



## Pengaturan atas *Unforeseen Circumstance* dalam Kontrak Rekayasa, Pengadaan dan Konstruksi (*Engineering, Procurement and Construction/EPC*) *Unforeseen Circumstance* dalam Peraturan Perundang-undangan Indonesia dan FIDIC

### I. Latar Belakang

Bahwa jasa konstruksi berperan dalam mendukung berbagai bidang pembangunan serta tumbuh dan berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan infrastruktur dan secara luas mendukung perekonomian nasional.

Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi, seringkali kontraktor menghadapi suatu kondisi yang terjadi di lapangan yang diklaim sebagai kondisi ketidakpastian (*unforeseen circumstance*) yang akan berpengaruh terhadap pelaksanaan pekerjaan, dimana *unforeseen circumstance* tersebut tidak dapat diduga dan diperkirakan sebelumnya baik pada saat survey lokasi ataupun pada saat penandatanganan kontrak.

Pada umumnya terdapat beberapa bagian dari suatu pekerjaan konstruksi yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya baik oleh pemilik proyek ataupun

kontraktor, seperti misalnya jumlah atau panjang tiang pancang akibat kondisi tanah yang tidak terduga sebelumnya atau dalam hal diperlukan perbaikan tanah (*soil treatment*) yang cukup besar untuk landas pacu (*runway*) yang sedang dibangun. *Unforeseen circumstance* tersebut akan berdampak pada biaya dan waktu yang dibutuhkan untuk penyelesaian pekerjaan.

Pengaturan terkait *unforeseen circumstance* yang mungkin dapat terjadi pada saat pelaksanaan pekerjaan konstruksi perlu diatur dalam kontrak konstruksi antara pemilik proyek dengan kontraktor sehingga masing-masing pihak dapat memitigasi potensi risiko untuk mendukung penyelesaian proyek tersebut.

### II. Poin-poin Penting

Dengan mengacu kepada ketentuan terkait dengan *unforeseen circumstance* dalam kontrak konstruksi, maka secara garis besar artikel akan memuat poin-poin terkait dengan:





- (i) Penjelasan umum terkait dengan Unforeseen Circumstance dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia;
- (ii) Penjelasan umum terkait dengan Unforeseen Circumstance dalam FIDIC;
- (iii) Akibat dari adanya Unforeseen Circumstance; dan
- (iv) Kesimpulan.

### Penjelasan Umum terkait dengan Unforeseen Circumstance dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia

Bahwa merujuk pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, tidak secara spesifik disebutkan pengaturan sehubungan dengan unforeseen circumstance, namun demikian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (PP 22/2020), disebutkan bahwa penyelenggaraan pekerjaan rancang dan bangun (design and build) harus memuat ketentuan daftar tarif dan/atau harga penyusun komponen pekerjaan (schedule of rates), dimana ketentuan tersebut diperuntukan bagi pekerjaan design and build yang memiliki bagian pekerjaan dengan *unforeseen circumstance*.

Lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2020 sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang Bangun melalui Penyedia (**Permen PUPR 1/2020**), dinyatakan bahwa pekerjaan yang memiliki *unforeseen circumstance* yang tinggi merupakan suatu pekerjaan kompleks, dimana pekerjaan kompleks merupakan salah satu kriteria pekerjaan *design and build*. Untuk bagian pekerjaan yang memiliki *unforeseen circumstance* yang tinggi wajib untuk diuraikan dan dinyatakan dalam dokumen pemilihan dan Kontrak Konstruksi.

Untuk bagian pekerjaan yang memiliki unforeseen circumstance yang tinggi, maka dapat diberlakukan harga satuan dengan ketentuan: (i) memiliki desain tipikal; (ii) memiliki schedule of rates; dan

(iii) diakibatkan oleh kondisi lapangan. Sebagai penegasan, *schedule of rates* tersebut tidak berlaku untuk bagian pekerjaan yang tidak ditetapkan sebagai bagian pekerjaan yang memiliki *unforeseen circumstance* yang tinggi.

Dalam hal pada saat pelaksanaan pekerjaan ditemukan tambahan *unforeseen circumstance* yang tinggi, maka bagian pekerjaan yang memiliki *unforeseen circumstance* yang tinggi tersebut dapat ditambahkan pada Ketentuan Pengguna Jasa, dengan syarat bahwa tambahan ketentuan tersebut harus mendapatkan persetujuan dari Pejabat Pimpinan Tinggi Madya pada Kementerian/Lembaga untuk pekerjaan dengan sumber dana anggaran pendapatan dan belanja negara atau Pejabat Pimpinan Tinggi Pratama pada Pemerintah Daerah untuk pekerjaan dengan sumber dana anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Sebagai tambahan, merujuk pada Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah melalui Penyedia (Peraturan LKPP 12/2021), disebutkan bahwa Jenis Kontrak Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun adalah Lumsum dengan pembayarannya dapat berbentuk lumsum atau gabungan lumsum dan harga satuan, dimana pembayaran dalam bentuk harga satuan diberlakukan dalam hal terdapat bagian pekerjaan yang memiliki unforeseen circumstance yang tinggi.

### Penjelasan Umum terkait dengan Unforeseen Circumstance dalam FIDIC

Bahwa FIDIC Red Book dan FIDIC Yellow Book turut mengatur sehubungan dengan Unforeseeable Circumstance, yaitu kondisi yang tidak dapat diperkirakan secara wajar oleh kontraktor yang berpengalaman. Salah satu bentuk Unforeseeable Circumstance adalah Unforeseeable Physical Circumstance yang dihadapi oleh kontraktor pada saat pelaksanaan pekerjaan di lapangan, termasuk kondisi geografis dan tanah namun tidak termasuk kondisi iklim dan dampak dari kondisi iklim tersebut. Lebih lanjut, salah satu kondisi yang termasuk dalam *Unforeseeable Circumstance* adalah apabila adanya kelangkaan material yang diperlukan untuk pelaksanaan Pekerjaan yang diakibatkan oleh epidemi atau tindakan pemerintah.





Dalam hal kontraktor menghadapi kondisi yang dianggapnya sebagai *Unforeseeable Physical Circumstance* dan memiliki dampak buruk terhadap pelaksanaan pekerjaan dan/atau meningkatkan biaya pelaksanaan pekerjaan, maka kontraktor wajib untuk (i) menyampaikan uraian atas hal tersebut dengan segera; (ii) melakukan tindakan pencegahan dan/atau perbaikan yang diperlukan; dan (iii) menyampaikan biaya dan/atau waktu yang diperlukan untuk meminimalisir dampak buruk dari *Unforeseeable Circumstance* tersebut kepada pemilik proyek.

Dalam hal pemilik proyek berpendapat bahwa kondisi yang dihadapi oleh kontraktor merupakan *Unforeseeable Circumstance*, maka kontraktor berhak untuk mendapatkan tambahan biaya dan/atau waktu atas pelaksanaan pekerjaan.

FIDIC Silver Book turut mengatur ketentuan terkait dengan *Unforeseeable Circumstance*, dimana di dalamnya diuraikan bahwa (i) kontraktor dianggap telah memperoleh seluruh informasi yang diperlukan sehubungan dengan seluruh risiko, kemungkinan, dan keadaan lain yang dapat mempengaruhi pekerjaan; (ii) Kontraktor menerima seluruh tanggung jawab penuh sehubungan untuk memperkirakan seluruh kesulitan dan biaya yang diperlukan untuk penyelesaian pekerjaan; dan (iii) Harga kontrak tidak akan disesuaikan untuk memperhitungkan *Unforeseeable Circumstance* tersebut. Ketiga poin tersebut dapat dikecualikan apabila dinyatakan lain dalam syarat-syarat khusus Kontrak.

Berdasarkan uraian FIDIC Silver Book di atas, terdapat pengaturan atas *Unforeseeable Circumstance* yang berbeda dengan FIDIC Red Book dan FIDIC Yellow Book, hal ini disebabkan karena konsep dari FIDIC Silver Book lebih mengatur mengenai proyek putar kunci (*turn key project*).

### III. Akibat dari adanya *Unforeseen Circumstances*

Dalam hal terjadi *unforeseen circumstance*, maka perlu ditelaah lebih lanjut pengaturan sehubungan dengan *unforeseen circumstance* tersebut berdasarkan kontrak konstruksi antara pemilik proyek dengan kontraktor.

Pada umumnya untuk mengakomodir bagian pekerjaan yang memiliki *unforeseen circumstance* yang tinggi, maka pemilik proyek dan kontraktor dapat menyepakati untuk memberlakukan harga satuan pada bagian pekerjaan tersebut. Atas hal tersebut, secara umum jenis kontrak pengadaan pekerjaan konstruksi terintegrasi rancang dan bangun yang memiliki tingkat *unforeseen circumstance* yang tinggi adalah berbentuk gabungan lumsom dan harga satuan, dimana pembayaran dalam bentuk harga satuan diberlakukan untuk bagian pekerjaan yang memiliki *unforeseen circumstance* yang tinggi.

Dalam hal kontraktor menghadapi kondisi yang dianggapnya sebagai *unforeseen circumstance* dan memiliki dampak buruk terhadap pelaksanaan pekerjaan dan/atau meningkatkan biaya pelaksanaan pekerjaan, maka pada umumnya dalam jenis kontrak gabungan lumsom dan harga satuan, kontraktor wajib untuk (i) menyampaikan uraian atas hal tersebut dengan segera; (ii) melakukan tindakan pencegahan dan/atau perbaikan yang diperlukan; dan (iii) menyampaikan biaya dan/atau waktu yang diperlukan untuk meminimalisir dampak buruk dari *unforeseen circumstance* tersebut kepada pemilik proyek.

Secara umum tindak lanjut atas *unforeseen circumstance* yang menyebabkan suatu tambahan biaya dan/atau waktu penyelesaian pekerjaan, dapat disepakati melalui suatu pekerjaan tambah kurang.

Adapun dalam Peraturan LKPP 12/2021 menjelaskan bahwa dalam hal terdapat perbedaan antara kondisi lapangan pada saat pelaksanaan dengan gambar dan/atau spesifikasi teknis yang ditentukan dalam dokumen Kontrak, maka para pihak dapat melakukan perubahan kontrak yang meliputi antara lain :





- (i) menambah atau mengurangi volume yang tercantum dalam Kontrak;
- (ii) menambah dan/atau mengurangi jenis kegiatan;
- (iii) mengubah spesifikasi teknis sesuai dengan kondisi lapangan; dan/atau
- (iv) mengubah jadwal pelaksanaan.

Pengaturan mengenai *unforeseen circumstance* dapat berbeda untuk jenis kontrak putar kunci/*turn key*, dimana berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (**Perpres 16/2018**), kontrak putar kunci/*turn key* merupakan suatu perjanjian mengenai pembangunan suatu proyek dalam hal penyedia setuju untuk membangun proyek tersebut secara lengkap sampai selesai termasuk pemasangan semua perlengkapannya sehingga proyek tersebut siap dioperasikan atau dihuni. Sehingga untuk jenis kontrak putar kunci/*turn key*, risiko atas unforeseen circumstance dapat dibebankan kepada kontraktor.

*Artikel ini bertujuan untuk informasi semata dan tidak dapat diartikan sebagai nasihat hukum untuk isu, transaksi atau hal-hal khusus. Interpretasi lain atas Artikel ini merupakan risiko dari pembaca. Tidak boleh ada proses apapun yang bertujuan mereproduksi Artikel ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari MLO.*

---

For further information, please contact us.

---



**Dony Murdono**  
Managing Partner  
dony@murdonolaw.com



**Panji Anom**  
Senior Associate  
panji@murdonolaw.com

