Variabel Penelitian (hasil seleksi)**

No Variabel	Jenis Variabel Temuan Penelitian	Referensi FIDIC 1999 for Construction
X <sub>1</sub>	Hak klaim biaya untuk seluruh pasal dihapus	Pasal 1.2 – <i>Interpretations</i>
X <sub>2</sub>	Urutan dokumen teknis tidak jelas hirarkinya	Pasal 1.5 <i>Priority of Documents</i>
X <sub>19</sub>	Keterlambatan karena <i>Direct Contractors</i> (DC tidak perform)	Pasal 5 - <i>Nominated subcontractor's</i>
X <sub>26</sub>	Hak perpanjangan waktu/EoT akibat cuaca/kondisi iklim buruk dihapus	Pasal 8.4 - <i>Extension of Time for Completion</i>
X <sub>36</sub>	Hak kontraktor mendapatkan perubahan harga satuan dihapus (eskalasi akibat BBM naik)	Pasal 13.8 - <i>Adjustments for Change in Cost</i>

**Catatan: Berdasarkan urutan pasal**

Penjelasan pada table ini bahwa sudah ditentukan 5 variabel yang akan diteliti, disebabkan karena pada 5 variabel ini terjadi deviasi yang cukup signifikan, yang perlu dilakukan pembahasan lebih lanjut. Berikut penjelasan singkat mengenai duduk permasalahan pada variabel ini:

- Variabel X1: Kontraktor tidak dapat melakukan klaim biaya atas apapun disebabkan potensi klaim biaya sudah dihapus diseluruh pasal
- Variabel X2: Hirarki dokumen teknis berubah dari seharusnya, tidak diperincih hirarkinya, kemudian pada klausul ini ditambahkan hak mutlak kepada PM/Engineer untuk menentukan hirarki dokumen berdasarkan penilaian tersendiri
- Variabel X19: Terjadi perubahan pada *Nominated Subcontractor* menjadi *Direct Contractor*, tetapi dipasal tambahan menyatakan kedua-duanya masih berlaku, sehingga menyebabkan *gray area*, ini menjadi sumber kesulitan baru bagi Kontraktor sebagai Kontraktor Utama
- Variabel X26: Kontraktor tidak dapat melakukan klaim EoT (Termasuk Variabel X1) akibat keadaan cuaca yang buruk dan epidemic menyebabkan kesulitan tenaga kerja/material, atau ada penerapan peraturan pemerintah
- Variabel X36: Hak Kontraktor mendapatka perubahan harga atas apapun dihapus, hal ini sangat berat mengingat waktu pelaksanaan adalah lebih dari 1

tahun, dimana potensi terjadinya kenaikan harga atas kejadian tidak diperkirakan sangat mungkin

**Tabel 4.2 Penyebab dan Rekomendasi Awal Tindakan Penanganan Klausul yang Signifikan (Hasil olahan data awal)**

Klausul / Event	Penyebab	Tindakan Penanganan
1.2 – <i>Interpretations</i> • Hak klaim biaya untuk seluruh pasal dihapus	• Penambahan Interpretasi baru	• Mengajukan proposal sesuai dengan definisi <i>cost</i> didalam klausula 1.1.4.3
1.5 – <i>Priority of Documents</i> • Urutan dokumen teknis tidak jelas hirarkinya	• Hak Mutlak PM memutuskan sesuai penilaian sendiri	• Membuat Tabel komparasi dan ketelusuran dokumen untuk strategi negosiasi
5 – <i>Nominated Subcontractors</i> • Keterlambatan karena <i>Direct Contractors</i> (DC tidak perform)	• NSC (DC) ditunjuk tidak sesuai persyaratan / performance jelek	• Ikut terlibat proses penunjukan & berhak menolak jika tidak sesuai
8.4 – <i>Extension of Time for Completion</i> : • Hak mendapat perpanjangan waktu/EoT dihapus	• Alasan peristiwa (c) kondisi iklim yang buruk dan alasan (d) kekurangan tenaga/material akibat epidemic dihapus	• Argumen EoT dengan definisi pasal 19.1 <i>force majeure</i> (a-d) atau kejadian yang tidak dibisa diperkirakan
13.8 – <i>Adjustmens for Change in Cost</i> : • Hak mendapatkan perubahan harga satuan dihapus (eskalasi akibat BBM naik)	• Pemilik menganggap biaya sudah diantisipasi saat tender ( <i>included</i> )	• Membelanjakan lebih awal atau mensubkontrakkan pekerjaan • Memperkirakan faktor inflasi kenaikan harga

Penelitian (Tabel 4.2) pada variabel-variabel tersebut diatas dengan mencari penyebab dampak paling signifikan melalui pengetahuan dari analisa awal. Pada tabel ini penulis mencoba mencari dan memberikan pendapat berdasarkan analisa deviasi dokumen kontrak dan data-data sekunder lainnya mengenai dengan metode sebab akibat untuk mencari penanganannya, hasil dari analisa penyebab dan penanganan, ini masih merupakan hasil yang tentatif, yang masih akan diuji pada analisa lanjutan. Rekomendasi awal strategi penanganan ini lebih ke sisi penanganan dari sisi peluang

didalam kontrak itu sendiri, contohnya adalah pada pasal 1.2 ada penghapusan “cost plus reasonable profit” pada seluruh pasal akibat interpretasi baru, sementara definisi cost pada pasal 1.1.4.3 tidak berubah dimana adalah definisi “cost” adalah semua biaya yang dikeluarkan di dalam atau diluar site termasuk “*overhead and similar charges*” tetapi diluar *profit*, dengan ada keterangan ini masih maka Kontraktor masih memiliki celah untuk mengajukan klaim atas dasar argumentasi penerapan pasal 1.1.4.3 ini.

#### **4.4.2 Kondisi Kinerja Biaya Proyek yang Diteliti**

Mengingat proyek yang diteliti, secara fisik statusnya sudah selesai, walau saat penelitian ini belum diserahkan terimakan kepada Pemilik, sehingga dari data-data yang ada, dapat menggambarkan kondisi kinerja proyek yang sebenarnya, dimana terjadi kinerja negatif pada sasaran biaya proyek. 3 kasus terbesar dari kinerja negatif studi kasus pada proyek ini adalah :

1. Akibat terjadinya kenaikan harga BBM yang berakibat pada kenaikan harga-harga, penyebabnya adalah tidak dapat mengajukan klaim karena dasar hukum untuk kasus ini telah dihapus pada dokumen kontrak (pasal 13.8 FIDIC 1999 – *Particular Conditions*) dapat dilihat pada tabel 5.2 bab V
2. Akibat dari deviasi ruang lingkup pekerjaan (*Scope of work*), review terhadap ruang lingkup pekerjaan menjadi kasus yang kedua terbesar, hal ini terkait sangat terkait dengan pasal 1.5 FIDIC 1999 pada dokumen kontrak, dapat dilihat pada tabel 5.3 bab V
3. Akibat ketiga adalah akibat keterlambatan pekerjaan akibat kesalahan internal sendiri, akibat alasan iklim buruk, dan akibat *direct contractors* sehingga masalah ini sangat terkait dengan variabel-variabel pada pasal lainnya. Dari data temuan lapangan yang ada, Kontraktor 2 kali secara resmi mengajukan perpanjangan waktu, EoT pertama lebih pada alasan internal dan cuaca, EoT kedua karena kesalahan kolektif dari semua pihak diproyek.

Hal ini akan dibahas lebih lanjut pada bab V, Temuan dan Pembahasan.

## 4.5 ANALISA LANJUTAN

Pembahasan pada klausul kontrak yang sudah dilakukan dengan melakukan analisa pendahuluan pada dokumen kontrak yang ada, menyimpulkan bahwa ada 5 klausul yang berdampak paling signifikan pada tujuan dan sasaran proyek. dari data-data tersebut didapat pembahasan bahwa :

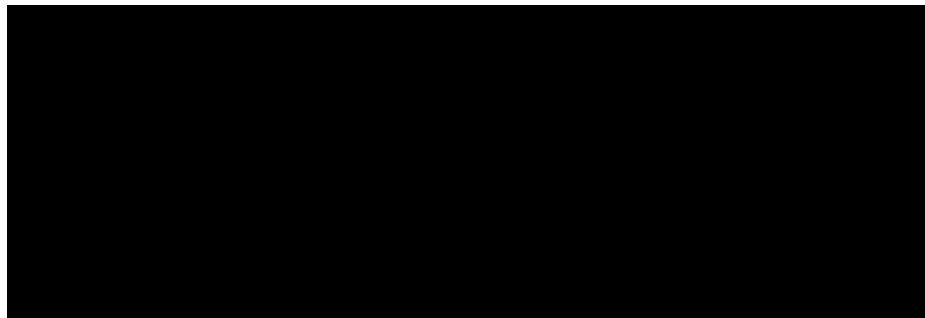
1. Bagaimana penyebab klausul kontrak kerja konstruksi dapat berdampak pada kinerja sasaran biaya proyek?.
2. Mengapa terjadi deviasi klausul kontrak kerja konstruksi pada tahap konstruksi?
3. Apa tindakan antisipasi yang diperlukan?

Memberikan ilustrasi bagaimana dampak yang terjadi akibat dari penerapan pasal-pasal tersebut.

### 4.5.1 Gambaran Umum Sampel

Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara wawancara tertulis langsung dan tidak langsung kepada responden/ahli yang dipilih, para responden dilingkungan Kontraktor PT.Adhi Karya sebanyak 7 responden/ahli, 2 responden/ahli terlibat langsung pada kasus ini, dan lainnya memiliki pengalaman mengerjakan proyek dengan jenis kontrak yang sejenis didalam maupun diluar negeri. Dari wawancara pertama kemudian disusul dengan wawancara lainnya untuk lebih memfokuskan permasalahan yang diteliti, demikian seterusnya. Dari 7 responden yang dihubungi penulis hanya mendapatkan data dari 5 responden, dengan proses selama  $\pm 1$  bulan.

**Tabel 4.3 Data Responden berdasarkan Pendidikan  
(Sumber: Hasil Olahan data primer)**



Dari Tabel 4.1 diperoleh bahwa tingkat pendidikan dari responden S1 adalah sebanyak 80 % dan Responden 20% adalah S2 dengan pengalaman kerja >10 tahun



Untuk melakukan validasi pada hasil temuan penelitian, ada 4 pakar/ahli yang coba dihubungi penulis, tetapi hanya 2 pakar/ahli dapat dihubungi oleh penulis dan bersedia diwawancarai untuk melakukan validasi hasil temuan penelitian. Berikut ini adalah pakar yang akan memvalidasi hasil temuan dalam penelitian skripsi ini:

**Tabel 4.4 Data Pakar Validasi Hasil Akhir**

No.	Nama Pakar	Nama Perusahaan	Posisi /Jabatan	Pendidikan Terakhir	Lama Bekerja
1	Ir. Asiyanto MBA, IPM	PT. Waskita Karya	Staff Ahli	S2	>20Tahun
2	Ir. Eddy Subianto, MM,MT	PT. Adhi Realty	Direktur	S2	>20Tahun

#### 4.5.2 Pengolahan Data pada Analisa Lanjutan.

Variabel-variabel ini didapat dari hasil olahan data awal (sekunder) pada dokumen kontrak *Particular Conditions* yang mengalami perubahan kemudian dibandingkan dengan data-data hasil olahan (primer) untuk mendapatkan penyebab dan cara penanganan yang lebih tepat dan dapat diaplikasikan. Berikut adalah urutan variabel berdasarkan dampak menurut hasil wawancara dan data-data lapangan lainnya, sebagai berikut :

**Tabel 4.5 Urutan Variabel Penelitian (hasil olahan data primer)**

No Variabel	Jenis Variabel Temuan Penelitian	Referensi FIDIC 1999 for Construction
X <sub>36</sub>	Hak kontraktor mendapatkan perubahan harga satuan dihapus (eskalasi akibat BBM naik)	Pasal 13.8 - <i>Adjustments for Change in Cost</i>
X <sub>2</sub>	Urutan dokumen teknis tidak jelas hirarkinya	Pasal 1.5 <i>Priority of Documents</i>
X <sub>26</sub>	Hak perpanjangan waktu/EoT akibat cuaca/kondisi iklim buruk dihapus	Pasal 8.4 - <i>Extension of Time for Completion</i>
X <sub>1</sub>	Hak klaim biaya untuk seluruh pasal dihapus	Pasal 1.2 – <i>Interpretations</i>
X <sub>19</sub>	Keterlambatan karena <i>Direct Contractors</i> (DC tidak perform)	Pasal 5 - <i>Nominated subcontractor's</i>

**Tabel 4.6 Penyebab dan Rekomendasi Tindakan Penanganan Klausula yang Signifikan Berdampak pada Sasaran Proyek menurut Responden/pakar (Hasil olahan data primer)**

Klausul / Event	Penyebab	Tindakan Penanganan
<p>13.8 – <i>Adjustmens for Change in Cost</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hak mendapatkan perubahan harga satuan dihapus (eskalasi akibat BBM naik)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemilik menganggap biaya sudah diantisipasi saat tender (<i>included</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preventif : Memasukkan biaya terhadap potensi kenaikan BBM selama 22 bulan</li> <li>Preventif : Menghitung inflasi sesuai pada anggapan ordinary conditions</li> <li>Korektif : <i>Advance Payment Min</i> 50%</li> <li>Korektif : Membayar supplier dan subkontraktor lebih awal</li> <li>Korektif : Meminta pembayaran sisanya progress dengan sistim LC</li> </ul>
<p>1.5 – <i>Priority of Documents</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Urutan dokumen teknis tidak jelas hirarkinya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hak Mutlak PM memutuskan sesuai penilaian sendiri (Misalnya dengan harga termahal)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preventif : Mereview semua ruang lingkup pekerjaan tercakup dokumen teknis tender</li> <li>korektif: Membuat telurus antara dokumen tender yang berubah untuk diajukan sebagai VO atau pekerjaan tambah</li> </ul>
Klausul / Event	Penyebab	Tindakan Penanganan
<p>8.4 – <i>Extension of Time for Completion</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hak mendapat perpanjangan waktu/EoT dihapus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alasan peristiwa (c) kondisi iklim yang buruk dan alasan (d) kekurangan tenaga/material akibat epidemic dihapus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preventif : Membuat / mengajukan jadwal sesuai syarat</li> <li>Korektif : Selalu melakukan updating pekerjaan, mengevaluasi penyebab dan melaporkan secara berkala</li> </ul>
<p>1.2 – <i>Interpretations</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hak klaim biaya untuk seluruh pasal dihapus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penambahan Interpretasi baru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preventif : Menghitung semua potensi loss dan memasukkan sebagai <i>risk cost</i> pada saat tender</li> <li>Korektif : Mengajukan <i>claim</i> sesuai dengan alasan kondisi yang tidak diperkirakan sebelumnya</li> </ul>
<p>5 – <i>Nominated Subcontractors</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keterlambatan karena <i>Direct Contractors</i> (DC tidak perform)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NSC (DC) ditunjuk tidak sesuai persyaratan / performance jelek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preventif : Ikut terlibat dalam proses penunjukan DC memberikan masuk aspek teknis, kemampuan SDM dan Finansial</li> <li>Korektif : (a)Menjalankan fungsi Kontraktor Utama, mengevaluasi kinerja DC, (b)Mengusulkan penggantian DC tidak perform, (c)Membebaskan biaya keterlambatan kepada DC</li> </ul>

Pada tabel ini (Tabel 4.6), diuraikan rekomendasi penanganan untuk permasalahan yang timbul sehubungan dengan perubahan atau deviasi klausul kontrak pada *Particular Condition*, data ini didapat dari hasil resume tabulasi kuisisioner/wawancara tahap 2 dengan fokus mencari klausul yang paling berdampak pada sasaran kinerja biaya, dan selanjutnya mencari rekomendasi penanganan secara preventif dan korektif pada penyebabnya. Hasil dari tahap ini selanjutnya akan dilakukan validasi melalui pakar yang sudah ditentukan. Pada tahap ini juga penulis mendapat masukan dari responden dan pakar mengenai langkah penanganan administrasi kontrak pada fase tender dan fase konstruksi, yang dapat berguna untuk melakukan monitoring terhadap penyelenggaraan kontrak, selanjutnya dapat dilihat pada tabel dibawa ini :

**Tabel 4.7 Point Penting Kontraktor terkait Penggunaan FIDIC untuk Perikatan Tertulis dengan Pengguna Jasa (Responden & FIDIC)**

Nomor	Aktivitas / Langkah-Langkah
1	Pada Fase Tender : (Responden - 2006) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menempatkan <i>Contract Administration Staff / Legal Officer</i></li> <li>• Membuat <i>form proposal deviation of technical matters</i></li> <li>• Membuat <i>form proposal deviation on contractual matters</i></li> <li>• Membuat strategi negosiasi klausula-klausula kontrak</li> <li>• Melakukan perhitungan risiko klausula-klausula yang berdampak pada biaya konstruksi</li> </ul>
2	Pada Fase Konstruksi : (Daniel Ivarsson <i>Presentation – The FIDIC Contract and Their Use - 2001</i> ) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menempatkan <i>Contract Administration Staff / Legal Officer</i> pengelolaan kontrak</li> <li>• Melakukan <i>Supervision</i> (Pengawasan)</li> <li>• Melakukan <i>Enforcement</i> (Penyelenggaraan/pelaksanaan) klausula-klausula</li> <li>• Melakukan <i>Quality and quantity</i></li> <li>• Melakukan <i>Invoice verification</i></li> <li>• Melakukan <i>Payments</i></li> <li>• Melakukan <i>Extensions, variation orders, amendments</i></li> <li>• <i>Termination</i></li> <li>• <i>Disputes and their resolution</i></li> </ul>

Merujuk pada permasalahan yang ditemukan pada penelitian ini bahwa risiko yang menyebabkan ini semua adalah penguasaan dalam administrasi kontrak baik

pada saat tender maupun pada masa konstruksi, sehingga menarik bagi penulis untuk berdiskusi dengan responden maupun pakar bahwa pada tahap-tahap tersebut ada penyelenggaraan kontrak yang mesti dilakukan agar permasalahan pada kasus ini tidak terjadi, pada tahap tender penulis mendapatkan data dari hasil wawancara bahwa ada tahapan yang perlu dilakukan utamanya adalah menempatkan personil (*Legal Officer/Senior Contract Engineer*) yang berkualifikasi pada penguasaan kontrak, sehingga bisa dibuat suatu *resume review* kontrak yang dapat dijadikan acuan pembuatan strategi dan perhitungan risiko yang berujung pada biaya. Menurut "Daniel Ivarsson (2001) dalam presentasinya *The FIDIC and Their Use*", sekurang-kurangnya melakukan penerapan mulai dari melakukan *supervision, Enforcement, Quality and quantity, Invoice verification, Payments, Extensions, variation orders, amendments, Termination, Dispute and their resulition* dalam penerapan kontrak, dan hal ini hanya akan dapat terselenggara jika yang menangani adalah seseorang yang tepat, dan punya kemampuan dalam hal administrasi kontrak, yaitu seorang *Legal Officer atau Senior Contract Engineer*.

#### 4.5.3 Analisa Variabel Yang Paling Berdampak

Sesuai pemilihan studi kasus pada penelitian ini maka metode analisa yang dipergunakan adalah dengan pendekatan kualitatif (dijelaskan Bab III), maka pada analisa pada tahap display data, karena penelitian hanya terbatas pada responden yang ditentukan, maka peneltian ini hanya menggunakan bantuan excel untuk menganalisa dampak dan menggunakan nilai rata-rata variabel dengan tabel matriks. Seperti pada tabel dibawah ini :

**Tabel 4.8 Urutan Tingkat Dampak berdasarkan Responden/Pakar (Sumber Data Olahan)**

SAMPSEL 7 RESPONDEN/AHLI			MENURUT RESPONDEN				MENURUT PAKAR			
VARIABEL	JENIS VARIABEL	Klausul (FIDIC 1999 " For Construction)	Total	Rata-Rata	%	Hasil Urutan	Total	Rata-Rata	%	Hasil Urutan
X <sub>1</sub>	Hak klaim biaya untuk seluruh pasal dihapus	Pasal 1.2 – <i>Interpretations</i>	20	4.00	20%	4	8	4.00	21%	2
X <sub>2</sub>	Urutan dokumen teknis tidak jelas hirarkinya	Pasal 1.5 <i>Priority of Documents</i>	20	4.00	20%	2	8	4.00	21%	2
X <sub>19</sub>	Keterlambatan karena Direct Contractors (DC tidak perform)	Pasal 5 - <i>Nominated subcontractor's</i>	18	3.60	18%	5	7	3.50	18%	3
X <sub>26</sub>	Hak perpanjangan waktu/EoT dihapus	Pasal 8.4 - <i>Extension of Time for Completion</i>	19	3.80	19%	3	7	3.50	18%	3
X <sub>36</sub>	Hak kontraktor mendapatkan perubahan harga satuan dihapus (eskalasi akibat BBM naik)	Pasal 13.8 - <i>Adjustments for Change in Cost</i>	23	4.60	23%	1	9	4.50	23%	1
			100	4.00	100%		39	3.90	100%	

Dari hasil analisa ini, terlihat bahwa, dampak paling besar berurutan terjadi pada variabel x36, x2, x26,x1 dan x19 dimana dari x36, x2 dan x26 antara jawaban pakar dan jawaban responden sama. Untuk melihat prosesnya dapat dilihat pada lampiran c1 s/d c3.

#### 4.5.4 Validasi Hasil Temuan

Pada tahap ini, peneliti bermaksud melakukan uji validasi hasil temuan penelitian pada pakar yang sudah dipilih, yaitu 2 orang pakar. Dari hasil temuan penelitian didapat urutan variabel seperti tabel 4.5 diatas. Pada uji validasi ini ada 2 hal yang akan dilakukan yaitu validasi mengenai urutan berdasarkan dampak, dan validasi pada rekomendasi penanganan pada penyebab dampak, hasil validasi adalah sebagai berikut :

Tabel 4.9 Validasi Urutan Variabel Berdasarkan Dampak (Hasil Olahan)

No Variabel	Jenis Variabel Temuan Penelitian	Responden	Validasi
X <sub>1</sub>	Hak klaim biaya untuk seluruh pasal dihapus	X <sub>36</sub>	X <sub>36</sub>
X <sub>2</sub>	Urutan dokumen teknisi tidak jelas hirarkinya	X <sub>2</sub>	X <sub>2</sub> /X <sub>1</sub>
X <sub>19</sub>	Keterlambatan karena Direct Contractors (DC tidak perform)	X <sub>26</sub>	X <sub>26</sub> /X <sub>19</sub>
X <sub>26</sub>	Hak perpanjangan waktu/EoT akibat cuaca/kondisi iklim buruk dihapus	X <sub>1</sub>	
X <sub>36</sub>	Hak kontraktor mendapatkan perubahan harga satuan dihapus (eskalasi akibat BBM naik)	X <sub>19</sub>	

Pada proses ini penulis meminta Pakar mengurutkan variabel diatas berdasarkan pemahaman permasalahan yang penulis deskripsikan pada saat wawancara langsung, dan berdasarkan pengalaman pakar. Hasilnya adalah menurut Pakar variabel X<sub>1</sub> dan X<sub>2</sub> bisa saja memiliki dampak yang relative sama jika dilihat dari penyebabnya, sama juga untuk variabel X<sub>26</sub> dan X<sub>19</sub>, data yang real terjadi yang dapat membuktikan dengan jelas dari studi penelitian seperti ini, sehingga perlu dilakukan studi lebih mendalam dan lebih spesifik pada data-data yang ada.

**Tabel 4.10 Rekomendasi Tindakan Penanganan Klausula yang Signifikan Berdampak pada Sasaran Proyek menurut Responden/pakar (Hasil Validasi)**

Klausul / Event	Penyebab	Tindakan Penanganan	Validasi
<p>13.8 – <i>Adjustmens for Change in Cost</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hak mendapatkan perubahan harga satuan dihapus (eskalasi akibat BBM naik)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemilik menganggap biaya sudah diantisipasi saat tender (<i>included</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preventif : Memasukkan biaya terhadap potensi kenaikan BBM selama 22 bulan</li> <li>Preventif : Menghitung inflasi sesuai pada anggapan ordinary conditions</li> <li>Korektif : <i>Advance Payment Min 50%</i></li> <li>Korektif : Membayar supplier dan subkontraktor lebih awal</li> <li>Korektif : Meminta pembayaran sisanya progress dengan sistim LC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pakar Setuju dengan Rencana penanganan ini</li> </ul>
<p>1.5 – <i>Priority of Documents</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Urutan dokumen teknis tidak jelas hirarkinya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hak Mutlak PM memutuskan sesuai penilaian sendiri (Misalnya dengan harga termahal)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preventif : Mereview semua ruang lingkup pekerjaan tercakup dokumen teknis tender</li> <li>korektif: Membuat telurus antara dokumen tender yang berubah untuk diajukan sebagai VO atau pekerjaan tambah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pakar setuju dengan pananganan ini</li> </ul>
<p>8.4 – <i>Extension of Time for Completion</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hak mendapat perpanjangan waktu/EoT dihapus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alasan peristiwa (c) kondisi iklim yang buruk dan alasan (d) kekurangan tenaga/material akibat epidemic dihapus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preventif : Membuat / mengajukan jadwal sesuai syarat</li> <li>Korektif : Selalu melakukan updating pekerjaan, mengevaluasi penyebab dan melaporkan secara berkala</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pakar setuju dengan penanganan ini</li> </ul>
<p>1.2 – <i>Interpretations</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hak klaim biaya untuk seluruh pasal dihapus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penambahan Interpretasi baru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prefentif :Menghitung semua potensi loss dan memasukkan sebagai <i>risk cost</i> pada saat tender</li> <li>Korektif : Mengajukan <i>claim</i> sesuai dengan alasan kondisi yang tidak dperkirakan sebelumnya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untuk prefentif setuju</li> <li>Korektif : Melakukan negosiasi kontrak ulang</li> </ul>

Klausul / Event	Penyebab	Tindakan Penanganan	Validasi
<p>5 – <i>Nominated Subcontractors</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keterlambatan karena Direct Contractors (DC tidak perform)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NSC (DC) ditunjuk tidak sesuai persyaratan / performance jelek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prefentif : Ikut terlibat dalam proses penunjukan DC memberikan masuk aspek teknis, kemampuan SDM dan Finansial</li> <li>Korektif : <ul style="list-style-type: none"> <li>(a)Menjalankan fungsi Kontraktor Utama, mengevaluasi kinerja DC,</li> <li>(b)Mengusulkan penggantian DC tidak perform,</li> <li>(c)Membebankan biaya keterlambatan kepada DC</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Setuju dengan penanganan ini</li> </ul>

Pada proses ini penulis memintah Pakar untuk melakukan validasi pada rencana rekomendasi hasil penelitian, berdasarkan pemahaman permasalahan saat penulis mendeskripsikan pada saat wawancara langsung dan berdasarkan pengalaman Pakar. Menurut Pakar permasalahan dan penyebab harus benar-benar dipahami agar mendapat hubungan sebab akibat pada rencana penanganan, dalam hal ini Pakar setuju dengan rekomendasi penanganan yang diajukan, kecuali untuk kasus pasal 1.2 penyebabnya ”penambahan interpretasi baru mengenai klaim biaya” lebih jelasnya jika sudah terjadi, untuk mengurangi dampaknya caranya adalah dengan melakukan negosiasi ulang pasal-pasal kontrak.

#### 4.5.5 Deskripsi Hasil Responden

Pada saat dilakukan wawancara tahap I, dimana wawancara disusun berdasarkan pertanyaan yang acak (tidak terstruktur), hal ini untuk mengumpulkan pengetahuan bagi penulis sebelum melangkah tahap berikutnya. Ditahap ini penulis melihat beragam jawaban yang diberikan, sehingga masih menimbulkan deviasi yang besar mengenai permasalahan yang ditanyakan, hal ini terjadi karena belum terfokus kepada latarbelakang permasalahan yang akan di teliti. Pada tahap ke dua, setelah untuk menyamakan persepsi kepada responden, penulis harus menjelaskan secara terstruktur pokok permasalahan, dan hasil jawaban yang diberikan memunculkan deviasi yang lebih kecil, dari hasil responden pun para pakar bisa langsung menerima.

## BAB V

### TEMUAN DAN PEMBAHASAN

#### 5.1 Pembahasan Temuan Penelitian

Dari hasil temuan dan analisa pengujian ke pakar, didapat beberapa klausul yang berdampak terbesar pada sasaran kinerja proyek, ke 5 klausul itu akan dibahas 3 klausul teratas sesuai dengan batasan penelitian yang dituangkan pada bab I sebelumnya. Yang akan dibahas lebih lanjut disertai dengan contoh relevan yang terjadi terkait ketiga klausula tersebut.

1. Bagaimana penyebab klausul kontrak kerja konstruksi dapat berdampak pada kinerja sasaran biaya proyek?
2. Mengapa terjadi deviasi klausul kontrak pada tahap konstruksi?
3. Apa tindakan antisipasi yang diperlukan?

Pembahasan temuan hasil penelitian ini akan dibahas bagaimana klausul-klausul tersebut berdampak pada sasaran kinerja proyek disertai contoh kasus yang terjadi terkait dengan proyek yang diteliti, dan memberikan rekomendasi pengananan antisipasi dan perbaikan pada masa yang akan datang. Pembahasan ini adalah sebagai berikut :

##### 5.1.1 Klausul 13.8 – Penyesuaian untuk Perubahan Harga (*Adjustment for Change In Cost*)

Klausul 13.8 mengenai penyesuaian untuk perubahan harga atau eskalasi harga yang tercantum pada persyaratan umum kontrak bagian I seluruh dihapus dan diganti dengan definisi baru yang tercantum pada persyaratan tambahan/khusus (*particular conditions – part II*). Perubahan ini menyebabkan dampak paling besar bagi sasaran proyek, pembahasan penelitian lebih lanjut mengenai deviasi klausul kontrak ini adalah sebagai berikut:

##### *Sub-Clause 13.8 Adjustments for Changes in Cost* *Delete Sub-Clause 13.8 and substitute:*

*“The Accepted Contract Amount shall not be subject to any adjustment for any change in the cost of Materials, Plant, consumables, fuel, power, water,*



*communications charges, freight or insurance rates, taxes and duties (other than PPN), wage rates or allowances in respect of labour and for rises and falls in the exchange rates of currencies, except as stated in Sub-Clause 13.7 [Adjustments for Changes in Legislation]*”

Terjemahan bebas Penulis:

“*The Accepted Contract Amount* tidak akan tunduk kepada penyesuaian apapun untuk perubahan apapun didalam biaya material, peralatan, *consumables*, bahan bakar, tenaga, air, biaya komunikasi, muatan atau tingkat tarip asuransi, pajak dan tugas-tugas ( selain dari PPN), tingkat upah atau pinjaman menyangkut tenaga kerja dan untuk kenaikan dan jatuhnya nilai tukar mata uang, kecuali seperti dinyatakan *Sub-Clause 13.7* [ Penyesuaian untuk Perubahan Perundang-Undangan]”.

***Sub-Clause 13.7 Adjustments for Changes in Legislation***

*Delete Sub-Clause 13.7 and substitute:*

“*The Contract Price shall be adjusted to take account of any increase or decrease in Cost resulting from a change in the Laws of the Country (including the introduction of new Laws and the repeal or modification of existing Laws) made after the Base Date, which effect the Contractor in the performance of obligations under the Contract, providing the change falls into one of the following categorie:*

- (a) a legislated change to the application rate of Value Added Tax (PPN), and*
- (b) a legislated change in the rate of exchange of the Rupiah against other currencies*

*The Project Manager shall proceed in accordance with Sub-Clause 3.5 [Determinations] to determine these matters”*

Terjemahan bebas Penulis:

"Harga kontrak akan disesuaikan dengan memperhatikan tentang segala peningkatan atau penurunan harga sebagai hasil suatu perubahan hukum didalam negeri (mencakup pengenalan tentang hukum baru dan pencabutan atau modifikasi tentang Hukum yang ada) yang dibuat setelah tanggal dasar (*commencement*), yang mempengaruhi Kontraktor dalam mencapai kewajiban di bawah kontrak, perubahan itu mencakup dalam kategori yang berikut:

- (c) Suatu perubahan undang-undang penerapan tarip Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan
- (d) Suatu perubahan undang-undang dalam tarip mata uang Indonesia terhadap mata uang lain

Manager Proyek akan memproses menurut Sub-Clause 3.5 [Penentuan] untuk menentukan berbagai hal ini"

Jika melihat dari sisi Undang-undang Jasa Konstruksi No.18/1999 tentang Jasa Konstruksi, tidak ada pasal secara spesifik menjelaskan atau menyebutkan mengenai “eskalasi harga satuan”, namun jika mencermati penafsiran dari pasal-pasal tersebut maka dapat dikait dengan pasal 22 ayat 2 poitn (e) yang berbunyi :

- (2) Kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:
- (e) Hak dan Kewajiban, yang memuat hak Penyedia Jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak Penyedia Jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;

Lalu bagaimana penyebab klausul kontrak kerja konstruksi dapat berdampak pada kinerja sasaran biaya proyek? Menurut pemahaman pasal tersebut diatas yang menyebutkan mengenai hak dan kewajiban, “eskalasi harga satuan” merupakan hak dari Kontraktor, apapun model kontrak yang dipergunakan (FIDIC, AIA, JCT), sehingga penghapusan pasal 13.8 pada kontrak tidak sejalan dengan asas keadilan dalam berkontrak, terutama dipergunakan pada proyek multi year dimana risiko terjadinya gangguan ekonomi, seperti kenaikan harga minyak.

Perubahan mendasar pada klausula 13.8 jelas bahwa hak Kontraktor untuk mendapatkan eskalasi harga dihapus terkait persetujuan Kontraktor didalam dokumen *Negotiation Meeting No 1 Point No. 5*: Kontraktor menyetujui bahwa tidak ada kenaikan biaya bila terjadi kemungkinan kenaikan Bahan Bakar Minyak (BBM) oleh pemerintah pada masa datang (masa konstruksi), sehingga menutup peluang untuk mengajukan eskalasi perubahan harga.

Boleh-boleh saja Kontraktor menyetujui klausula ini dihapus, asalkan perlu melakukan suatu antisipasi jika kejadian naiknya BBM benar-benar terjadi. Apasaja tindakan antisipasi tersebut? Langkah-langkah antisipasi yang perlu dilakukan Kontraktor pada saat negosiasi tentang klausula ini antara lain adalah :

1. Kontraktor sudah memasukkan biaya terhadap potensi kenaikan BBM selama 22 bulan (masa konstruksi)
2. Asumsi biaya yang dicover dengan mendasarkan pada data historis minimum 22 bulan kebelakang dengan anggapan pada *unordinary conditions*
3. Meminta *Advance Payment* lebih besar, misalnya 50% untuk kebutuhan point 4
4. Membayar supplier dan subkontraktor lebih awal untuk menghindari kenaikan harga akibat kenaikan BBM
5. Meminta pembayaran sisanya progress dengan sistim LC sehingga terjaga dari kesulitan *cashflow* Kontraktor ketiga jatuh tempo tagihan progress

Point no.1 dan no.2 relatif lebih mudah dilaksanakan kontraktor, akan tetapi dampaknya adalah harga satuan setiap pekerjaan kelihatan akan lebih mahal karena terbebani dengan biaya tambahan antisipasi kenaikan Bahan Bakar Minyak. Hal ini tentu butuh keahlian negosiasi bagi Kontraktor untuk menjelaskan bahwa, adanya penghapusan hak Kontraktor untuk mendapatkan eskalasi pada klausula 13.8 mengharuskan memasukan faktor risiko pada komponen biaya yang ditawarkan. Sedangkan untuk point no.3 s/d no.5 penanganan yang mungkin dapat dilakukan Kontraktor jika secara kebetulan belum memasukan komponen risiko kenaikan harga Bahan Bakar Minyak pada saat negosiasi berlangsung terkait dengan permintaan Pengguna Jasa menghilangkan klausula 13.8, tentu hal ini membutuhkan negosiasi yang lama bagi kedua belah pihak sampai pada kesepakatan.

Dalam penyelenggaraan kontrak konstruksi tersebut ternyata terjadi kenaikan BBM pada periode konstruksi, sehingga efek dari kenaikan harga BBM tersebut adalah kenaikan harga-harga bahan bangunan tidak dapat dihindari, tentu hal ini memberatkan cashflow Kontraktor karena belum memasukan risiko tersebut kedalam komponen biayanya. Mengajukan klaim biaya karena efek dari kenaikan harga BBM, walaupun tidak ada dasar hukum yang kuat, akan menguras energi panjang. Namun ada satu kondisi yang dapat dipergunakan oleh Kontraktor untuk menggugurkan klausula tersebut, dimana kondisi itu terjadi secara global mempengaruhi makro ekonomi dunia, yang benar-benar tidak dapat dihindari oleh Kontraktor, misalnya jika terjadi *un-ordinary conditions*, sebagai contoh:

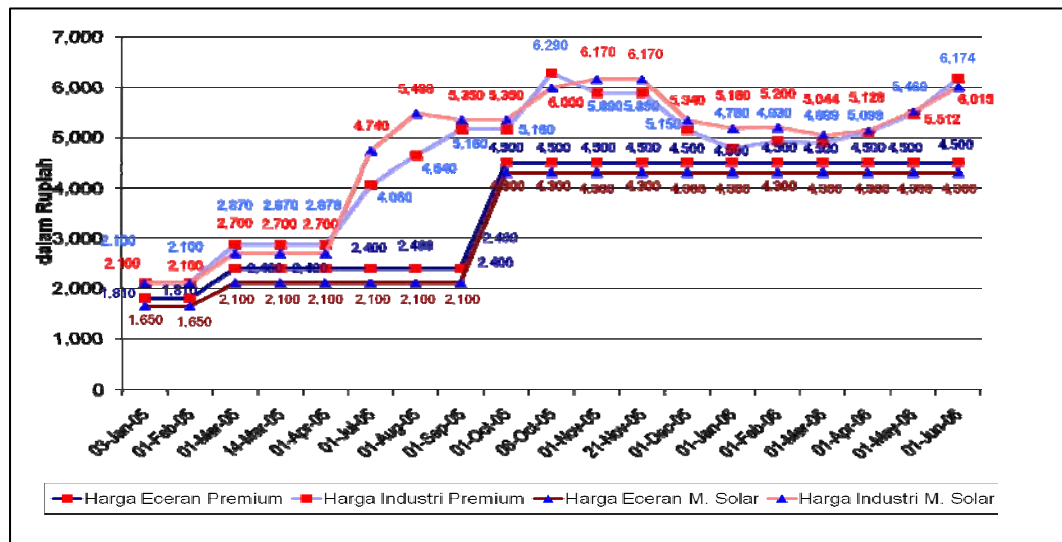
- Kenaikan BBM tingkat dunia akhir-akhir ini
- Kenaikan BBM yang terjadi tahun 2005 di Indonesia,
- Atau seperti naiknya harga baja pada saat *booming* di China tahun 2003-2005

Ketiga contoh *un-ordinary condition* tersebut jika terjadi dapat menggugurkan atau dianggap klausula 13.8 sebelum perubahan tersebut berlaku. Tentu hal ini tidak mudah bagi Kontraktor untuk merealisasikannya karena ada kemungkinan dapat menjadi *dispute* (perselisihan) yang mengakibatkan permasalahan ini, penyelesaian perselisihan dapat dilakukan melalui mediasi musyawarah, tidak perlu melalui, arbitrase atau pengadilan, karena tidak ada Klausul yang mendukung klaim Kontraktor tersebut.

Untuk mendukung dan memanfaatkan kondisi tersebut diatas, sebaiknya data-data yang diperlukan untuk memperkuat klaim tersebut disediakan sesuai dengan persyaratan standar dalam mengajukan klaim, data-data tersebut harus valid dan dapat dipertanggung-jawabkan. Data-data yang diperlukan tersebut antara lain:

- Rekaman kenaikan harga BBM yang dikeluarkan oleh instansi terkait
- Rekaman kenaikan harga material atau alat sebagai dampak dari naiknya harga BBM
- Index kenaikan harga dan index konsumen yang dikeluarkan oleh Badan Statistik Nasional (Jika perlu)
- Peraturan-peraturan Pemerintah yang dikeluarkan terkait kenaikan BBM
- Dan dokumen-dokumen pendukung lainnya

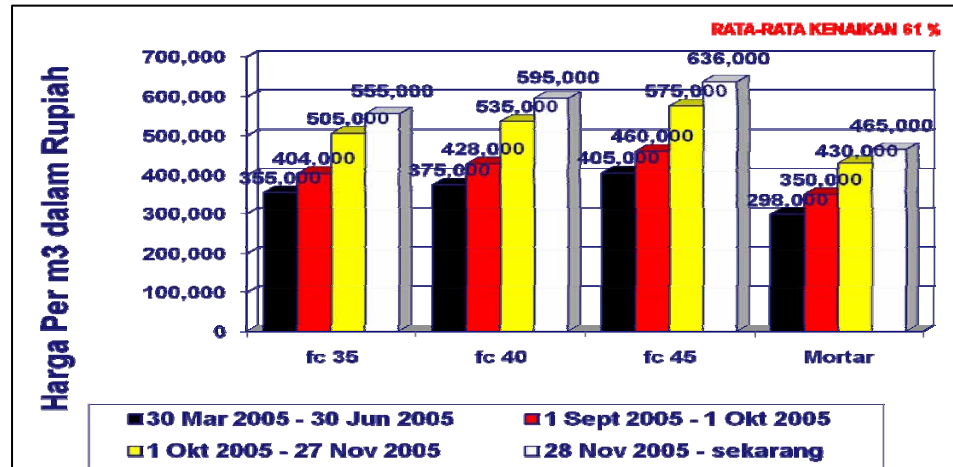
Sebagai contoh data-data tersebut adalah sebagai berikut:



Sumber : [www.pertamina.co.id](http://www.pertamina.co.id)

**Grafik 5.1 Grafik Kenaikan Harga BBM Periode Januari 05 s/d Juni 06**

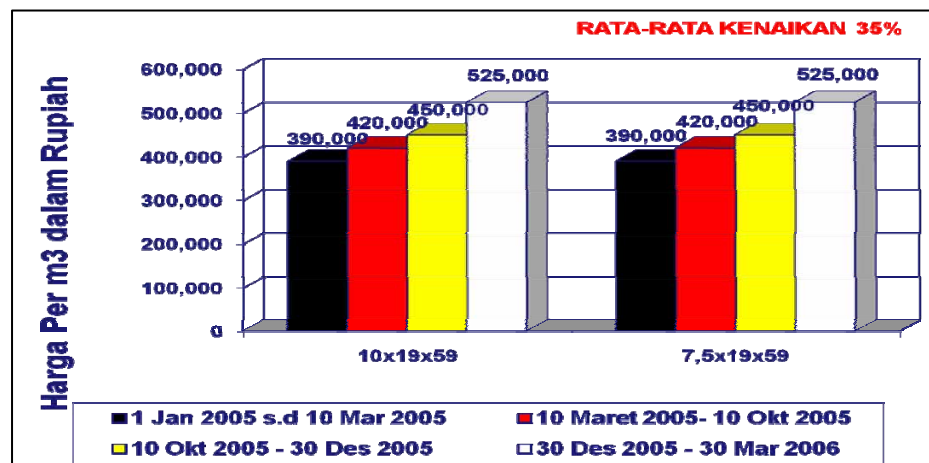
Dari grafik tersebut dapat dilihat pergerakan kenaikan BBM karena kebijakan makro ekonomi yang harus diberlakukan oleh Pemerintah, dengan pemberlakuan tersebut berdampak pada kenaikan harga material dan peralatan disebabkan membengkaknya biaya produksi dari material dan peralatan tersebut karena kenaikan BBM eceran maupun untuk konsumsi industri. Berikut beberapa rekaman kenaikan harga material utama untuk sektor konstruksi sebagai dampak dari kenaikan harga BBM:



Sumber Data Base Kontraktor

**Grafik 5.2 Grafik Kenaikan Harga Material Beton**

**(Sumber :Data base Kontraktor)**



Sumber Data Base Kontraktor

**Grafik 5.3 Grafik Kenaikan Harga Material Celcon**

**(Sumber : Data base Kontraktor)**

Dari grafik 5.2 dan 5.3, memperlihatkan dampak dari kenaikan harga BBM yang berdampak pada kenaikan beberapa material utama, yaitu material beton dan material celcon. Rata-rata kenaikan material beton adalah 61% dibandingkan dengan harga beton awal, untuk celcon adalah 35%, sehingga dampak terhadap biaya sangat besar.

Data-data ini kemudian diolah sesuai komponen analisa harga satuan untuk menghitung kenaikan harga yang pada masing-masing jenis pekerjaan. Berdasarkan data yang diterima Penulis bahwa dampak keseluruhan akibat kenaikan BBM pada

rencana anggaran biaya proyek adalah untuk *direct cost* sebesar -14,14% dari total nilai kontrak yang disepakati dan belum termasuk komponen biaya *indirect cost* yang naik.

**Tabel 5.1 Dampak Kenaikan Harga BBM pada Direct Cost**

(Sumber: Data base Kontraktor)

No	JENIS PEKERJAAN	KONTRAK (%)		Deviasi (%)
		Sisa Kontrak Awal	Sisa Kontrak Perubahan	
1	BILL 2 : BASEMENT	3.07	3.98	(0.918)
2	BILL 3 : PODIUM	6.88	8.72	(1.834)
3	BILL 4 : TOWER 1	11.48	14.88	(3.397)
4	BILL 5 : TOWER 2	24.86	32.13	(7.274)
5	BILL 6 : BUILDERS WORK IN CONNECTION WITH NOMINATED SUB CONTRACTORS	0.06	0.09	(0.022)
6	BILL 9 : ADDITIONAL ITEM	1.55	2.25	(0.702)
<b>Total</b>		47.90	62.05	(14.147)

Sumber Data Base Kontraktor

Tabel 5.2 memperlihatkan dampak terhadap kenaikan harga BBM pada *direct cost* dampaknya dihitung dari tanggal mulainya kenaikan harga terjadi terhadap sisa kontrak, untuk masing-masing item pekerjaan, data ini belum termasuk dampak pada *indirect cost*, seperti kenaikan harga solar dll. Terkait dengan penelitian bahwa klausul 13.8 merupakan variabel terbesar (dalam range 4.6 - 4.5: skala 5) dalam menyebabkan deviasi negatif adalah benar sesuai dengan data real yang ada.

### 5.1.2 Klausula 1.5 - Prioritas dokumen (*Priority of Documents*)

Prioritas dokumen (*Priority of Documents*) menjadi klausula kedua yang paling signifikan berdampak pada sasaran proyek dari hasil penelitian ( 4 pada skala 5 dampak terbesar) klausula ini sangat berpengaruh terhadap ruang lingkup pekerjaan (*scope of works*) yang ditentukan didalam dokumen spesifikasi (*specifications*), gambar-gambar (*drawing*) dan jadwal-jadwal (*schedules*) harus dipenuhi Kontraktor, sehingga akan menimbulkan dampak biaya dan waktu pada Kontraktor. Sebelum dilakukan pembahasan lebih lanjut, berikut adalah hirarki dokumen menurut FIDIC yang disebut pada *General Conditions (Part I) clause 1.5*

#### *Clause 1.5 - Priority of Documents*

*“The documents forming the Contract are to be taken as mutually explanatory of one another. For the purposes of interpretation, the priority of the documents shall be in accordance with the following sequence:*

- (a) *The Contract Agreement (if any),*
- (b) *The Letter of Award,*
- (c) *The Form of Tender,*
- (d) *The Particular Conditions,*
- (e) *These General Conditions,*
- (f) *The Specification,*
- (g) *The Drawings, and*
- (h) *The Schedules and any other documents forming part of the Contract*

*If an ambiguity or discrepancy is found in the documents, the Project Manager shall issue any necessary clarification or instruction”.*

Klausula tersebut mengalami modifikasi atau perubahannya yang disebut pada *Particular Conditions (Part II) clause 1.5:*

*Clause 1.5 - **Priority of Documents** - Delete Sub-Clause 1.5 and substitute:*

*“The documents forming the Contract are to be taken as mutually explanatory of one another. For the purposes of interpretation, the priority of the documents shall be in accordance with the following sequence:*

- (a) *The Contract Agreement,*
- (b) *The Letter of Award,*
- (c) *The Particular Conditions,*
- (d) *The General Conditions,*
- (e) *The various technical components of the Contract*

*If an ambiguity or discrepancy is found in the various technical components of the Contract, the priority shall be as determined by the Project Manager who has the authority to issue any clarification, which he considers necessary to resolve such ambiguity or discrepancy. Providing always that in issuing a clarification, the Project Manager shall consider the various technical components of the Contract in their entirety, and shall give priority to later documents over earlier documents of the same kind”*

Terjemahan bebas Penulis:

“Dokumen-dokumen yang membentuk kontrak tersebut bersifat saling menjelaskan dan melengkapi satu dengan yang lain. Untuk kepentingan penafsiran, prioritas dokumen akan berurut-urutan menjadi sebagai berikut:

- (a) Persetujuan Kontrak,
- (b) Surat Penghargaan/Penunjukan,
- (c) Kondisi-Kondisi Yang tertentu/Khusus,
- (d) Kondisi-Kondisi Yang umum,
- (e) Berbagai komponen teknis dari Kontrak

Jika suatu kerancuan atau pertentangan (ketidakcocokan) ditemukan di dalam berbagai komponen teknis kontrak, prioritas akan ditentukan oleh Manager Proyek yang mempunyai otoritas untuk mengeluarkan apapun klarifikasi itu, yang mana pertimbangannya diperlukan untuk memecahkan kerancuan atau pertentangan tersebut. Asalkan selalu bahwa didalam mengeluarkan suatu klarifikasi, Manager Proyek akan mempertimbangkan berbagai komponen teknis Kontrak di dalam

keseluruhannya, dan akan memberi prioritas ke dokumen terakhir atas dokumen yang lebih awal dari dokumen yang sama”.

Didalam Undang-undang Jasa Konstruksi No.18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi tidak menyebutkan atau menjelaskan mengenai hirarki dokumen, namun sebutkan di Peraturan Pemerintah No.20 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi pasal 20 ayat (a) point 5 “surat perjanjian yang ditandatangani pengguna jasa dan penyedia jasa yang memuat antara lain:

- 1) uraian para pihak;
- 2) konsiderasi;
- 3) lingkup pekerjaan;
- 4) hal-hal pokok seperti nilai kontrak, jangka waktu pelaksanaan; dan
- 5) daftar dokumen-dokumen yang mengikat beserta urutan keberlakuannya”

Pasal PP No.20 Tahun 2000 ini pun tidak mengatur lebih rinci dan secara jelas mengenai susunan dokumen yang akan diberlakukan pada penyelenggaraan kontrak kerja konstruksi, sehingga diperlukan pengaturan khusus untuk permasalahan hirarki dokumen ini.

Jika dipelajari secara seksama bahwa dokumen kontrak adalah kumpulan dokumen yang saling melengkapi menjadi suatu dokumen perjanjian antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa. Dokumen yang terbit lebih akhir adalah yang lebih kuat/mengikat untuk dilaksanakan<sup>31</sup>, Apabila tidak ditentukan lain, sesuai dengan prinsip tersebut diatas, maka urutan/prioritas pelaksanaan pekerjaan di proyek adalah berdasarkan ketentuan yang akan dikeluarkan oleh Project Manager sebagai pemegang otoritas penuh dalam menentukan prioritas dokumen yang akan digunakan. Perlu diingat bahwa jenis kontrak yang dipergunakan pada kasus ini adalah “*fixed lumpsum price*” maka jelas lebih beresiko terhadap Kontraktor, karena Project Manager dapat menentukan dokumen tersebut berdasarkan yang mana yang lebih menguntungkan, misalnya berdasarkan harga yang lebih mahal (dapat dilihat di *tender addendum no.2* – daftar-daftar pertanyaan). Untuk lebih menjelaskan bagaimana dampak yang terjadi akibat dari penerapan pasal ini pada penyelenggaraan kontrak konstruksi pada proyek *The Capital Residence*, berikut contoh-contoh kasus yang terkait:

---

<sup>31</sup> PT.PP (Persero) – General Contractor, Buku Referensi untuk Kontraktor – halaman 51



1. Contoh Kasus “*timber door*” (pintu kayu) perbedaan mengenai jenis *veneer* yang dipakai pada lapisan finishing daun pintu :
  - Sesuai dengan ketentuan spesifikasi section 08210 : Wood Doors, Part 2 – Products menyebutkan bahwa “*door*” daun pintu finishingnya adalah “*melamic finish on nyatoh (solid)* dilapisi *veneer*” tetapi tidak secara spesifik menjelaskan *veneer* jenis apa yang dipakai (dipasaran ada berbagai macam jenis veneer ada yang lokal dan import)
  - Sesuai dengan detail drawing (*tender drawing*) bahwa daun pintu adalah *nyatoh (solid)* dilapisi *veneer mahogany* sama seperti didalam spesifikasi digambarpun tidak dengan jelas menyebutkan jenis mahogany mana yang pakai (kenyataannya *ordo mahogany* ada berbagai macam baik lokal maupun import, untuk lokal sebut saja “meranty” sedangkan untuk import dengan kualitas tertinggi adalah jenis “*sapele african mahogany*”).

Dari dua dokumen (spesifikasi & gambar) yang belum jelas mengenai jenis material veneer yang digunakan (terjadi *ambiguity or discrepancy*) , jika sudut pandangnya dari sisi harga maka Kontraktor pasti akan mengusulkan *veneer mahogany sapele lokal* untuk mengurangi deviasi (saat tender harga tertinggi yang harus dipakai), sementara Project Manager sesuai dengan otoritas yang diberikan Pengguna Jasa pada pasal 1.5 dapat memutuskan sesuai dengan harga dan kualitas terbaik yaitu *veneer* jenis import “ *sapele african mahogany*” dengan demikian dapat dibayangkan jika pada harga penawaran Kontraktor tidak secara detail mempelajari dokumen teknis terkait dengan ruang lingkup ini, dampaknya adalah kerugian karena perbedaan harga akibat kualitas jenis material. Hal yang berbeda jika pasal ini tidak mengalami perubahan.

1. Contoh kasus kedua yang terkait dengan pasal ini adalah “sealant” pemasangan sealant pada setiap pertemuan celcon (block work) dengan pekerjaan struktur beton (lantai, kolom, dinding beton)
  - Dispesifikasi section 07900 *Joint Sealant – Material point A* menjelaskan bahwa “*joint sealant*” dipergunakan pada “*concrete and masonry joint* “ sehingga penerapan spesifikasi ini dapat diartikan pada

setiap pertemuan antara pekerjaan beton dengan pekerjaan celcon (*masonry/block work*) Kontraktor harus memasang “joint sealant”

- Digambar (tender drawing) tidak ditemukan penjelasan mengenai pemasangan *joint sealant*

Bagaimana penyebab klausul kontrak kerja konstruksi dapat berdampak pada kinerja sasaran biaya proyek? Dari permasalahan ini kembali lagi perlu diingat bahwa kontrak ini “lump sum” didasarkan pada spesifikasi dan gambar, dengan demikian sebagai konsekuensi dari kontrak tersebut maka Kontraktor harus memenuhinya dengan melaksanakan pekerjaan tersebut sesuai spesifikasi yang ditentukan, atau Project Manager akan memerintahkan untuk melaksanakan pekerjaan tersebut tanpa ada pembayaran dari Pengguna Jasa. Ini adalah dampak beban biaya baru bagi Kontraktor.

Lalu bagaimana antisipasinya? Pada saat fase penawaran berlangsung harus menghitung semua ruang lingkup yang ada didalam spesifikasi dan gambar tender termasuk schedules yang menjelaskan gambar dan spesifikasi, dengan membuat komparasi tabel antara spesifikasi dan gambar sehingga keputusan dapat mengantisipasi dampak dari perubahan klausula tersebut.

Berdasarkan data yang diterima Penulis bahwa dampak dari perubahan lingkup pekerjaan sebagai akibat dari review spesifikasi, gambar tender dan dokumen lainnya tidak mendetail adalah -5,05% dari total nilai kontrak yang disepakati.

**Tabel 5.2 Lingkup Pekerjaan (*Scope of works*) sebagai dampak review Spesifikasi dan Gambar (Sumber : Data base Kontraktor)**

No	Discription	Quantity		Total (%)		Deviasi
		Kontrak	Biaya	Kontrak	Biaya	
1	Beton	58,721.40	63,677.00	16.32	16.58	(1.27)
2	Besi	8,873,586.77	9,264,812.72	29.45	30.72	(1.27)
3	Bekisting	267,451	272,645	10.33	10.78	(0.45)
4	Nilai keseluruhan pintu ( door leaf & frame )					(0.87)
5	Saparator Beam	1.00	48,254.70	0.05	0.35	(0.30)
6	Ceiling	136,265.00	142,489.35	2.55	2.70	(0.15)
7	Water Profing	24,382.00	27,744.66	0.63	0.73	(0.11)
8	Painting	134,943	239,558	0.92	1.56	(0.64)
Sumber Data Base Kontraktor						(5.05)

### 5.1.3 Klausul 8.4 – *Extention of Time for Completion*

Seluruh hak Kontraktor untuk mendapatkan EOT sesuai klausul 8.4 (Perpanjangan Waktu Penyelesaian Pekerjaan) tidak berubah, kecuali untuk klausul 16.1, namun perubahan penting pada klausul ini dengan menghapus alasan-alasan berikut untuk EOT yang menjadi hak Kontraktor. Permasalahan pasal ini sangat terkait dengan klausul 8.3 – Programme (Jadwal), Kontraktor harus membuat jadwal atau schedule sekurang-kurangnya sesuai dengan ketentuan klausul 8.3 tersebut dan harus diperiksa *Contract Administration staff*, jadwal tersebut harus disetujui oleh semua pihak terkait. Hal terpenting lainnya adalah jadwal tersebut harus selalu diperbaharui (*updating or tracking*) dan mengevaluasi penyimpangan yang terjadi dan melaporkan secara berkala, hal ini untuk memudahkan pemisahaan masalah ketika akan mengajukan EoT. Berikut ini adalah klausul sebelum dilakukan perubahan :

#### ***Sub clause 8.4 - Extension of Time for Completion***

*“The Contractor shall be entitled subject to Sub-Clause 20.1 [Contractor’s Claims] to an extension of the Time for Completion if and to the extent that completion for the purposes of Sub-Clause 10.1 [Taking Over of the Works and Sections] is or will be delayed by any of the following causes:*

- (a) a Variation (unless an adjustment to the Time for Completion has been agreed under Sub-Clause 13.3 [Variation Procedure]) or other substantial change in the quantity of an item of work included in the Contract,*
- (b) a cause of delay giving an entitlement to extension of time under a Sub-Clause of these Conditions,*
- (c) exceptionally adverse climatic conditions,*
- (d) Unforeseeable shortages in the availability of personnel or Goods caused by epidemic or governmental actions, or*
- (e) Any delay, impediment or prevention caused by or attributable to the Employer, the Employer’s Personnel, or the Employer’s other contractors on the Site.*

*If the Contractor considers himself to be entitled to an extension of the Time for Completion, the Contractor shall give notice to the Project Manager in accordance with Sub-Clause 20.1 [Contractor’s Claims] when determining each extension of time under Sub-Clause 20.1; the Project Manager shall review previous determinations and may increase, but shall not decrease, the total extension of time”*

Terjemahan bebas Penulis :

#### ***Sub clause 8.4 - Extension of Time for Completion***

”Kontraktor berhak mengajukan klaim sesuai klausul 20.1 ( *Contractor’s Claim* ) untuk perpanjangan waktu pelaksanaan apabila dan sepanjang penyelesaian dengan tujuan sesuai pasal 10.1 telah atau akan terlambat karena salah satu sebab berikut :

- (a) Perubahan (*Variation*) (kecuali penyesuaian terhadap waktu penyelesaian telah disetujui sesuai klausul 13.3, *Variation Procedure* ) atau perubahan pokok yang lain pada volume pekerjaan telah dimasukkan kedalam kontrak.
- (b) Penyebab keterlambatan memberi hak perpanjangan waktu menurut klausul ini
- (c) Keadaan cuaca yang sangat merugikan,
- (d) Kelangkaan tenaga atau barang yang tidak dapat diperkirakan akibat epidemi atau tindakan pemerintah setempat, atau
- (e) Kelambatan, halangan atau penjagaan disebabkan oleh atau berasal dari Pengguna Jasa, personil Pengguna Jasa Kontraktor lain yang bekerja untuk Pengguna Jasa di site.

Apabila Kontraktor merasa berhak untuk mendapatkan perpanjangan waktu untuk penyelesaian pekerjaan, Kontraktor harus memberitahu ke Project Manager sesuai klausul 20.1.( *Contractor's Claim* ) Pada waktu menentukan setiap perpanjangan waktu sesuai pasal 20.1 tersebut , Project Manager harus meninjau keputusan yang terdahulu, tetapi tidak boleh mengurangi seluruh perpanjangan waktu”

Klausul ini mengalami perubahan pada *particular condition* sebagai berikut :

***Sub-Clause 8.4 Extension of Time for Completion***

*Delete sub-paragraphs (c) and (d).*

Terjemahan bebas Penulis :

” Hapus sub paragraf (c) dan (d)” yaitu :

- (c) Keadaan cuaca yang sangat merugikan,
- (d) Kelangkaan tenaga atau barang yang tidak dapat diperkirakan akibat epidemi atau tindakan Pemerintah setempat

Sejak alasan-alasan tersebut dihapus dari Klausul 8.4, maka Kontraktor tidak berhak atas EOT untuk peristiwa ini. Karena hal ini akan menjadi kasus, maka penghapusan alasan-alasan ini perlu dinyatakan secara tegas. Oleh karena itu, asal saja Kontraktor dapat menunjukkan bahwa peristiwa ini tercakup di dalam definisi yang dimuat di dalam ketentuan klausul 19.1 (a) – (d) maka Kontraktor masih dapat mengajukan klaim untuk mendapatkan EOT menurut ketentuan *Force Majeure*.

Terkait dengan klausul diatas adalah klausul tambahan mengenai kewajiban Kontraktor, pada *particular conditions* yaitu klausul 22 - *Work by Direct Contractors, Direct Suppliers or by Employer's Other Contractors* : Hal penting yang perlu diperhatikan adalah Kontraktor harus bertanggung jawab untuk mengkoordinasikan pekerjaan dari para kontraktor langsung dan penyalur langsung dengan pekerjaan-pekerjaan tersebut, dan tidak ada EoT yang diberikan jika kesalahan dan penyebab mengarah pada Kontraktor.

Tercatat Kontraktor Utama sebanyak 2 kali mengajukan EoT kepada Pengguna Jasa, contoh kasus sebagai berikut:

1. Kasus pengajuan EoT ke 1:

Latar belakang permasalahan:

- Kondisi pekerjaan baru mencapai pekerjaan pondasi raft dengan aktifitas pekerjaan terdiri dari pekerjaan galian tanah, ground anchor, pekerjaan pondasi raft
- Permasalahan terjadi keterlambatan pekerjaan pondasi raft sehingga menyebabkan mundurnya tanggal penyelesaian akhir. (hal ini terjadi karena pekerjaan tanah, pekerjaan pondasi raft adalah aktivitas pekerjaan kritis atau merupakan lintasan kritis – zero float)
- Total keterlambatan adalah 60 hari kalender, pengajuan EoT adalah 60 hari kalender, sehingga waktu pelaksanaan 22 bulan menjadi total 24 bulan.

Analisa penyebab keterlambatan untuk pengajuan EoT terdiri dari 2 faktor yaitu internal dan external, faktor internal terdiri dari:

Faktor Teknis:

- Kesulitan dalam pelaksanaan kontruksi pondasi raft (gambar 5.1) yang tidak umum ditemui di Jakarta (proyek ini adalah proyek ke 3 yang menggunakan pondasi raft dari 4 proyek yang menggunakan pondasi jenis ini)



Sumber Data Base Kontraktor

**Gambar 5.1 Siklus Pelaksanaan Konstruksi Pondasi Raft**

- **Slope Protection**, Kelongsoran terjadi saat pekerjaan galian tanah yang menyebabkan aktifitas terhenti untuk pemasangan turap sekeliling galian (gambar 4.2)



**Gambar 5.2 Slope Protection Keliling Galian Pondasi Raft  
Data Base Kontraktor**

- Metode Pelaksanaan **Ground Anchor** Sisi Gedung Artha Graha diluar perkiraan tingkat kesulitannya untuk Coring lebih tinggi karena bersudut  $60^\circ$  ( $>45^\circ$ ), sehingga Mata Bor selalu macet



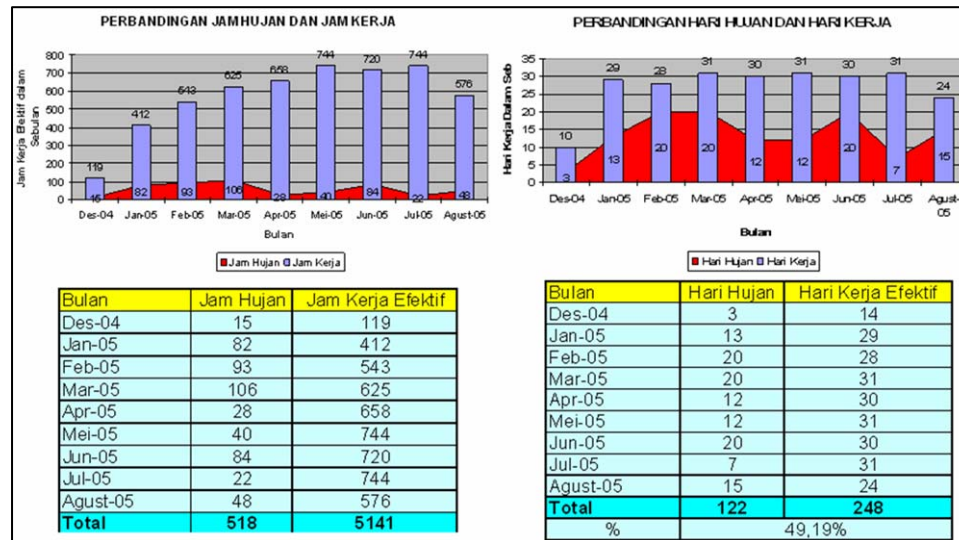
**Gambar 5.3 Ground Anchor bersudut  $60^\circ$  (Data Base Kontraktor)**

Faktor material dan tenaga kerja:

- Material PERI Girder dari Supplier kekurangan supply dari perusahaan induknya di German sebagai supplier PERI Girder, dimana membutuhkan waktu pengiriman lewat laut selama 4-6 minggu dari Eropa sampai ke Jakarta, sementara stok PERI Girder di Jakarta kosong dan Jakarta sedang Booming proyek.
- Jumlah Tenaga kerja yang fluktuatif terutama pada saat pembayaran upah kerja 2 mingguan, karena tenaga kerja umumnya berasal dari Jawa, setelah pembayaran upah, banyak pekerja yang kemudian pulang

Faktor External terdiri dari:

- Faktor tingginya curah hujan pada kurun waktu tersebut (alasan mengenai factor cuaca buruk telah dihapus dari klausul 8.4)



**Grafik 5.4 Rekaman Hari Kerja Efektif karena Cuaca (Data Base Kontraktor)**

- Faktor Lokasi Proyek : Tidak efektifnya alat transportasi material karena sempitnya area loading dan unloading

Didukung data-data tersebut diatas Kontraktor mengajukan EoT sesuai dengan perhitungan adalah 60 hari kalender (dari analisa data *disruption* terbesar disebabkan oleh faktor cuaca buruk yang tidak mendukung sehingga Kontraktor banyak kehilangan jam kerja, namun PM menyetujui EoT karena Kontraktor memberikan alasan lain yang disebabkan oleh curah hujan walaupun alasan ini sudah dihapus dari klausul 8.4 yaitu alasan (c)), yang kemudian disetujui oleh Project Manager dengan syarat kontraktor dibebankan biaya perpanjangan kontrak bagi Konsultan Pengawas selama 2 bulan. Dengan demikian dampak dari EoT bagi Kontraktor adalah beban biaya Konsultan Pengawas 2 bulan plus biaya tidak langsung Kontraktor sendiri juga selama 2 bulan.

## 5.2 Kesimpulan Pembahasan Pada Bab V

Dari semua pembahasan penelitian diatas, ada satu pertanyaan yang harus dijawab sebelum dilakukan kesimpulan singkat pada Bab V ini yaitu, adakah perubahan tersebut memutuskan prinsip "*balance risk*" yang menjadi spirit utama

kontrak FIDIC? Kita tinjau salah satu pasal 1.5 – priority of document dengan menambahkan hak baru bagi Project Manager/Engineer yaitu memutuskan mutlak sesuai dengan pandangan atau prinsip sendiri, jika terjadi perbedaan ketidakcocokan dokumen teknis. Tetapi dengan mengaburkan kedudukan dokumen teknis tersebut, sehingga dapat pula mengaburkan hak Kontraktor pada pasal ini. Secara umum terjadi banyak penambahan dan pengurangan, penghapusan hak dan kewajiban dalam kesetaraan penyelenggaraan kontrak. Mengapa terjadi deviasi klausul kontrak pada tahap konstruksi? Dengan terjadinya semua permasalahan ini maka bisa diambil kesimpulan singkat, perlu adanya penempatan legal officer sejak dari fase tender sampai fase konstruksi untuk menangani permasalahan kontrak, mulai dari proses *initiation* sampai pada *contract close out*.

Demikian akhir dari analisis dan pembahasan ini. Tentunya diperlukan penelitian lebih lanjut dengan kontrak-kontrak sejenis agar didapat suatu kesimpulan yang akurat dan terus mengikuti perkembangan dunia jasa konstruksi khususnya di bumi Indonesia tercinta.