

Analisis "Extension of Time" dan Dampaknya pada Kontrak Konstruksi (FIDIC Conditions of Contract MDB Harmonised Edition)

Sarwono Hardjomuljadi

Lektor Kepala Aspek Hukum dan Admionistrasi Proyek Konstruksi
Fakultas Perencanaan dan Desain, Departemen Teknik Sipil, Universitas Mercu Buana Jakarta

Email : sarwonohm2@yahoo.co.id

ABSTRAK : Dalam pelaksanaan suatu proyek terdapat dua dampak atas klaim yang diajukan oleh komntraktor, yaitu tambahan harga kontrak dan perpanjangan waktu penyelesaian. Tambahan harg akontrak dan perpanjangan waktu disebabkan oleh adanya suatu kejadianseperti perubahan desain, inefisiensi dan hambatan, perintah perubahan konstruktif, perintah perubahan lisan oleh pengguna jasa, kepemilikan lahan perubahan hukum dan peraturan,. Sebagai kompensasi atas kejadian di atas, kontraktor mempunyai hak untuk mendapat kompensasi dari pengguna jasa dalam bentuk tambahan harga kontrak dan perpanjangan waktu. Pada kesempatan ini penulis akan mencoba melakukan analisis perpanjangan waktu sebagai salah satu dampak atas klaim konstruksi, apakah kejadian fisik yang menyebabkannya di samping klauaula-klausula terkait dalam persyaratan Umum Kontrak FIDIC dan apakah dampak dari perpanjangan waktu itu sendiri.

Kata kunci: perpanjangan waktu, Persyaratan Umum Kontrak FIDIC, klaim, tambahan harga kontrak.

ABSTRAK : *In the implementation of construction project there were two impact of claim submitted by the contractor, i.e. additional contract price and extension of time. Additional contract price and extension of time were caused by some incidents such as changes in design, inefficiency and disruption, constructive change order, oral change order by employer, possession of site and availability, changes in law and legislation. As compensation to the above incidents, contractor have right to get compensation from the employer in the form of additional contract price and/or extension of time. In this occasion writer will try to analyse the extension of time as one of the impact of construction claim, what are the physical happenings which may caused, what are the FIDIC contract's clauses related, what are the impact of extension of time.*

Key word: extension of time, FIDIC conditions of contract, claim, additional cost.

PENDAHULUAN

Extension of time (EOT) atau perpanjangan waktu pelaksanaan konstruksi adalah sesuatu yang hampir pasti terjadi pada suatu proyek konstruksi. Umumnya terjadi karena pengguna jasa telah gagal

memenuhi janjinya yang berkibat kontraktor mengajukan klaim, seperti kelambatan kepemilikan lahan atau possession of site, terjadinya beberapa gangguan akibat faktor eksternal, keadaan alam yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, adanya perubahan peraturan

perundangan dan sebagainya, yang kesemuanya mengakibatkan terjadinya “*inefficiency and disruption*” atas kegiatan kerja kontraktor. EOT ini juga dapat terjadi karena adanya pekerjaan tambah yang diperintahkan oleh Pengguna Jasa kepada Kontraktor.

Beberapa pendapat pakar dapat dilihat pada apa yang dikatakan oleh Shapiro (2004)¹: “*The major project risk that we are all too familiar include the following: cost escalations, time for completion and delays, change the scope, geotechnical and site related problems, negligence both in design and construction*”.

Pendapat penulis bahwa klaim “*unforeseen physical conditions*” atau akibat kejadian yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya adalah lebih sebagai pintu masuk bagi rekan kita

‘*lawyer*’ dan bukan penyebab klaim, tampaknya sejalan dengan yang disampaikan Corbett (1991)²: “*The Engineer may be reluctant to grant time or costs for such good fortune but if the Contractor had to bring to site different equipment to replace the rock blasting arrangements he had prepared, these may nevertheless be a claim*”.

Perlu dipahami, bahwa yang dapat dijadikan dasar dari suatu klaim adalah sesuatu yang mempengaruhi upaya kontraktor dalam melaksanakan kewajibannya sesuai kontrak, sebagai

contoh pada pekerjaan galian tanah, macam atau kelas tanah meskipun berbeda dengan apa yang dinyatakan saat pemberian informasi kepada peserta tender, tidaklah dapat dijadikan suatu klaim, karena sulit untuk dikuantifikasi. Sebaliknya jika peralatan sesuai dengan kontrak ternyata tidak efisien untuk dipergunakan dan perlu diganti dengan alat lain yang lebih canggih, akibat adanya perbedaan keadaan alam, maka hal itu dapat dijadikan dasar pengajuan klaim, karena dalam hal ini diperlukan upaya lebih dari pihak kontraktor untuk melaksanakan pekerjaannya sesuai kontrak.

Berdasarkan ketentuan dalam FIDIC *Conditions of Contract* diberikan peluang kepada kontraktor untuk mengajukan klaim dengan tata urutan sesuai dengan Klausula 20 tentang Klaim, Seengketa dan Arbitrase yang didasari dengan ketentuan tentang apa dan bilamana klaim terkait perpanjangan waktu dan/atau penambahan biaya dapat dan diajukan sebagai klaim. *extension of time* dan/atau *additional cost*

Pada suatu pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan berdasarkan kontrak antara pengguna jasa dengan kontraktor, perpanjangan waktu penyelesaian/*extension of time* (EOT) diberikan oleh pengguna jasa kepada kontraktor dengan berbagai alasan, di mana alasan/dasar pemberian adalah sesuai dengan apa yang tertulis pada klausula-klausula dalam FIDIC *Conditions of Contract for Construction* MDB Harmonised Edition 2006.

Tulisan ini akan mendalami *extension of time* (EOT), dasar pemberian perpanjangan waktu penyelesaian dan

¹ Shapiro, Bryan (2004): “*Construction Claims and Contracting Strategies*”, a paper presented at Saphiro Hankinson & Knutson Project Management Wisdom Joint Seminar, Vancouver

² Corbett, E.C.(1991); “*FIDIC 4th, A Practical Legal Guide*”, Sweet & Maxwell, hal 121

dampaknya. Penyebab EOT dengan menggunakan ke 12 penyebab yang dinyatakan dalam klausula-klausula FIDIC *Conditions of Contract*, dengan responden 20 orang dari pihak pengguna jasa, konsultan dan kontraktor yang menangani proyek-proyek jalan di lingkungan direktorat jenderal Bina Marga yang dilaksanakan dengan memanfaatkan bantuan luar negeri dari multilateral development bank, seperti world bank, JICA, ADB, AusAid dsb., sedangkan dampak akan dikaji dari analisis klausula dalam FIDIC *Conditions of Contract* yang mencantumkan dalam klausula tersebut kewajiban memberi perpanjangan waktu.

STUDI LITERATUR

Extension of time (EOT) atau perpanjangan waktu, adalah merupakan suatu hak bagi pihak kontraktor untuk diajukan sebagai klaim konstruksi, seperti dinyatakan dalam FIDIC *Conditions of Contract* adalah dalam hal pengguna jasa gagal memenuhi kewajibannya, diantaranya keterlambatan pelaksanaan penyerahan lahan kerja (possession of site), dan 11 klausula yang lainnya (FIDIC 2006)..

Chow (2006) mendefinisikan extension of time sebagai: "*The additional period of time granted to a contractor to complete a construction project on the occurrence of specified events or causes*".

Hubungan antara waktu dan biaya

Banyak kontraktor yang beranggapan bahwa pemberian perpanjangan waktu secara otomatis akan menyebabkan mereka berhak memperoleh pembayaran yang berhubungan dengan pekerjaan awal (*preliminary items*) dan biaya operasi di lapangan (*site overheads*) untuk periode perpanjangan waktu tersebut, tetapi kenyataannya tidaklah begitu.

Tujuan utama dari klausula perpanjangan waktu adalah untuk menghindarkan Kontraktor dari pembayaran ganti rugi (*liquidated damages*) untuk keseluruhan atau sebagian dari periode yang terlewat. Agar dapat memperolehnya kembali, kontraktor harus mencari klausula lain di dalam kontrak.

Jenis-jenis keterlambatan

- (a) Keterlambatan yang disebabkan oleh kontraktor: kontraktor tidak memperoleh biaya ekstra; tidak memperoleh perpanjangan waktu; harus membayar ganti rugi.
- (b) Keterlambatan yang disebabkan oleh kejadian yang bersifat netral : kontraktor tidak memperoleh biaya ekstra tetapi memperoleh perpanjangan waktu dan terbebas dari kewajiban pembayaran ganti rugi (*liquidated damages*). Keterlambatan yang disebabkan oleh misalnya kelainan keadaan cuaca masuk dalam kategori ini.
- (c) Keterlambatan yang disebabkan oleh pengguna jasa (*employer*) atau konsultan (*engineer*): kontraktor

memperoleh tambahan biaya; perpanjangan waktu dan terbebas dari kewajiban pembayaran ganti rugi (*liquidated damages*).

Keterlambatan semacam ini meliputi keterlambatan pembebasan tanah, pekerjaan tambah, dll.

Keterlambatan berlapis.

Tidak dapat dihindari, bila keterlambatan kontraktor disebabkan oleh dua sebab yang saling mempengaruhi, yang satu merupakan tanggung jawab kontraktor dan yang satunya merupakan tanggung jawab Pengguna Jasa (Employer) atau Konsultan (Engineer). Dalam hal seperti ini, kadang-kadang sulit untuk menentukan apakah kontraktor berhak atas perpanjangan waktu dan/atau biaya ekstra.

Kasus-kasus berikut ini adalah contoh keterlambatan berlapis ditinjau dari hukum Inggris. Prinsip umumnya adalah “kerugian berada/terletak di tempat jatuhnya”.

Kasus 1

Keterlambatan yang satu merupakan tanggung jawab kontraktor di mana kontraktor tidak berhak memperoleh perpanjangan waktu misalnya memperbaiki kerusakan dan keterlambatan yang lain memberikan hak untuk memperoleh perpanjangan waktu dan penggantian biaya, misalnya keterlambatan penerbitan gambar.

Dalam kasus ini, pengguna jasa (employer) tidak boleh melakukan pemotongan sebagai ganti rugi karena ia penyebab

keterlambatan dan kontraktor tidak seharusnya dibayar ekstra untuk kerugian yang mungkin diderita akibat pekerjaan memperbaiki bagian yang rusak. Oleh karena itu, perpanjangan waktu patut diberikan tetapi tidak ada pembayaran ekstra.

Kasus 2

Keterlambatan yang satu merupakan tanggung jawab kontraktor (tidak berhak memperoleh apa-apa) dan keterlambatan yang lain memberikan hak untuk memperoleh perpanjangan waktu saja (misalnya kelainan kondisi cuaca yang tidak biasa).

Prinsip umum di sini adalah pihak yang terikat kontrak tidak boleh memperoleh keuntungan dari kekurangan/kelemahannya sendiri. Alasan perpanjangan waktu bukanlah karena kesalahan pengguna jasa (employer) dan dapat disimpulkan bahwa dasar perpanjangan waktu adalah semata-mata untuk kepentingan kontraktor dan karena ia juga penyebab keterlambatan ia tidak dapat mengklaim sehingga tidak ada perpanjangan waktu.

Kasus 3

Keterlambatan yang satu memberikan hak untuk memperoleh perpanjangan waktu saja dan keterlambatan yang lain memberikan hak untuk memperoleh perpanjangan waktu dan biaya ekstra.

Ini merupakan tipe tersulit untuk dipecahkan, tetapi jawaban yang tampaknya paling pantas adalah dengan membagi rata kedua keterlambatan tersebut.

EOT terkait Sub-Clause 4.7 Setting Out

If the Contractor suffers delay and/or incurs Cost from executing work which was necessitated by an error in these items of reference, and an experienced contractor could not reasonably have discovered such error and avoided this delay and/or Cost, the Contractor shall give notice to the Engineer and shall be entitled subject to Sub- Clause 20.1 [Contractor's Claims] to:

(a) an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed, under Sub-Clause 8.4 [Extension of Time for Completion], and

(b) payment of any such Cost plus profit, which shall be included in the Contract Price.

Kontraktor harus memasang tanda-tanda batas Pekerjaan sesuai dengan titik-titik, garis dan ketinggian referensi yang dinyatakan dalam Kontrak atau diberitahukan oleh Enjinir. Kontraktor harus bertanggung jawab atas ketepatan posisi semua bagian Pekerjaan, dan harus memperbaiki semua kesalahan posisi, ketinggian, ukuran atau jalur dari Pekerjaan, sebaliknya Pengguna Jasa harus bertanggung jawab atas kesalahan-kesalahan pada spesifikasi atau pemberitahuan titik referensi, tetapi Kontraktor harus berusaha secara bersungguh-sungguh untuk menguji keakuratan informasi sebelum dipergunakan.

Apabila Kontraktor mengalami keterlambatan dan/atau menanggung Biaya karena melaksanakan pekerjaan yang

diakibatkan oleh kesalahan informasi titik-titik referensi, dan Kontraktor yang berpengalaman sekalipun tidak mampu menemukan kesalahan tersebut dan menghindari keterlambatan dan/atau Biaya, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan kepada Enjinir dan berhak berdasarkan Sub-Klausula 20.1 [Klaim Kontraktor] untuk:

(a) perpanjangan waktu untuk keterlambatan, apabila penyelesaian akan mengalami keterlambatan, berdasarkan Sub-Klausula 8.4 [Perpanjangan Waktu Penyelesaian], dan

(b) pembayaran atas Biaya ditambah keuntungan, yang akan dimasukkan ke dalam Harga Kontrak.

Setelah menerima pemberitahuan, Enjinir harus melanjutkan berdasarkan Sub-Klausula 3.5 [Penetapan] dengan menyetujui atau menetapkan: apakah dan (oleh karenanya) sebatas apa (secara wajar) kesalahan tidak dapat ditemukan, dan hal-hal yang dinyatakan dalam sub-paragraf (a) dan (b) di atas sesuai dengan batas tersebut.

EOT akibat Sub Clause 4.12 Unforeseeable Physical Conditions

If and to the extent that the Contractor encounters physical conditions which are Unforeseeable, gives such a notice, and suffers delay and/or incurs Cost due to these conditions, the Contractor shall be entitled subject to notice under Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims] to:

(a) an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed, under Sub-Clause 8.4 [Extension of Time for Completion], and

(b) payment of any such Cost, which shall be included in the Contract Price.

Dalam Sub-Klausula "keadaan fisik" berarti keadaan fisik alami dan buatan manusia dan hambatan fisik dan polutan, yang ditemui Kontraktor di Lapangan saat melaksanakan Pekerjaan, termasuk kondisi di bawah permukaan tanah dan kondisi hidrologis tetapi tidak termasuk keadaan iklim.

Apabila Kontraktor menemui kondisi fisik yang merugikan yang olehnya dianggap tidak dapat diperkirakan sebelumnya, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan kepada Enjinir sesegera mungkin. Pemberitahuan ini harus menyebutkan kondisi fisik yang dihadapi, sehingga dapat diinspeksi oleh Enjinir, dan harus menyatakan alasan mengapa Kontraktor menganggapnya sebagai tidak dapat diperkirakan sebelumnya.

Kontraktor harus tetap melanjutkan pelaksanaan Pekerjaan, dengan mengambil langkah-langkah yang wajar dan sesuai dengan kondisi fisik, dan mengikuti instruksi yang mungkin diberikan oleh Enjinir. Bila suatu instruksi merupakan suatu Variasi, Klausula 13 [*Variasi dan Penyesuaian*] harus diberlakukan.

Apabila dan sebatas Kontraktor menemui kondisi fisik yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, menyampaikan pemberitahuan, dan mengalami

keterlambatan dan/atau menanggung Biaya akibat kondisi tersebut, Kontraktor berhak, dengan pemberitahuan, berdasarkan Sub-Klausula 20.1 [*Klaim Kontraktor*] untuk:

(a) suatu perpanjangan waktu untuk setiap keterlambatan, apabila penyelesaian terlambat atau akan terlambat, berdasarkan Sub-Klausula 8.4 [*Perpanjangan Waktu Penyelesaian*], dan

(b) pembayaran atas Biaya, yang akan dimasukkan ke dalam Harga Kontrak.

Setelah menerima pemberitahuan dan menginspeksi dan/atau menyelidiki kondisi fisik tersebut, Enjinir harus melanjutkan sesuai dengan Sub-Klausula 3.5 [*Penetapan*] untuk menyetujui atau menetapkan: apakah dan (oleh karenanya) sebatas apa kondisi fisik ini tidak dapat diperkirakan sebelumnya, dan hal-hal yang dinyatakan dalam sub-paragraf (a) dan (b) di atas berkaitan dengan batas-batas ini.

Akan tetapi, sebelum tambahan biaya akhirnya disetujui atau ditetapkan berdasarkan sub-paragraf (ii), Enjinir juga dapat meninjau kembali apakah kondisi fisik pada bagian lain Pekerjaan yang serupa (bila ada) lebih menguntungkan daripada "dapat diperkirakan sebelumnya" ketika Kontraktor memasukkan Penawaran. Apabila dan sebatas kondisi yang lebih menguntungkan ini ditemui, Enjinir dapat melanjutkan sesuai dengan Sub-Klausula 3.5 [*Penetapan*] untuk menyetujui atau menetapkan pengurangan Biaya yang berlaku untuk kondisi ini, yang akan dimasukkan (sebagai pengurangan) dalam Harga Kontrak dan Sertifikat Pembayaran. Akan tetapi, akibat bersih dari seluruh penyesuaian berdasarkan sub-

paragraf (b) dan seluruh pengurangan, untuk seluruh kondisi fisik yang ditemui pada bagian lain Pekerjaan yang serupa, harus tidak mengakibatkan pengurangan bersih atas Harga Kontrak.

Enjinir harus mempertimbangkan seluruh bukti kondisi fisik yang diperkirakan sebelumnya oleh Kontraktor ketika memasukkan Penawaran, data tersebut harus disediakan oleh Kontraktor, tetapi tidak terikat pada interpretasi Kontraktor atas bukti-bukti tersebut.

EOT akibat Sub Clause 4.24 Fossils

The Contractor shall, upon discovery of any such finding, promptly give notice to the Engineer, who shall issue instructions for dealing with it. If the Contractor suffers delay and/or incurs Cost from complying with the instructions, the Contractor shall give a further notice to the Engineer and shall be entitled subject to Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims] to:

(a) an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed, under Sub-Clause 8.4 [Extension of Time for Completion], and

(b) payment of any such Cost, which shall be included in the Contract Price

Seluruh fosil, uang logam, barang berharga atau antik, dan struktur dan peninggalan lain atau benda-benda geologis atau arkeologis yang ditemukan di Lapangan harus ditempatkan di bawah pengawasan dan penguasaan Pengguna Jasa. Kontraktor harus melakukan tindakan pengamanan untuk mencegah Personil Kontraktor atau

orang lain memindahkahkan atau merusak temuan-temuan tersebut. Kontraktor harus, setelah penemuan temuan-temuan tersebut, memberitahukan kepada Enjinir, yang akan mengeluarkan instruksi untuk menanganinya. Bilamana Kontraktor mengalami keterlambatan dan/atau menanggung Biaya karena mengikuti instruksi tersebut, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan lanjutan kepada Enjinir dan berhak berdasarkan Sub-Klausula 20.1 [*Klaim oleh Kontraktor*] atas:

(a) perpanjangan waktu atas keterlambatan, apabila penyelesaian terlambat atau akan terlambat, berdasarkan Sub-Klausula 8.4 [*Perpanjangan Waktu Penyelesaian*], dan

(b) pembayaran atas Biaya, yang akan dimasukkan dalam Harga Kontrak.

Setelah menerima pemberitahuan lanjutan, Enjinir harus menindaklanjuti berdasarkan Sub-Klausula 3.5 [*Penetapan*] untuk menyetujui atau menetapkan hal-hal tersebut.

EOT akibat Sub Clause 7.4 Testing

If the Contractor suffers delay and/or incurs Cost from complying with these instructions or as a result of a delay for which the Employer is responsible, the Contractor shall give notice to the Engineer and shall be entitled subject to Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims] to:

(a) an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed, under Sub-Clause 8.4 [Extension of Time for Completion], and

(b) payment of any such Cost plus profit, which shall be included in the Contract Price.

Sub-Klausula ini diberlakukan bagi semua pengujian yang ditetapkan dalam Kontrak, selain Pengujian setelah Penyelesaian (apabila ada). Kecuali apabila dinyatakan lain dalam Kontrak, Kontraktor harus menyediakan semua peralatan, bantuan, dokumen dan informasi lain, listrik, pelengkapan, bahan bakar, bahan yang habis terpakai, instrumen, tenaga kerja, bahan, dan staf yang memiliki kualifikasi dan pengalaman yang sesuai, sebagaimana diperlukan untuk melaksanakan pengujian secara efisien. Kontraktor harus mencapai kesepakatan, dengan Enjinir, mengenai waktu dan tempat pengujian yang ditetapkan untuk setiap bagian Instalasi Mesin, Bahan dan bagian lain dari Pekerjaan.

Enjinir dapat, berdasarkan Klausula 13 [*Variasi dan Penyesuaian*], mengubah lokasi dan detail pengujian yang ditetapkan, atau menginstruksikan Kontraktor untuk melakukan pengujian tambahan.

Apabila perubahan atau pengujian tambahan itu menunjukkan bahwa Instalasi Mesin, Bahan atau Cara Pengerjaan yang diuji tidak sesuai dengan Kontrak, biaya pelaksanaan Perubahan ini menjadi tanggungan Kontraktor, meskipun ada ketentuan lain dalam Kontrak. Enjinir harus memberitahukan kepada Kontraktor dalam waktu tidak kurang dari 24 jam tentang keinginan Enjinir untuk menghadiri

pengujian. Apabila Enjinir tidak hadir pada waktu dan tempat yang disepakati,

Kontraktor dapat melanjutkan pengujian, kecuali apabila diinstruksikan oleh Enjinir, dan selanjutnya pengujian dianggap dilaksanakan dengan kehadiran Enjinir.

Apabila Kontraktor mengalami keterlambatan dan/atau mengeluarkan Biaya akibat mengikuti instruksi tersebut atau sebagai akibat dari suatu keterlambatan yang merupakan tanggung jawab Pengguna Jasa, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan kepada Enjinir dan mendapatkan hak berdasarkan Sub-Klausula 20.1 [*Klaim Kontraktor*] atas:

(a) perpanjangan waktu untuk setiap keterlambatan, apabila penyelesaian terlambat atau akan terlambat, berdasarkan Sub-Klausula 8.4 [*Perpanjangan Waktu Penyelesaian*], dan

(b) pembayaran atas setiap Biaya ditambah dengan keuntungan, yang akan ditambahkan ke dalam Harga Kontrak.

Setelah menerima pemberitahuan ini, Enjinir harus menindaklanjutinya berdasarkan Sub-Klausula 3.5 [*Penetapan*] untuk menyetujui atau menetapkan hal-hal tersebut.

Kontraktor harus dengan segera menyampaikan kepada Enjinir berita acara pengujian yang telah disahkan. Apabila pengujian telah lulus sesuai spesifikasi, Enjinir harus mengesahkan berita acara pengujian, atau mengeluarkan sertifikat bagi Kontraktor, untuk tujuan tersebut.

Apabila Enjinir tidak menghadiri pengujian, Enjinir dianggap telah menerima hasil pengujian sebagai benar adanya.

EOT akibat 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.*

If the Contractor considers himself to be entitled to an extension of the Time for Completion, the Contractor shall give notice to the Engineer in accordance with Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims]. When determining each extension of time under Sub-Clause 20.1, the Engineer shall review previous determinations and may increase,

but shall not decrease, the total extension of time.

Kontraktor berhak berdasarkan Sub-Klausula 20.1 [Klaim oleh Kontraktor] atas perpanjangan Waktu Penyelesaian jika dan sebatas bila penyelesaian berdasarkan Sub-Klausula 10.1 [Serah Terima Pekerjaan atau Bagian Pekerjaan] terlambat atau menjadi terlambat oleh sebab-sebab berikut ini:

- (a) suatu Perubahan (kecuali apabila penyesuaian Waktu Penyelesaian telah disepakati berdasarkan Sub-Klausula 13.3 [Prosedur Variasi] atau perubahan mendasar dalam kuantitas suatu jenis pekerjaan yang termasuk dalam Kontrak,
- (b) suatu penyebab keterlambatan yang memberikan hak perpanjangan waktu berdasarkan suatu Sub-Klausula dari Persyaratan ini,
- (c) kelainan keadaan cuaca yang sangat buruk,
- (d) kekurangan yang tak dapat diperkirakan sebelumnya dalam ketersediaan personil atau Barang-Barang akibat wabah atau kebijakan pemerintah, atau
- (e) keterlambatan, kesulitan atau hambatan yang disebabkan atau diakibatkan oleh Pengguna Jasa, Personil Pengguna Jasa atau Kontraktor lain yang dipekerjakan Pengguna Jasa.

Apabila Kontraktor menganggap dirinya berhak atas perpanjangan waktu penyelesaian, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan kepada

Enjinir berdasarkan Sub-Klausula 20.1 [Klaim oleh Kontraktor]. Ketika menentukan perpanjangan waktu berdasarkan Sub-Klausula 20.1, Enjinir harus meninjau penetapan sebelumnya dan boleh menambah tetapi tidak boleh mengurangi perpanjangan waktu secara keseluruhan.

EOT akibat Sub Clause 8.9 Consequences of Suspension

If the Contractor suffers delay and/or incurs Cost from complying with the Engineer's instructions under Sub-Clause 8.8 [Suspension of Work] and/or from resuming the work, the Contractor shall give notice to the Engineer and shall be entitled subject to Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims] to:

- (a) an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed, under Sub-Clause 8.4 [Extension of Time for Completion], and*
- (b) payment of any such Cost, which shall be included in the Contract Price.*

Apabila Kontraktor mengalami keterlambatan dan/atau menanggung Biaya akibat memenuhi instruksi Enjinir berdasarkan Sub-Klausula 8.8 [Penghentian Pekerjaan] dan/atau dari melanjutkan pekerjaan, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan kepada Enjinir dan berdasarkan Sub-Klausula 20.1 [Klaim oleh Kontraktor] berhak atas:

- (a) suatu perpanjangan waktu untuk setiap keterlambatan, apabila penyelesaian terlambat atau menjadi terlambat, berdasarkan Sub-Klausula

8.4 [Perpanjangan Waktu Penyelesaian], dan

- (b) pembayaran atas setiap biaya, yang akan dimasukkan ke dalam Harga Kontrak.

Setelah menerima pemberitahuan, Enjinir harus menindak lanjutinya berdasarkan Sub-Klausula 3.5 [Penetapan] dengan menyetujui atau menetapkan hal-hal tersebut.

EOT akibat Sub Clause 10.3 Interference with Tests on Completion

If the Contractor suffers delay and/or incurs Cost as a result of this delay in carrying out the Tests on Completion, the Contractor shall give notice to the Engineer and shall be entitled subject to Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims] to:

- (a) an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed, under Sub-Clause 8.4 [Extension of Time for Completion], and*
- (b) payment of any such Cost plus profit, which shall be included in the Contract Price*

Apabila Kontraktor dihalangi, lebih dari 14 hari, untuk melaksanakan Pengujian Selesaiannya Pekerjaan oleh suatu sebab yang merupakan tanggungjawab Pengguna Jasa, maka Pengguna Jasa harus dianggap sebagai telah mengambil alih Pekerjaan atau Bagian Pekerjaan (bila hal ini terjadi) terhitung sejak tanggal Pengujian pada Akhir Pekerjaan seharusnya diselesaikan. Enjinir selanjutnya harus menerbitkan

Berita Acara Serah Terima, dan Kontraktor harus segera melaksanakan Pengujian pada Akhir Pekerjaan sesegera mungkin, sebelum tanggal berakhirnya Masa Pemberitahuan Cacat Mutu. Enjinir akan meminta Pengujian Selesaiannya Pekerjaan untuk dilaksanakan dengan memberikan pemberitahuan 14 hari dan sesuai dengan ketentuan terkait dalam Kontrak.

Apabila Kontraktor mengalami keterlambatan dan/atau menanggung Biaya akibat keterlambatan pelaksanaan Pengujian pada Akhir Pekerjaan, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan kepada Enjinir dan berhak berdasarkan Sub-Klausula 20.1 [*Klaim Kontraktor*] atas:

- (a) suatu perpanjangan waktu untuk setiap keterlambatan, apabila penyelesaian terlambat atau menjadi terlambat, berdasarkan Sub-Klausula 8.4 [*Perpanjangan Waktu Penyelesaian*], dan
- (b) pembayaran atas Biaya ditambah keuntungan, yang akan dimasukkan ke dalam Harga Kontrak.

Setelah menerima pemberitahuan, Enjinir harus menindak lanjutinya berdasarkan Sub-Klausula 3.5 [*Penetapan*] dengan menyetujui atau menetapkan hal-hal tersebut.

EOT akibat Sub Clause 13.7 Adjustments for Changes in Legislation

If the Contractor suffers (or will suffer) delay and/or incurs (or will incur) additional Cost as a result of these changes in the Laws or in such interpretations, made after the Base

Date, the Contractor shall give notice to the Engineer and shall be entitled subject to Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims] to:

- (a) *an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed, under Sub-Clause 8.4 [Extension of Time for Completion], and*
- (b) *payment of any such Cost, which shall be included in the Contract Price.*

Nilai Kontrak harus disesuaikan dengan memperhitungkan penambahan ataupun pengurangan biaya akibat perubahan Hukum di negara tersebut (termasuk pengenalan Hukum baru dan pencabutan

atau perubahan Hukum yang ada) atau dalam penjelasan hukum atau penjelasan Pemerintah atas Hukum tersebut, yang dibuat setelah Tanggal Dasar, dan mempengaruhi Kontraktor dalam pelaksanaan kewajibannya berdasarkan Kontrak.

Apabila Kontraktor mengalami (atau akan mengalami) kelambatan dan/ atau mengeluarkan (atau akan mengeluarkan) biaya tambahan akibat perubahan Hukum atau dalam penafsiran, yang dikeluarkan setelah Tanggal Dasar, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan kepada Enjinir dan berhak sesuai dengan Sub-Klausula 20.1 [*Klaim oleh Kontraktor*] atas:

- (a) suatu perpanjangan waktu pelaksanaan akibat keterlambatan, tersebut, apabila penyelesaian terlambat atau menjadi terlambat, berdasarkan Sub-Klausula 8.4

[Perpanjangan Waktu Penyelesaian Pekerjaan], dan

- (b) pembayaran atas biaya tersebut, yang akan dimasukkan ke dalam Harga Kontrak.

Setelah menerima pemberitahuan, Enjinir harus menindaklanjutinya berdasarkan Sub-Klausula 3.5 [Penetapan] untuk menyetujui atau menetapkan hal tersebut. Meskipun telah ditetapkan sebelumnya, Kontraktor tidak berhak atas perpanjangan waktu apabila keterlambatan telah diperhitungkan dalam perpanjangan waktu sebelumnya dan Biaya tersebut juga tidak akan dibayar secara terpisah apabila hal serupa telah diperhitungkan dalam penyusunan komponen untuk tabel penyesuaian berdasarkan ketentuan Sub-Klausula 13.8 [Penyesuaian akibat Perubahan Biaya].

EOT akibat Sub Clause 16.1 Contractor's Entitlement to Suspend Work

If the Contractor suffers delay and/or incurs Cost as a result of suspending work (or reducing the rate of work) in accordance with this Sub-Clause, the Contractor shall give notice to the Engineer and shall be entitled subject to Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims]

- (a) *an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed, under Sub-Clause 8.4 [Extension of Time for Completion], and*
- (b) *payment of any such Cost plus profit, which shall be included in the Contract Price.*

Jika Enjinir gagal untuk mensahkan sesuai dengan Sub-Klausula 14.6 *Penerbitan Berita Acara Pembayaran Sementara*] atau Pengguna Jasa gagal memenuhi Sub-Klausula 2.4 [Pengaturan Keuangan Pengguna Jasa] atau Sub-Klausula 14.7 [Pembayaran], Kontraktor, dapat, sesudah menyampaikan pemberitahuan tidak kurang dari 21 hari kepada Pengguna Jasa, menghentikan pekerjaan (atau menurunkan kecepatan pekerjaan), kecuali dan hingga Kontraktor menerima Berita Acara Pembayaran, bukti yang dapat diterima atau pembayaran, sebagaimana yang mungkin terjadi dan sebagaimana dinyatakan dalam pemberitahuan.

Sekalipun demikian, apabila Bank telah melakukan penghentian pembayaran di bawah pinjaman atau kredit di mana pembayaran kepada Kontraktor dilakukan, baik seluruhnya maupun sebagian, untuk pelaksanaan Pekerjaan, dan tidak ada alternatif pendanaan yang tersedia sebagaimana dinyatakan dalam Sub-Klausula 2.4 [Pengaturan Keuangan Pengguna Jasa], Kontraktor dapat melalui pemberitahuan menghentikan pekerjaan atau menurunkan kecepatan pekerjaan kapan saja, tetapi tidak kurang dari tujuh hari sesudah Penerima Pinjaman (*Borrower*) menerima pemberitahuan penghentian dari Bank.

Tindakan Kontraktor harus tidak merugikan haknya atas biaya bunga berdasarkan Sub-Klausula 14.8 [Keterlambatan Pembayaran] dan keputusan berdasarkan Sub-klausula 16.2 [Pemutusan oleh Kontraktor].

Apabila Kontraktor setelah itu menerima Berita Acara Pembayaran, bukti atau pembayaran (sebagaimana dinyatakan dalam Sub-Klausula terkait dan dalam pemberitahuan di atas) sebelum memberikan pemberitahuan penghentian, Kontraktor harus melanjutkan pekerjaan secara normal sesegera dapat dilaksanakan.

Jika Kontraktor mengalami keterlambatan dan/atau mengeluarkan Biaya sebagai akibat dari penghentian pekerjaan (atau mengurangi kecepatan pekerjaan) sesuai dengan Sub-Klausula ini, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan kepada Enjinir dan berhak menurut Sub-Klausula 20.1 [*Klaim oleh Kontraktor*] atas:

(a) suatu perpanjangan waktu untuk kelambatan apa saja, apabila penyelesaian terlambat atau akan terlambat, berdasarkan Sub-Klausula 8.4. [*Perpanjangan Waktu Penyelesaian Pekerjaan*], dan (b) pembayaran atas semua Biaya ditambah keuntungan, yang akan dimasukkan dalam Harga Kontrak.

Sesudah menerima pemberitahuan, Enjinir harus menindaklanjuti sesuai dengan Sub-Klausula 3.5. [*Penetapan*] untuk menyetujui atau menetapkan hal ini.

EOT akibat Sub Clause 17.4 Consequences of Employer's Risks

If the Contractor suffers delay and/or incurs Cost from rectifying this loss or damage, the Contractor shall give a further notice to the Engineer and shall be entitled subject to Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims] to:

(a) *an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed, under*

Sub-Clause 8.4 [Extension of Time for Completion], and

(b) *payment of any such Cost, which shall be included in the Contract Price. In the case of sub-paragraphs (f) and (g) of Sub-Clause 17.3 [Employer's Risks], Cost plus profit shall be payable.*

Jika dan sampai sebatas bahwa resiko yang tercantum dalam Sub- Klausula 17.3 di atas mengakibatkan kehilangan dan kerusakan Pekerjaan, Barang-barang, atau Dokumen Kontraktor, Kontraktor harus segera menyampaikan pemberitahuan kepada Enjinir dan harus mengganti kehilangan atau memperbaiki kerusakan sampai batas yang ditentukan oleh Enjinir. Jika Kontraktor mengalami keterlambatan dan/atau mengeluarkan Biaya untuk mengganti kehilangan atau memperbaiki kerusakan, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan lebih lanjut kepada Enjinir dan akan berhak berdasarkan Sub-Klausula 20.1 [*Klaim Kontraktor*] atas:

(a) suatu perpanjangan waktu untuk keterlambatan, jika penyelesaian terlambat atau menjadi terlambat menurut Sub- Klausula 8.4. [*Perpanjangan Waktu Penyelesaian*]; dan

(b) pembayaran atas Biaya, yang akan dimasukkan dalam Harga Kontrak. Dalam hal sub-paragraf (f) dan (g) dari Sub-Klausula 17.3 [*Resiko Pengguna Jasa*], Biaya ditambah dengan keuntungan akan dibayarkan.

Setelah menerima pemberitahuan ini

Enjinir harus menindak lanjuti sesuai Sub-Klausula 3.5 [Pemutusan] untuk menyetujui atau menetapkan hal ini.

EOT akibat Sub Clause 19.4 Consequences of Force Majeure

If the Contractor is prevented from performing its substantial obligations under the Contract by Force Majeure of which notice has been given under Sub-Clause 19.2 [Notice of Force Majeure], and suffers delay and/or incurs Cost by reason of such Force Majeure, the Contractor shall be entitled subject to Sub-Clause 20.1 [Contractor's Claims] to:

(a) an extension of time for any such delay, if completion is or will be delayed, under Sub-Clause 8.4 [Extension of Time for Completion], and

(b) if the event or circumstance is of the kind described in sub-paragraphs (i) to (iv) of Sub-Clause 19.1 [Definition of Force Majeure] and, in the case of subparagraphs

(ii) to (iv), occurs in the Country, payment of any such Cost, including the costs of rectifying or replacing the Works and/or Goods damaged or destructed by Force Majeure, to the extent they are not indemnified through the insurance policy referred to in Sub-Clause 18.2 [Insurance for Works and Contractor's Equipment].

Jika Kontraktor terhambat dalam pelaksanaan kewajiban mendasarnya menurut Kontrak yang pemberituannya telah disampaikan menurut Sub-Klausula 19.2 [Pemberitahuan Keadaan Kahar], dan mengalami keterlambatan dan/atau mengeluarkan Biaya akibat Keadaan Kahar,

Kontraktor akan berhak berdasarkan Sub-Klausula 20.1 [Klaim oleh Kontraktor] atas:

(a) suatu perpanjangan waktu untuk keterlambatan, jika penyelesaian terlambat atau akan menjadi terlambat, menurut Sub-Klausula 8.4 [Perpanjangan Waktu Pelaksanaan], dan

(b) jika kejadian atau keadaan adalah jenis yang tercantum dalam sub-paragraf (i) sampai (iv) dari Sub-Klausula 19.1 [Definisi Keadaan Kahar] dan, dalam hal sub-paragraf (ii) sampai (iv) terjadi di dalam wilayah Negara, pembayaran Biaya, termasuk biaya untuk memperbaiki atau mengganti Pekerjaan dan/atau Barang-barang yang rusak oleh Keadaan Kahar, sampai sebatas bahwa mereka tidak diganti melalui polis asuransi berdasarkan Sub-Klausula 18.2 [Asuransi untuk Pekerjaan dan Peralatan Kontraktor].

Setelah menerima pemberitahuan ini, Enjinir harus menindaklanjuti sesuai dengan Sub-Klausula 3.5 [Penetapan] untuk menyetujui atau menetapkan hal-hal ini.

Merujuk ke Sub-klausula 19.2, jika suatu Pihak terhambat atau akan terhambat dalam melakukan kewajiban mendasarnya menurut Kontrak oleh Keadaan Kahar, selanjutnya ia harus menyampaikan pemberitahuan kepada Pihak lain mengenai kejadian atau keadaan yang merupakan Keadaan Kahar dan harus menentukan kewajibannya, kinerja pelaksanaan yang terhambat atau akan terhambat. Pemberitahuan ini harus disampaikan dalam jangka waktu 14 hari setelah Pihak

tersebut menyadari atau seharusnya menyadari, kejadian atau keadaan terkait yang merupakan Keadaan Kahar. Pihak tersebut harus, setelah menyampaikan pemberitahuan, dibebaskan dari kewajiban kinerja pelaksanaan selama Keadaan Kahar menghalanginya untuk melaksanakan kewajibannya.

Tanpa memperhatikan ketentuan lain Klausula ini, Keadaan Kahar tidak berlaku untuk kewajiban melakukan pembayaran oleh salah satu Pihak kepada Pihak lain.

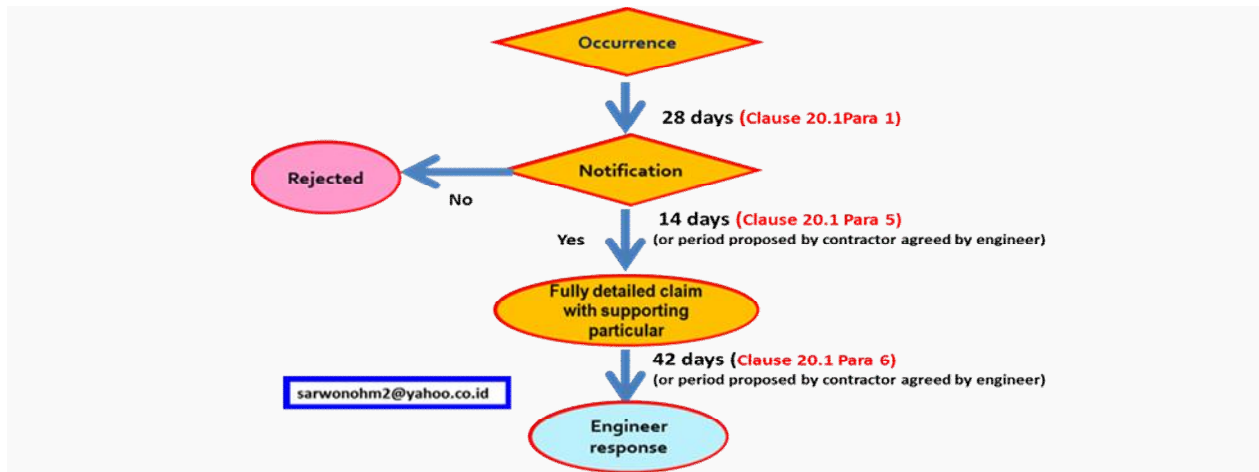
EOT menurut Klausula 20

If the Contractor considers himself to be entitled to any extension of the Time for Completion and/or any additional payment, under any Clause of these Conditions or otherwise in connection with the Contract, the Contractor shall give notice to the Engineer, describing the event or circumstance giving rise to the claim. The notice shall be given as soon as practicable,

and not later than 28 days after the Contractor became aware, or should have become aware, of the event or circumstance.

If the Contractor fails to give notice of a claim within such period of 28 days, the Time for Completion shall not be extended, the Contractor shall not be entitled to additional payment, and the Employer shall be discharged from all liability in connection with the claim.

Dari kedua alinea di atas, terlihat bahwa pengajuan klaim dari pihak kontraktor, harus diawali dengan pemberitahuan akan adanya pengajuan klaim (notification for claim) yang menjadi sangat penting, karena jika pengajuan klaim melewati batas waktu tertentu yang ditetapkan, maka kontraktor akan kehilangan haknya atas kompensasi waktu dan biaya yang diajukan. Prosedur dan waktu yang diperlukan untuk tiap aktivitas terkait dengan klaim, dapat dilihat pada gambar 1 di bawah ini



Gambar 1
Tahapan pengakuan klaim dari kontraktor
(FIDIC Conditions of Contract for construction MDB Harmonised Klausula 20)

KESIMPULAN

Saat ini hampir tidak ada proyek konstruksi yang penyelesaiannya tepat waktu, kelambatan penyelesaian suatu proyek sudah menjadi suatu keniscayaan. Untuk menghindari terjadinya dampak negatif, yaitu sengketa, maka dua hal yang harus didalami oleh kedua pihak adalah: pemahaman kontrak secara utuh dan yang kedua pencatatan kejadian yang rapih, lengkap dan teratur (*contemporary record*).

Klaim perpanjangan waktu (*extension of time*) bilamana disetujui, dalam hal tertentu mempunyai konsekuensi tambahan harga kontrak, meskipun tidak dikatakan demikian dalam klausula kontrak, karena perpanjangan waktu secara tidak langsung membuktikan atau merupakan pengakuan atas tanggung jawab akibat kesalahan pengguna jasa.

Kurangnya kesadaran pihak pengguna jasa bahwa penyelesaian proyek adalah tujuan bersama, bukannya kalah menang pada sengketa yang timbul. Pengguna jasa selama ini sangat tertarik pada proses konstruksi, tapi pada saat yang bersamaan mengabaikan kewajibannya yang tertuang dalam kontrak. Di samping itu selama ini perpanjangan waktu dianggap suatu hal yang menguntungkan kontraktor, karena akan terbebas dari ganti rugi akibat kelambatan (*liquidated damages*) dan dalam hal tertentu memberi peluang tambahan harga kontrak. Sebenarnya perpanjangan waktu adalah upaya yang menguntungkan kedua belah pihak, karena pengguna jasa juga akan diuntungkan terkait dengan dapat diselesaikannya proyek, karena jika tidak diberikan

perpanjangan waktu maka proyek akan terhenti dan akhirnya akan menunda pemasukan (*revenue*) bagi pengguna jasa, dalam hal proyek merupakan suatu asset yang akan dipoerasikan misalnya jalan tol, pusat listrik dsb.. Dalam hal proyek infrastruktur milik pemerintah, misalnya jalan umum, penyelesaian proyek akan memberi nilai tambah dari sisi ekonomi bagi rakyat.

REFERENSI

- Chow, Kok Fong (2006): *Construction Contracts Dictionary*, Sweet& Maxwell Asia, Singapore.
- FIDIC (2006): *General Conditions of Contract for Construction*, Multilateral Harmonised Edition, Federation Internationale des Ingenieur Conseils, Geneva, Switzerland,
- Fisk, Edward R (2003): *Construction Project Administration*, Prentice-Hall International, Columbus-Ohio
- Garner, Brian A (1999): *Black's Law Dictionary*, Seventh Edition, West Group, St.Paul-Minnesota
- Godfayl, Greg (2006): *Construction Contract Administration*, UNSW Press, Sydney, page 7
- Hardjomuljadi, Sarwono (1999), *The Importance of Management Decisions in the application of FIDIC Conditions of Contract for Civil Construction Works*, Pikitring Sumut and Aceh, Medan.
- Hardjomuljadi Sarwono et al (2007): *Persyaratan Kontrak Untuk Pekerjaan Konstruksi*, (terjemahan dengan lisensi dari FIDIC), Federation Intrnationale Des Ingenieurs-Conseils, Geneva.

Hardjomuljadi S, Abdulkadir, A, Takei M (2008a): *Strategi Klaim Konstruksi Berdasarkan FIDIC Conditions of Contract*, Polagrade, Jakarta

Hardjomuljadi, Sarwono (2010): *Fair and balanced Conditions of Contract, a key success in the construction of hydro electric power plants in Indonesia*, paper presented, Third International Conference on Water Resources and Renewable Energy Development in Asia, paper presented, March 29 - 30, Kuching, Malaysia..

Hardjomuljadi, Sarwono (2011a), *The Development of New Edition FIDIC for Construction, MDB Harmonised Edition*, paper presented, Workshop, Federation Internationale des Ingenieur Conseils, January 27-28, Brussels, Belgium

Hardjomuljadi, Sarwono (2011b), *Comparisons between FIDIC Conditions of Contract 1999 and MDB Harmonised 2006*, paper presented, 3rd FIDIC Asia-Pacific Contract User's Conference, FIDIC-Informa, June 24-25, Singapore

Hardjomuljadi, Sarwono (2013b), *Challenge and Problem Solving in using FIDIC MDB: From Commencement to Termination of the Works*, paper presented, World Centennial Conference of Federation Internationale des Ingenieur Conseils, September 15-18, Barcelona, Spain

Martin, Elizabeth A, Law, Jonathan (2006): *"Oxford Dictionary of Law"*, Oxford University Press