

Bab V Analisis dan Pembahasan

Analisis data adalah proses mengubah data mentah menjadi data yang mempunyai makna dan mengarah pada kesimpulan yang berkaitan dengan tujuan dan permasalahan penelitian yang dilakukan (Arikunto, 2016). Analisis data dilakukan agar dapat memberikan pengertian, makna dan nilai dari data yang sudah terkumpul, sehingga data tersebut dapat diolah dan disederhanakan dalam bentuk yang mudah dipahami serta diinterpretasi (Siyoto dan Sodik, 2015).

V.1 Penentuan Prioritas Klausul Kontrak Hijau

Data yang telah dinyatakan valid dan reliabel selanjutnya diolah dengan menggunakan teknik analisis data *Relative Importance Index* (RII). RII digunakan untuk menentukan faktor yang paling berpengaruh melalui sistem ranking berdasarkan bobot sesuai nilai yang didapatkan dari hasil kuesioner yang diisi oleh responden. Nilai tertinggi RII menunjukkan faktor tersebut paling berpengaruh dalam penelitian. Faktor yang diperhitungkan dalam penelitian ini adalah isu terkait klausul kontrak hijau. Pada penelitian ini data frekuensi responden dari sebelas klausul kontrak hijau diolah dengan analisis RII yang dilakukan dengan bantuan perangkat lunak *Statistical Package for the Social Sciences* (SPSS). Tabel V.1 berikut adalah urutan klausul kontrak hijau berdasarkan nilai RII:

Tabel V. 1 Urutan Klausul Kontrak Hijau Berdasarkan Berdasarkan Nilai RII

No	Isu Klausul Kontrak Hijau	Nilai Relative Important Index (RII)	Std. Deviasi	Ranking
1	Kinerja bangunan hijau (X4)	0,9094	0,695	1
2	Material yang digunakan (X11)	0,8528	0,812	2
3	Langkah-langkah berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab masing-masing pemangku kepentingan (X5)	0,8528	0,912	3
4	Kualitas arsitek, kontraktor untuk meningkatkan standar perawatan (X10)	0,8491	0,731	4
5	Jaminan untuk memperoleh sertifikasi hijau (X3)	0,8453	0,912	5
6	Sasaran tujuan hijau (X8)	0,8415	0,840	6
7	Biaya sehubungan dengan kinerja bangunan hijau (X7)	0,8340	0,914	7
8	Kerugian dan hak konsekuensial (X1)	0,8032	0,864	8
9	Persyaratan perantara pada mitra proyek (X9)	0,8302	0,818	9
10	Insentif pajak (X2)	0,7925	0,919	10
11	Tanggung jawab jika tujuan bangunan hijau tidak tercapai (X6)	0,7736	0,921	11

(Sumber: Olahan Data Pribadi)

Tabel V.1 menunjukkan ranking dari kesebelas isu terkait klausul kontrak hijau berdasarkan nilai RII, dimana ranking pertama adalah kinerja bangunan hijau (X4) dengan nilai RII sebesar 0,9094. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja bangunan hijau merupakan hal yang paling penting untuk dimasukkan kedalam klausul kontrak hijau. Menurut Hidayah (2022) bangunan hijau harus memiliki kinerja terukur dari segi penghematan energi, air, serta sumber daya lainnya dengan penerapan prinsip bangunan hijau pada setiap tahapan penyelenggaraannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya. Bangunan yang telah memenuhi kinerja bangunan hijau juga dapat membantu penghuni bangunan untuk menghemat biaya pemakaian energi sehingga menjadi sebuah pengembalian finansial bagi pemilik bangunan. Namun dalam mencapai desain dengan kinerja yang baik dan memberikan dampak lingkungan yang minimal merupakan sebuah tantangan yang membutuhkan kerjasama yang baik dari berbagai tim proyek dengan keahlian dan pengetahuan yang berbeda mulai dari tahap awal proyek (Hakkinen & Belloni, 2011).

Ranking kedua yaitu material yang digunakan (X11) dengan nilai RII sebesar 0,8528. Pemakaian material untuk bangunan hijau menjadi penting karena bangunan hijau memerlukan pemilihan bahan dan peralatan bangunan secara cermat guna menghindari proyek gagal untuk mencapai tujuan bangunan hijau yang diharapkan (American Institute of Architect, 2013). Konsep bahan bangunan berkelanjutan dimulai pada saat pemilihan material ramah lingkungan dimana pemilihan bahan bangunan harus menggunakan material yang tidak mengandung racun dan produksinya tidak bertentangan dengan alam. Contohnya adalah meminimalkan penggunaan kayu, batu lama ataupun asbeston yang merupakan material bangunan yang mengandung toksin (Syariyah, 2016).

Ranking ketiga yaitu langkah-langkah berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab masing-masing pemangku kepentingan (X5) dengan nilai RII sebesar 0,8528. Isu ini penting karena jika langkah-langkah berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab masing-masing pemangku kepentingan tidak didefinisikan dengan jelas pada kontrak dapat mengakibatkan timbulnya perselisihan jika tujuan berkelanjutan tidak tercapai (Erten, 2016). Walaupun nilai RII ranking kedua dan ketiga adalah sama, namun berdasarkan nilai standar deviasi material yang digunakan (X11) mendapatkan nilai standar deviasi 0,812 sementara langkah-langkah berkelanjutan yang menjadi

tanggung jawab masing-masing pemangku kepentingan (X5) memperoleh nilai standar deviasinya adalah 0,912, maka material yang digunakan (X11) menempati urutan kedua karena semakin kecil nilai standar deviasi maka semakin serupa pada item atau semakin akurat (Ghozali, 2016).

Kemudian untuk ranking keempat adalah kualitas arsitek, kontraktor untuk meningkatkan standar perawatan (X10) dengan nilai RII 0,8491. Isu klausul ini penting karena pemakaian arsitek dan kontraktor yang tepat dan berkualitas pada suatu proyek bangunan hijau akan menentukan apakah suatu proyek bangunan hijau akan sukses serta dapat meningkatkan standar perawatan pada tahap pengoperasian bangunan tersebut (Brooklyn Legal Services Corporation A, 2013).

Ranking kelima yaitu jaminan memperoleh sertifikasi bangunan hijau (X3) dengan nilai RII 0,8453. Menurut British Columbia Construction Association (2011) tanggung jawab jika sertifikasi hijau tidak tercapai dapat terjadi pada semua tim yang terlibat dalam proyek sehingga tidak ada satupun pihak yang dapat menjamin memperoleh sertifikasi akhir. Hal ini sangat tergantung pada bahasa kontrak, koordinasi serta pengalaman masing-masing peserta bangunan hijau. Sehingga masalah jaminan untuk memperoleh sertifikasi hijau harus dijelaskan secara rinci pada klausul kontrak.

Selanjutnya ranking keenam adalah sasaran tujuan hijau (X8) dengan nilai RII 0,8415. Tujuan umum dirancangnya bangunan hijau adalah untuk mengurangi dampak terhadap keseluruhan lingkungan binaan yang mempengaruhi kesehatan manusia dan lingkungan alam dengan cara penghematan energi, air, dan sumber daya alam lainnya, melindungi kesehatan penghuni, mengurangi polusi dan sampah (Sudarwani, 2012). Selain tujuan bangunan hijau tersebut, sararan tujuan hijau pemilik dapat berupa apakah bangunan tersebut akan disertifikasi bangunan hijau oleh lembaga sertifikasi terkait maupun tidak, dimana hal tersebut perlu dijelaskan secara rinci pada klausul kontrak.

Ranking ketujuh yaitu biaya sehubungan dengan kinerja bangunan hijau (X7) dengan nilai RII sebesar 0,8340. Saat suatu bangunan akan menuju bangunan hijau maka tidak menutup kemungkinan adanya peningkatan biaya mulai dari desain, konstruksi hingga biaya terkait sertifikasi bangunan hijau dari lembaga sertifikasi terkait (British Columbia Construction Association, 2011). Pemilik harus mengetahui bahwa biaya-

biaya terkait sertifikasi hijau adalah merupakan tanggung jawab dan harus dibayarkan oleh pemilik. Hal ini juga perlu dijelaskan dalam klausul kontrak agar tidak terjadi kesalahpahaman saat timbul biaya tersebut.

Ranking kedelapan adalah kerugian dan hak konsekuensial (X1) dengan nilai RII 0,8032. Menurut American Institute of Architect (2013) bahwa tanggungjawab atas kerusakan konsekuensial sulit untuk dialokasikan karena tidak mungkin salah satu pihak dalam proyek yang akan bertanggung jawab penuh terhadap tercapainya bangunan hijau atau sertifikasi bangunan hijau. Sehingga kerugian dan hak konsekuensial perlu dijelaskan dalam klausul kontrak.

Ranking kesembilan adalah persyaratan perantara pada mitra proyek (X9) dengan nilai RII 0,8302. Pada proyek berkelanjutan kontraktor sering mempekerjakan subkontraktor yang memiliki keahlian dibidang tertentu sehubungan dengan konstruksi berkelanjutan. Perjanjian yang dibuat antara kontraktor dengan subkontraktor harus menjaga dan melindungi hak pemilik dan konsultan dalam kontrak (American Institute of Architect, 2013). Sehingga dalam hal ini perlu ada klausul kontrak yang mempersyaratkan bahwa perjanjian antara kontraktor dengan subkontraktor harus merujuk kepada kontrak antara kontraktor dengan pemilik.

Ranking kesepuluh yaitu Insentif pajak (X2) dengan nilai RII 0,7925. Insentif pajak bermanfaat bagi proyek dan pihak yang menerima insentif, namun dapat menimbulkan kerugian jika persyaratan untuk menerima insentif tidak tercapai (American Institute of Architect, 2013). Kerugian ini juga merupakan salah satu kerusakan konsekuensial yang harus didefinisikan pada klausul kontrak guna menghindari perselisihan jika insentif tersebut tidak berhasil didapatkan.

Ranking kesebelas atau terakhir adalah tanggung jawab jika tujuan bangunan hijau tidak tercapai (X6) dengan nilai RII 0,7736. Pengembangan konsep bangunan hijau sangat ditentukan oleh kerjasama berbagai pihak dalam proyek, termasuk arsitek, insinyur, tenaga ahli, maupun pemilik mulai dari tahap pelaksanaan hingga operasional bangunan kedepannya (Sudarman et al., 2021). Hal ini menyebabkan tanggung jawab untuk tercapainya suatu bangunan hijau menjadi sulit untuk dialokasikan. Sehingga masalah tanggung jawab jika tujuan bangunan hijau tidak tercapai penting untuk dijelaskan dalam klausul kontrak. Hasil analisis RII dari kesebelas isu tersebut

didapatkan nilai terendah RII adalah 0,736 atau berada di skala penting, sehingga kesebelas isu tersebut semuanya penting.

V.2 Analisis data FGD dan Wawancara

Data yang diperoleh dari hasil FGD dan wawancara kemudian dilakukan analisis data dengan teknik reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Rekaman hasil FGD didengarkan dan dilihat kembali, kemudian dibuat transkrip secara utuh. Selanjutnya dari transkrip tersebut dicari masalah atau topik yang berulang untuk dikelompokkan kedalam kelompok yang sama. Setelah itu dibuat *coding* dari hasil transkrip berdasarkan pengelompokan masalah atau topik yang ada, kemudian dilakukan reduksi data dengan merangkum, memilih dan memfokuskan pada hal-hal pokok yang penting dimana data mentah secara bertahap diubah menjadi data yang akan digunakan. Data-data tersebut kemudian disajikan dalam bentuk narasi dan ditarik kesimpulan. Kesimpulan yang telah didapatkan dari hasil data FGD kemudian dibuat menjadi rancangan rekomendasi klausul kontrak hijau pada kontrak konsultasi konstruksi. Sebelum kesimpulan akhir dibuat, penulis juga melakukan wawancara untuk validasi kepada narasumber yang berasal dari pihak pemilik untuk memperkuat kesimpulan sementara yang telah dibuat dan memastikan bahwa klausul yang dirancang telah lengkap, mudah dipahami, dan pemilik juga mendukung perancangan klausul-klausul tersebut sehingga klausul-klausul tersebut dapat diaplikasikan dalam kontrak.

Kinerja bangunan hijau (X4). Kinerja adalah suatu istilah yang umum digunakan oleh sebagian atau seluruh tindakan atau aktivitas suatu organisasi pada suatu periode dengan referensi pada sejumlah standar dengan dasar efisiensi, pertanggung jawaban atau akuntabilitas manajemen (Rivai, 2013). Menurut Woods (2008) ungkapan “kinerja bangunan” bagi sebagian orang bisa diartikan sebagai janji untuk merancang bangunan yang akan berfungsi sesuai dengan peringkat “hijau” atau “hijau berperforma tinggi”, sementara bagi sebagian orang lainnya bertujuan untuk mengoperasikan bangunan secara aman dan sehat. Sebagian besar pemilik berharap agar bangunan mereka mendapatkan tingkat pengembalian investasi yang menarik. Bangunan pada dasarnya memiliki dua tujuan yaitu menyediakan kondisi yang aman, sehat serta aman bagi penghuninya dan untuk memfasilitasi kesejahteraan dan produktivitas penghuni,

pemilik dan pengelola bangunan. Bangunan hijau harus memiliki kinerja terukur dari segi penghematan energi, air, serta sumber daya lainnya dengan penerapan prinsip bangunan hijau pada setiap tahapan penyelenggaraannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya (Hidayah et al., 2022). Dalam menjalankan tugasnya sebagai seorang konsultan bangunan hijau, maka konsultan harus memberikan arahan kepada tim proyek, mengukur serta menganalisis kinerja bangunan hijau yang digunakan untuk memenuhi ketercapaian poin-poin pada perangkat penilaian bangunan hijau. Konsultan bangunan hijau harus melakukan pekerjaan dengan konsisten sesuai dengan prinsip dan praktek serta panduan teknis perangkat penilaian bangunan hijau dengan tujuan agar proyek dapat memenuhi penilaian kinerja bangunan hijau. Hal ini sesuai dengan pendapat narasumber N3 pada FGD yang mengatakan bahwa “Sebaiknya memang dalam melaksanakan tugasnya seorang konsultan perencana harus mengacu ke panduan teknis walaupun terkadang ada penyesuaian dilapangan karena kasus yang terjadi di setiap gedung bisa berbeda”.

Langkah-langkah berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab masing-masing pemangku kepentingan (X5). Kurangnya definisi yang jelas tentang langkah-langkah berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab masing-masing pemangku kepentingan akan berakibat timbulnya perselisihan jika tujuan berkelanjutan tidak tercapai (Erten, 2016). Menurut Brooklyn Legal Services Corporation A. (2013), setiap kontrak harus menyatakan dengan jelas semua pekerjaan dan tanggung jawab yang diperlukan masing-masing pihak sehingga proyek pada akhirnya dapat mencapai hasil berkelanjutan yang diinginkan. Menurut American Institute of Architect (2013) pada proyek berkelanjutan tanggung jawab pemilik dapat berupa tindakan berkelanjutan sesuai yang diidentifikasi dalam rencana berkelanjutan, pemilik juga wajib menggunakan kontraktor maupun pihak lainnya untuk melaksanakan kewajiban sesuai rencana berkelanjutan yang telah ditentukan. Kemudian pemilik juga harus dapat menyediakan informasi yang dibutuhkan oleh konsultan dalam rangka mencapai tujuan berkelanjutan, menandatangani dokumen yang disyaratkan oleh lembaga sertifikasi serta mematuhi persyaratan yang ditetapkan oleh lembaga sertifikasi terkait bangunan berkelanjutan. Narasumber N3 pada FGD juga menyampaikan bahwa “Pada dasarnya pemilik wajib mematuhi peraturan lembaga sertifikasi yang berkaitan dengan perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan bangunan berkelanjutan”. Hal ini juga

ditambahkan oleh narasumber N5 yang mengatakan bahwa “Adanya kewajiban pemilik untuk mematuhi persyaratan lembaga sertifikasi yang berkaitan dengan pengoperasian dan pemeliharaan proyek selama konstruksi maupun setelah proyek selesai dapat mengikat bahwa apa yang direncanakan sesuai dengan apa yang akan dikonstruksikan dan tidak berubah jauh saat penyelesaian”. Sementara dari pihak konsultan sebagai pihak yang disewa oleh pemilik untuk memberikan nasehat mengenai tujuan dan tindakan berkelanjutan. Menurut American Institute of Architect (2013) konsultan memiliki tanggung jawab untuk memberikan kepada pemilik semua salinan perjanjian yang diperlukan oleh lembaga sertifikasi dan memastikan pemilik dapat menerima persyaratan yang telah ditentukan oleh lembaga sertifikasi tersebut. Konsultan juga harus melakukan diskusi dengan semua pihak yang terlibat dalam proyek tentang potensi sertifikasi bangunan hijau dan tindakan berkelanjutan, strategi dan dampak potensial dari tindakan berkelanjutan tersebut. Konsultan juga harus menyiapkan rencana berkelanjutan, mengkoordinasikan rencana berkelanjutan, meninjau pengembangan desain dan dokumen konstruksi serta melakukan semua tindakan berkelanjutan yang menjadi tanggung jawabnya. Hal ini senada dengan pendapat dari narasumber N1 pada FGD yang mengatakan bahwa “Seorang konsultan bertanggung jawab untuk menyampaikan kepada pemilik semua persyaratan yang dibutuhkan oleh lembaga sertifikasi dan memastikan pemilik setuju dengan persyaratan tersebut, menetapkan strategi dan dampak potensial dari tindakan berkelanjutan, menyiapkan dan mengkoordinasikan rencana berkelanjutan serta meninjau pengembangan desain dan dokumen konstruksi”. Karena terdapat banyak pihak yang terlibat dalam suatu proyek berkelanjutan, maka dengan adanya definisi yang jelas tentang masing-masing tanggung jawab pemilik dan konsultan dapat membatasi resiko tuntutan yang mungkin terjadi jika suatu proyek tidak berhasil mencapai tujuan berkelanjutan yang diharapkan.

Material yang digunakan (X11). Menurut American Institute of Architect (2013) konstruksi bangunan hijau memerlukan pemilihan bahan dan peralatan bangunan secara cermat. Konsultan bangunan hijau akan memberikan arahan kepada pemilik maupun konsultan perencana dan konsultan pelaksana lainnya untuk memilih bahan atau peralatan khusus yang diperlukan guna mencapai sertifikasi bangunan hijau atau yang diperlukan untuk tujuan berkelanjutan Penggantian material secara sepihak yang

gagal untuk memenuhi persyaratan khusus dari bahan dan peralatan sesuai arahan yang diberikan oleh konsultan bangunan hijau dapat menghambat proyek untuk mencapai tujuan bangunan hijau. Setiap penggantian harus dipertimbangkan secara hati-hati mengingat dampaknya terhadap pencapaian tujuan bangunan hijau tersebut. Narasumber pada FGD juga sependapat bahwa “Material yang digunakan harus mengikuti arahan dari konsultan bangunan hijau dengan mengacu pada panduan teknis perangkat bangunan hijau yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi terkait, hal ini untuk menghindari penggantian atau pemakaian material secara sepihak yang dapat mengakibatkan proyek gagal mencapai tujuan hijau”. Oleh karena itu, perlu dibuat suatu klausul yang menjelaskan material yang akan digunakan harus sesuai arahan dari konsultan bangunan hijau untuk menghindari tuntutan atau perselisihan yang mungkin terjadi jika proyek tidak mencapai tujuan hijau yang diinginkan sehubungan dengan kesalahan pemakaian material selama proses konstruksi. Klausul ini juga dapat membatasi tanggung jawab konsultan bangunan hijau jika pemilik, konsultan perencana lainnya maupun konsultan pelaksana tidak mengikuti arahan pemakaian material yang diarahkan oleh konsultan bangunan hijau.

Kualitas arsitek, kontraktor untuk meningkatkan standar perawatan (X10) menurut Brooklyn Legal Services Corporation A. (2013), faktor yang paling penting dalam menentukan apakah suatu proyek bangunan hijau akan sukses adalah ketika pemilik telah mempekerjakan mitra seperti arsitek dan konsultan pelaksana yang tepat. Selain untuk kesuksesan proyek bangunan hijau, mitra yang tetap juga dapat meningkatkan standar perawatan setelah bangunan tersebut dioperasikan. Karena tercapainya suatu bangunan hijau melibatkan banyak pihak dan tidak hanya tergantung pada konsultan bangunan hijau, maka dalam kontrak sebaiknya ditegaskan bahwa pemilik harus menggunakan mitra proyek seperti arsitek dan konsultan pelaksana yang kompeten dalam bidangnya. Arsitek maupun konsultan pelaksana harus memiliki pengalaman di bidang konstruksi, namun tidak wajib memiliki pengalaman dibidang konstruksi bangunan hijau. Menurut narasumber FGD dalam penelitian ini “bahwa arsitek maupun konsultan pelaksana tidak harus memiliki pengalaman dibidang konstruksi bangunan hijau, namun mereka harus dapat bekerjasama dan mau belajar bangunan hijau atau mengikuti arahan konsultan bangunan hijau serta dapat mengakomodasi target kinerja hijau yang ditetapkan oleh pemilik maupun konsultan bangunan hijau”.

Jaminan untuk memperoleh sertifikasi bangunan hijau (X3) dan tanggung jawab jika tujuan bangunan hijau tidak tercapai (X6). Saat ini, sertifikasi bangunan hijau masih bersifat sukarela sehingga pemerintah perlu memberikan dukungan hukum untuk mendorong sistem sertifikasi. Penghalang terbesar untuk mengambil sertifikasi bangunan hijau adalah kurangnya pengalaman dan penghargaan bagi pihak yang memperoleh sertifikasi tersebut (Berawi et al., 2019). Selain itu sistem sertifikasi bangunan hijau yang kurang memadai juga merupakan salah satu kendala yang dirasakan oleh pengembang, serta lemahnya dukungan hukum atas bangunan hijau juga mengakibatkan rendahnya capaian lembaga sertifikasi bangunan hijau yang ada di Indonesia (Virgayanti, 2017). Sertifikasi bangunan hijau diberikan kepada pemilik bangunan berdasarkan capaian bangunan yang diukur berdasarkan tolak ukur atau perangkat penilaian yang dikeluarkan oleh lembaga sertifikasi seperti GBCI, World Bank, dan lain-lain. Ketercapaian poin-poin pada perangkat penilaian tersebut menjadi tolak ukur apakah bangunan tersebut memenuhi standar bangunan hijau. Capaian ini terbagi menjadi beberapa kelas seperti pada umumnya yaitu *platinum*, *gold*, *silver*, dan *bronze*. Bagi bangunan yang tidak dapat memenuhi jumlah poin yang telah ditentukan dalam perangkat penilaian maka bangunan hijau tersebut tidak akan mendapatkan sertifikasi bangunan hijau tersebut. Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya oleh narasumber FGD dan menurut American Institute of Architect (2013) bahwa tercapainya suatu tujuan bangunan hijau tidak hanya tergantung pada pihak konsultan, melainkan juga tergantung pada semua pihak yang terlibat dalam suatu proyek mulai dari perancangan, pelaksanaan dan pengoperasian proyek, maupun interpretasi persyaratan kredit oleh lembaga sertifikasi. Konsultan bangunan hijau akan memberikan arahan kepada tim proyek untuk melakukan apa yang dipersyaratkan suatu bangunan hijau untuk memperoleh sertifikasi bangunan hijau, namun konsultan tidak pada posisi untuk menjamin atau memberikan jaminan bahwa proyek akan memperoleh sertifikasi bangunan hijau.

Sasaran tujuan hijau (X8) menurut Brooklyn Legal Services Corporation A (2013), bangunan hijau harus secara khusus mengidentifikasi bahwa pemilik bermaksud agar proyek mencapai standar atau tujuan hijau tertentu, dimana standar atau tujuan hijau tersebut harus digambarkan seobjektif dan sejelas mungkin. Jika suatu bangunan

akan disertifikasi bangunan hijau oleh lembaga sertifikasi, maka harus dijelaskan dalam kontrak. Bahkan jika proyek tersebut tidak disertifikasi oleh lembaga sertifikasi, namun tujuan pemilik hanya untuk mencapai bangunan berkelanjutan atau mematuhi program pemerintah, hal ini juga perlu dijelaskan dalam kontrak. Intinya adalah bahwa sasaran tujuan hijau dari suatu proyek harus dijelaskan dalam kontrak karena para pihak sangat rentan terhadap perselisihan jika proyek tidak memenuhi sasaran hijau yang diinginkan. Hal ini sesuai juga dengan American Institute of Architect (2013) dimana tujuan berkelanjutan merupakan tujuan pemilik untuk mendapatkan sertifikasi berkelanjutan ataupun manfaat lainnya terhadap lingkungan, peningkatan kesehatan dan kesejahteraan penghuni gedung, atau meningkatkan efisiensi energi. Tujuan berkelanjutan atau tujuan hijau tersebut harus diidentifikasi dalam rencana berkelanjutan dalam ketentuan umum kontrak. Narasumber pada FGD juga sependapat bahwa “Memang harus ada klausul yang menjelaskan dari awal apa yang menjadi sasaran tujuan hijau yang ingin dicapai oleh pemilik”.

Biaya sehubungan dengan kinerja bangunan hijau (X7). Pembayaran biaya dapat berhubungan dengan kinerja layanan tertentu mulai dari proses desain dan konstruksi yang dapat disesuaikan dalam kontrak (Erten, 2016). Selain biaya untuk jasa konsultan yang diberikan oleh konsultan sehubungan dengan kinerja suatu bangunan hijau, jika proyek tersebut disertifikasi bangunan hijau maka potensi biaya yang signifikan dalam mendaftarkan proyek ke lembaga sertifikasi juga menjadi hal yang harus dijelaskan dalam klausul kontrak hijau. Biaya-biaya yang dibebankan oleh lembaga sertifikasi hijau dapat berupa biaya pendaftaran dan biaya lainnya. Menurut narasumber N3 dalam FGD, “Walaupun dalam proses sertifikasi bangunan hijau, lembaga sertifikasi akan menghubungi ke pemilik secara langsung terkait sejumlah biaya yang harus dibayarkan, namun dalam prakteknya tidak menutup kemungkinan biaya tersebut akan dibayarkan oleh konsultan terlebih dulu kemudian baru di reimburse ke pemilik.” Untuk menghindari perselisihan terkait biaya-biaya yang telah dibayarkan ke lembaga sertifikasi oleh konsultan, maka perlu ada klausul yang menjelaskan bahwa semua biaya sehubungan dengan lembaga sertifikasi tersebut akan menjadi beban dan tanggung jawab pemilik. Dalam American Institute of Architect (2013) juga dikatakan bahwa konsultan akan membayar biaya yang dibebankan oleh lembaga sertifikasi, namun biaya tersebut dapat digantikan oleh pemilik.

Kerugian dan hak konsekuensial (X1) dan insentif pajak (X2). Kerusakan konsekuensial pada proyek berkelanjutan dapat mencakup antara lain penghematan energi yang tidak tercapai, biaya operasional yang tidak diinginkan, hilangnya insentif keuangan atau pajak akibat persyaratan untuk menerima insentif tidak tercapai, atau keuntungan yang tidak tercapai dalam produktivitas pekerja yang diakibatkan oleh sikap, keterampilan atau efisiensi pekerja yang kurang optimal (American Institute of Architect, 2013). Untuk beberapa daerah di Indonesia, pemerintah setempat menawarkan insentif untuk proyek yang menggabungkan langkah-langkah desain dan konstruksi bangunan hijau. Insentif dapat berupa pemotongan PBB seperti halnya yang ditawarkan oleh pemerintahan kota Bandung (Pahnael et al, 2020). Walaupun insentif ini bermanfaat bagi proyek atau pihak yang menerima insentif, namun disisi lain dapat menimbulkan potensi kerugian jika persyaratan untuk menerima insentif tidak tercapai (American Institute of Architect, 2013). Sementara produktivitas pekerja yang dipengaruhi oleh sikap pekerja, tingkat keterampilan serta efisiensi pekerja yang kurang optimal dapat mengakibatkan biaya-biaya yang tidak diperlukan tidak dapat ditekan, hal ini juga menyebabkan hilangnya keuntungan yang akan didapatkan dari produktivitas pekerja. Pihak konsultan maupun pihak pemilik harus mengakui dan setuju bahwa jenis kerusakan tersebut bersifat konsekuensial atau tidak langsung. Menurut para narasumber yang hadir pada FGD dalam penelitian ini, “Bahwa kerusakan konsekuensial dan ketercapaian performa bangunan hijau bukan semata-mata tanggung jawab konsultan tetapi merupakan tanggung jawab semua pihak yang terlibat dalam proses konstruksi tersebut, mulai dari perancangan, pelaksanaan dan pengoperasian”. Hal ini senada dengan American Institute of Architect (2013) yang menyebutkan karena tidak mungkin salah satu pihak peserta proyek akan bertanggung jawab penuh untuk tercapainya bangunan hijau atau sertifikasi bangunan hijau sehingga tanggung jawab atas kerusakan konsekuensial menjadi sulit untuk dialokasikan. Oleh karena itu perlu adanya suatu klausul yang menegaskan bahwa tidak ada pihak yang dapat bertanggung jawab atas kerugian atas kerusakan konsekuensial tersebut.

Persyaratan perantara pada mitra proyek (X9) dalam suatu proyek berkelanjutan, kontraktor mungkin perlu mempekerjakan subkontraktor dengan keahlian dibidang tertentu sehubungan dengan konstruksi berkelanjutan. Seperti pada umumnya semua proyek, proyek berkelanjutan membutuhkan pengembangan dan koordinasi yang

cermat dari lingkup pekerjaan yang harus dipersiapkan oleh masing-masing subkontraktor. Menurut American Institute of Architect (2013) setiap perjanjian antara kontraktor dengan subkontraktor harus menjaga dan melindungi hak pemilik dan konsultan berdasarkan dokumen kontrak. Hal ini senada dengan pendapat yang disampaikan oleh narasumber N5 pada FGD yang mengatakan bahwa “Dokumen kontrak yang dibuat antara kontraktor dengan subkontraktor juga harus merefer kepada dokumen kontrak antara kontraktor dengan pemilik sehingga apa yang diinginkan pemilik terhadap kontraktor juga berlaku terhadap subkontraktornya. Jika dalam pelaksanaannya terjadi masalah yang disebabkan oleh kelalaian karena kontraktor maupun subkontraktor yang tidak melakukan apa yang direkomendasikan oleh konsultan dan mengakibatkan tidak tercapainya proyek berkelanjutan maka pemilik harus membebaskan konsultan dari segala macam tuntutan.”

Dari hasil validasi yang telah dilakukan kepada pihak pemilik diketahui bahwa klausul yang dirancang sudah cukup lengkap karena sudah dapat menjawab isu yang ada, namun untuk klausul terkait kerugian dan hak konsekuensial menurut narasumber P2 perlu dibuat lebih rinci sehingga lebih mudah dipahami. Selanjutnya klausul terkait sasaran tujuan hijau menurut narasumber P1 bahwa tujuan bangunan berkelanjutan bukan hanya disertifikasi bangunan hijau, namun tujuan bangunan berkelanjutan bisa berupa efisiensi sumber daya, mengurangi dampak negatif lingkungan, kredibilitas bangunan untuk pemangku kepentingan, tenan, atau semacamnya, serta efektifitas operasional bangunan dan lain-lain sehingga klausul tersebut perlu ditambahkan apakah sasaran tujuan hijau pemilik adalah proyek akan disertifikasi atau tidak disertifikasi bangunan hijau. Hal ini sesuai dengan American Institute of Architect (2013) tentang tujuan berkelanjutan, dimana tujuan berkelanjutan dapat berupa sertifikasi berkelanjutan atau manfaat lainnya terhadap lingkungan, meningkatkan kesehatan dan kesejahteraan penghuni gedung, atau untuk meningkatkan efisiensi energi. Kemudian hasil validasi juga menunjukkan bahwa bahasa yang digunakan pada klausul cukup mudah dipahami. Menurut pihak pemilik rancangan klausul tersebut sebagian besar sudah berlaku pada kontrak konsultansi bangunan hijau. Dalam perancangan klausul ini juga mendapat dukungan dari pihak pemilik sehingga klausul-klausul tersebut dapat diaplikasikan pada kontrak. Hasil analisis data FGD dan wawancara dapat dilihat pada tabel V.2 berikut ini:

Tabel V. 2 Analisis Data FGD dan Wawancara

No	Isu Klausul	Draft Klausul	Hasil FGD	Hasil Wawancara
1	Kinerja bangunan hijau (X4)	Konsultan harus melakukan pekerjaan dengan konsisten sesuai dengan prinsip dan praktek serta panduan teknis perangkat penilaian bangunan hijau dengan tujuan agar proyek dapat memenuhi penilaian kinerja bangunan hijau.	Konsultan harus melakukan pekerjaan dengan konsisten sesuai dengan prinsip dan praktek serta panduan teknis perangkat penilaian bangunan hijau dengan tujuan agar proyek dapat memenuhi penilaian kinerja bangunan hijau.	Sudah lengkap dan relevan
2	Langkah-langkah berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab masing-masing pemangku kepentingan (X5)	<ul style="list-style-type: none"> • Pemilik <ol style="list-style-type: none"> 1. Berdasarkan rencana berkelanjutan dan setiap perubahan yang telah disetujui oleh pemilik maka pemilik harus melakukan tindakan berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab pemilik dalam rencana berkelanjutan atau yang disyaratkan oleh dokumen kontrak. pemilik harus meminta konsultan, arsitek, dan kontraktor untuk melakukan layanan sesuai dengan rencana berkelanjutan. 2. Pemilik harus memberikan informasi yang relevan sesuai permintaan konsultan untuk mencapai tujuan berkelanjutan termasuk gambar desain, dokumen konstruksi, <i>shop drawing</i>, dan dokumen lainnya. 3. Pemilik setuju untuk menandatangani semua dokumen yang disyaratkan oleh lembaga sertifikasi termasuk dokumen yang diperlukan untuk menetapkan konsultan sebagai agen pemilik untuk tujuan terbatas memperoleh sertifikasi hijau. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemilik <ol style="list-style-type: none"> 1. Berdasarkan rencana berkelanjutan dan setiap perubahan yang telah disetujui oleh pemilik maka pemilik harus melakukan tindakan berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab pemilik dalam rencana berkelanjutan atau yang disyaratkan oleh dokumen kontrak ini. pemilik harus meminta arsitek dan konsultan pelaksana untuk melakukan layanan sesuai dengan rencana berkelanjutan. 2. Pemilik harus memberikan informasi yang relevan sesuai permintaan konsultan untuk mencapai tujuan berkelanjutan termasuk as built drawing, gambar desain, dokumen konstruksi, <i>shop drawing</i>, dan dokumen lainnya. 3. Pemilik setuju untuk menandatangani semua dokumen yang disyaratkan oleh lembaga sertifikasi termasuk dokumen yang diperlukan untuk menetapkan Konsultan sebagai agen pemilik untuk tujuan terbatas memperoleh sertifikasi hijau. 4. Pemilik wajib mematuhi persyaratan lembaga sertifikasi yang berkaitan 	Sudah lengkap dan relevan

No	Isu Klausul	Draft Klausul	Hasil FGD	Hasil Wawancara
		<p>4. Pemilik wajib mematuhi persyaratan lembaga sertifikasi yang berkaitan dengan kepemilikan, pengoperasian, dan pemeliharaan proyek selama konstruksi dan setelah proyek selesai.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konsultan <ol style="list-style-type: none"> 1. Apabila proyek akan disertifikasi hijau maka konsultan harus memberikan kepada pemilik salinan semua perjanjian yang diperlukan oleh lembaga sertifikasi untuk mendaftarkan proyek dan mencapai sertifikasi hijau. Pemilik dan konsultan harus meninjau dan mengkonfirmasi bahwa pemilik dapat menerima syarat-syarat perjanjian tersebut sehingga konsultan dapat melanjutkan layanan berkelanjutan. 2. Konsultan harus mengadakan pertemuan berkelanjutan dengan pemilik, arsitek, kontraktor, dan konsultan lainnya untuk meninjau dan mendiskusikan potensi sertifikasi hijau dan potensi tindakan berkelanjutan, serta mengkonfirmasi tujuan berkelanjutan, strategi implementasi tindakan berkelanjutan, dan mendiskusikan dampak potensial dari tindakan berkelanjutan pada jadwal proyek, program dan anggaran pemilik untuk proyek. 	<p>dengan perancangan, pelaksanaan, dan pemanfaatan proyek selama konstruksi dan setelah proyek selesai.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konsultan <ol style="list-style-type: none"> 1. Konsultan harus memberikan kepada pemilik salinan semua perjanjian yang diperlukan oleh lembaga sertifikasi untuk mendaftarkan proyek dan mencapai sertifikasi bangunan hijau. Pemilik dan konsultan harus meninjau dan mengkonfirmasi bahwa pemilik dapat menerima syarat-syarat perjanjian tersebut sehingga konsultan dapat melanjutkan layanan berkelanjutan. 2. Konsultan harus mengadakan pertemuan berkelanjutan dengan pemilik, arsitek, konsultan pelaksana, dan konsultan lainnya sesuai dengan kesepakatan bersama untuk meninjau dan mendiskusikan potensi sertifikasi bangunan hijau dan potensi tindakan berkelanjutan, serta mengkonfirmasi tujuan berkelanjutan, strategi implementasi tindakan berkelanjutan, dan mendiskusikan dampak potensial dari tindakan berkelanjutan pada jadwal proyek, program dan anggaran pemilik untuk proyek. 3. Konsultan harus menyiapkan rencana berkelanjutan sesuai dengan tujuan dan tindakan berkelanjutan yang ditargetkan dan menyerahkan kepada 	

No	Isu Klausul	Draft Klausul	Hasil FGD	Hasil Wawancara
		<p>3. Konsultan harus menyiapkan rencana berkelanjutan sesuai dengan tujuan dan tindakan berkelanjutan yang ditargetkan dan menyerahkan kepada pemilik dan arsitek untuk ditinjau dan disetujui pemilik.</p> <p>4. Konsultan harus mengkoordinasikan rencana berkelanjutan yang telah disetujui dengan dokumen desain skema arsitek dan mengajukan usulan penyesuaian rencana berkelanjutan kepada pemilik dan arsitek serta meminta persetujuan Pemilik. Konsultan harus membuat penyesuaian rencana berkelanjutan yang telah disetujui.</p> <p>5. Konsultan harus meninjau dokumen pengembangan desain dan dokumen konstruksi, menginformasikan kepada Pemilik dan arsitek tentang setiap usulan penyesuaian terhadap rencana berkelanjutan yang telah disetujui dan meminta persetujuan pemilik.</p> <p>6. Konsultan harus melakukan tindakan berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab konsultan dalam rencana dan setiap perubahan yang disetujui pada rencana berkelanjutan.</p>	<p>pemilik dan arsitek untuk ditinjau dan disetujui pemilik.</p> <p>4. Konsultan harus mengkoordinasikan rencana berkelanjutan yang telah disetujui dengan dokumen desain skema arsitek dan mengajukan usulan penyesuaian rencana berkelanjutan kepada pemilik dan arsitek serta meminta persetujuan pemilik. Konsultan harus membuat penyesuaian rencana berkelanjutan yang telah disetujui.</p> <p>5. Konsultan harus meninjau dokumen pengembangan desain dan dokumen konstruksi, menginformasikan kepada pemilik dan arsitek tentang setiap usulan penyesuaian terhadap rencana berkelanjutan yang telah disetujui dan meminta persetujuan pemilik.</p> <p>6. Konsultan harus melakukan tindakan berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab konsultan dalam rencana dan setiap perubahan yang disetujui pada rencana berkelanjutan.</p>	
3	Material yang digunakan (X11)	1. Material yang digunakan harus mengikuti persyaratan dan kriteria sumber dan siklus material (<i>material resources and cycle</i>) yang ditentukan dalam panduan teknis perangkat	<u>Material yang digunakan harus mengikuti arahan dari konsultan yang mengacu pada panduan teknis perangkat bangunan hijau yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi terkait.</u>	Sudah lengkap dan relevan

No	Isu Klausul	Draft Klausul	Hasil FGD	Hasil Wawancara
		<p>penilaian bangunan hijau yang diterbitkan oleh Green Building Council (GBCI) Indonesia.</p> <p>2. Jika proyek memerlukan penggunaan material yang memiliki pengujian terbatas atau verifikasi kinerja maka Konsultan akan membahas dengan Pemilik usulan penggunaan material tersebut dan mendiskusikan efek potensial yang mungkin terjadi pada tujuan berkelanjutan jika material tersebut tidak dapat berfungsi sesuai dengan representasi pabrikan atau pemasok keputusan mengenai penggunaan material tersebut ditentukan oleh Pemilik dan Konsultan tidak bertanggung jawab atas kerusakan apapun yang akan timbul dari kegagalan material untuk berfungsi sesuai dengan representasi pabrikan atau pemasok.</p>		
4	Kualitas arsitek dan kontraktor untuk meningkatkan standar perawatan (X10)	<p>1. Pemilik harus menggunakan arsitek yang dapat melaksanakan jasanya secara konsisten dengan keahlian dan pengalaman di konstruksi bangunan hijau dan profesional dalam desain berkelanjutan.</p> <p>2. Pemilik harus menggunakan kontraktor yang berpengalaman di konstruksi bangunan hijau, melaksanakan pekerjaan sesuai dengan dokumen kontrak, termasuk tindakan berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab kontraktor dalam rencana berkelanjutan.</p>	<p>1. Pemilik harus menggunakan arsitek yang dapat melaksanakan jasanya secara konsisten dengan keahlian dan pengalaman di konstruksi bangunan hijau dan profesional dalam desain berkelanjutan.</p> <p>2. Pemilik harus menggunakan <u>konsultan pelaksana yang dapat mengakomodasi target kinerja hijau yang ditetapkan oleh pemilik atau konsultan bangunan hijau</u>, melaksanakan pekerjaan sesuai dengan dokumen kontrak ini, termasuk tindakan berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab konsultan pelaksana dalam rencana berkelanjutan.</p>	Sudah lengkap dan relevan

No	Isu Klausul	Draft Klausul	Hasil FGD	Hasil Wawancara
5	<ul style="list-style-type: none"> Jaminan untuk memperoleh Sertifikasi hijau (X3) Tanggung jawab jika tujuan bangunan hijau tidak tercapai (X6) 	<p>Pemilik dan Konsultan sepakat bahwa pencapaian tujuan berkelanjutan tergantung pada banyak faktor diluar kendali Konsultan seperti penggunaan dan pengoperasian proyek oleh pemilik, pekerjaan atau jasa yang diberikan oleh Arsitek dan Kontraktor serta Konsultan lainnya atau interpretasi persyaratan kredit oleh Lembaga sertifikasi. Oleh sebab itu, Konsultan tidak menjamin proyek akan memperoleh sertifikasi hijau.</p>	<p>Pemilik dan Konsultan sepakat bahwa pencapaian tujuan berkelanjutan tergantung pada banyak faktor diluar kendali Konsultan seperti pemilik tidak memenuhi dokumen yang dibutuhkan, pekerjaan atau jasa yang diberikan oleh Arsitek dan Kontraktor serta Konsultan lainnya atau interpretasi persyaratan kredit oleh Lembaga sertifikasi. Oleh sebab itu, Konsultan tidak memberikan jaminan bahwa proyek akan memperoleh sertifikasi bangunan hijau.</p>	Sudah lengkap dan relevan
6	Sasaran tujuan hijau (X8)	Konsultan mengetahui bahwa sasaran tujuan hijau pemilik adalah proyek akan disertifikasi hijau oleh lembaga sertifikasi.	Konsultan mengetahui bahwa sasaran tujuan hijau pemilik adalah proyek yang akan disertifikasi bangunan hijau oleh lembaga sertifikasi.	Konsultan mengetahui bahwa sasaran tujuan hijau pemilik adalah proyek yang akan (disertifikasi/tidak disertifikasi) bangunan hijau oleh lembaga sertifikasi
7	Biaya sehubungan dengan kinerja bangunan hijau (X7)	Semua biaya untuk mendaftarkan proyek ke lembaga sertifikasi termasuk biaya pendaftaran dan biaya lainnya yang dibebankan oleh lembaga sertifikasi akan dibayarkan dan menjadi tanggung jawab Pemilik.	Semua biaya untuk mendaftarkan proyek ke lembaga sertifikasi termasuk biaya pendaftaran dan biaya lainnya yang dibebankan oleh lembaga sertifikasi akan dibayarkan dan menjadi tanggung jawab pemilik.	Sudah lengkap dan relevan
8	<ul style="list-style-type: none"> Kerugian dan hak konsekuensial (X1) Insentif Pajak (X2) 	<p>Tidak ada pihak yang akan bertanggung jawab kepada pihak lainnya atas kerugian atau kerusakan tidak langsung atau konsekuensial, antara lain mencakup penghematan energi yang tidak tercapai, biaya operasional yang tidak diinginkan, hilangnya insentif keuangan atau pajak, atau keuntungan yang tidak tercapai dalam produktivitas pekerja, yang mungkin diderita oleh pihak lain sehubungan dengan kontrak, selain kerusakan keterlambatan.</p>	<p>Tidak ada pihak yang akan bertanggung jawab kepada pihak lainnya atas kerugian atau kerusakan tidak langsung atau konsekuensial yang mungkin diderita oleh pihak lain sehubungan dengan kontrak, selain kerusakan keterlambatan. Kerusakan tidak langsung atau konsekuensial dalam hal ini antara lain mencakup:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Penghematan energi yang tidak tercapai,</u> <u>Biaya operasional yang tidak diinginkan;</u> 	Tidak ada pihak yang akan bertanggung jawab kepada pihak lainnya atas kerugian atau kerusakan tidak langsung atau konsekuensial yang mungkin diderita oleh pihak lain sehubungan dengan kontrak, selain kerusakan keterlambatan. Kerusakan tidak langsung atau konsekuensial dalam hal ini antara lain mencakup:

No	Isu Klausul	Draft Klausul	Hasil FGD	Hasil Wawancara
			<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hilangnya insentif keuangan atau pajak;</u> • <u>Keuntungan yang tidak tercapai dalam produktivitas pekerja</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • Penghematan energi yang tidak tercapai dan timbulnya biaya operasional yang tidak diinginkan; • Hilangnya insentif keuangan atau pajak <u>akibat persyaratan ----- untuk menerima insentif tidak tercapai;</u> • Keuntungan yang tidak tercapai dalam produktivitas pekerja yang diakibatkan oleh sikap, keterampilan atau efisiensi pekerja yang kurang optimal.
9	Persyaratan perantara pada mitra proyek (X9)	Apabila kontraktor menggunakan subkontraktor, maka setiap perjanjian Subkontrak harus menjaga dan melindungi pemilik dan konsultan berdasarkan dokumen kontrak sehubungan dengan pekerjaan yang dilakukan oleh subkontraktor.	Pemilik membebaskan konsultan dari segala tuntutan yang disebabkan oleh kontraktor maupun subkontraktor yang tidak melakukan rekomendasi atau arahan yang diberikan oleh konsultan.	Sudah lengkap dan relevan

(Sumber: Olahan Data Pribadi)

Keterangan:

- Tulisan yang dicetak tebal pada kolom draft klausul direvisi atau dihapus
- Tulisan yang dicetak tebal dan digaris bawah pada kolom hasil FGD merupakan klausul yang telah direvisi dan ditambahkan dari hasil pembahasan FGD
- Tulisan yang dicetak tebal dan digaris bawah putus-putus pada kolom hasil wawancara merupakan klausul yang telah direvisi dan ditambahkan dari hasil wawancara

V.3 Final Perancangan Rekomendasi Klausul Kontrak Hijau untuk Kontrak Konsultansi Konstruksi

Pada penelitian ini narasumber yang diundang pada FGD direkrut secara homogen dimana seluruh narasumber berasal dari konsultan bangunan hijau dengan pertimbangan perancangan klausul yang dibahas dalam FGD adalah klausul kontrak hijau untuk kontrak konsultansi konstruksi. Menurut Patton (2014), homogeneous sampling bertujuan untuk menitikberatkan analisis pada suatu masalah tertentu, mengurangi variasi dan menyederhanakan analisis. Diharapkan dari narasumber yang homogen tersebut dapat mengurangi variasi atas pendapat yang diberikan sehingga dapat menyederhanakan analisis. Namun setelah FGD peneliti merasakan adanya bias atas data yang didapatkan dimana data yang terkumpul cenderung kurang adil bagi pihak pemilik. Salah satu kekeliruan yang mengakibatkan bias dalam hal ini adalah dalam menentukan populasi target (Sukmadinata, 2009). Karena perancangan yang dibuat adalah untuk kontrak konsultansi konstruksi, dimana kontrak tersebut melibatkan pihak pemilik dan konsultan bangunan hijau, maka narasumber yang diundang seharusnya berasal dari kedua belah pihak yang berkepentingan pada kontrak yaitu pihak konsultan bangunan hijau dan pihak pemilik. Untuk mengurangi bias atas data yang diperoleh dari FGD maka peneliti melakukan wawancara kepada narasumber yang berasal dari pihak pemilik. Karena keterbatasan narasumber serta dengan mempertimbangkan kesibukan narasumber maka wawancara hanya dilakukan kepada 2 orang narasumber, untuk memperkuat rancangan klausul yang telah dibuat dari hasil FGD. Dari hasil analisis data FGD dan wawancara kemudian dibuat hasil final rancangan rekomendasi klausul kontrak hijau pada kontrak konsultansi konstruksi yang diurutkan berdasarkan nilai RII seperti terlihat pada tabel V.3 di bawah ini:

Tabel V. 3 Final Rekomendasi Klausul untuk Kontrak Konsultansi Konstruksi

No	Isu Klausul	Final Rekomendasi Klausul untuk Kontrak Konsultansi Konstruksi
1	Kinerja bangunan hijau (X4)	Konsultan harus melakukan pekerjaan dengan konsisten sesuai dengan prinsip dan praktek serta panduan teknis perangkat penilaian bangunan hijau dengan tujuan agar proyek dapat memenuhi penilaian kinerja bangunan hijau.
2	Langkah-langkah berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab masing-masing pemangku kepentingan (X5)	<ul style="list-style-type: none"> • Pemilik <ol style="list-style-type: none"> 1. Berdasarkan rencana berkelanjutan dan setiap perubahan yang telah disetujui oleh pemilik maka pemilik harus melakukan tindakan berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab pemilik dalam rencana berkelanjutan atau yang disyaratkan oleh dokumen kontrak ini. pemilik harus meminta arsitek dan konsultan pelaksana untuk melakukan layanan sesuai dengan rencana berkelanjutan. 2. Pemilik harus memberikan informasi yang relevan sesuai permintaan konsultan untuk mencapai tujuan berkelanjutan termasuk <i>as built drawing</i>, gambar desain, dokumen konstruksi, <i>shop drawing</i>, dan dokumen lainnya. 3. Pemilik setuju untuk menandatangani semua dokumen yang disyaratkan oleh lembaga sertifikasi termasuk dokumen yang diperlukan untuk menetapkan Konsultan sebagai agen pemilik untuk tujuan terbatas memperoleh sertifikasi hijau. 4. Pemilik wajib mematuhi persyaratan lembaga sertifikasi yang berkaitan dengan perancangan, pelaksanaan, dan pemanfaatan proyek selama konstruksi dan setelah proyek selesai. • Konsultan <ol style="list-style-type: none"> 1. Konsultan harus memberikan kepada pemilik salinan semua perjanjian yang diperlukan oleh lembaga sertifikasi untuk mendaftarkan proyek dan mencapai sertifikasi bangunan hijau. Pemilik dan konsultan harus meninjau dan mengkonfirmasi bahwa pemilik dapat menerima syarat-syarat perjanjian tersebut sehingga konsultan dapat melanjutkan layanan berkelanjutan. 2. Konsultan harus mengadakan pertemuan berkelanjutan dengan pemilik, arsitek, konsultan pelaksana, dan konsultan lainnya sesuai dengan kesepakatan bersama untuk meninjau dan mendiskusikan potensi sertifikasi bangunan hijau dan potensi tindakan berkelanjutan, serta mengkonfirmasi tujuan berkelanjutan, strategi implementasi tindakan berkelanjutan, dan mendiskusikan dampak potensial dari tindakan berkelanjutan pada jadwal proyek, program dan anggaran pemilik untuk proyek. 3. Konsultan harus menyiapkan rencana berkelanjutan sesuai dengan tujuan dan tindakan berkelanjutan yang ditargetkan dan menyerahkan kepada pemilik dan arsitek untuk ditinjau dan disetujui pemilik. 4. Konsultan harus mengkoordinasikan rencana berkelanjutan yang telah disetujui dengan dokumen desain skema arsitek dan mengajukan usulan penyesuaian rencana berkelanjutan kepada pemilik dan arsitek serta meminta persetujuan pemilik. Konsultan harus membuat penyesuaian rencana berkelanjutan yang telah disetujui. 5. Konsultan harus meninjau dokumen pengembangan desain dan dokumen konstruksi, menginformasikan kepada pemilik dan arsitek tentang setiap usulan penyesuaian terhadap rencana berkelanjutan yang telah disetujui dan meminta persetujuan pemilik. 6. Konsultan harus melakukan tindakan berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab konsultan dalam rencana dan setiap perubahan yang disetujui pada rencana berkelanjutan.

No	Isu Klausul	Final Rekomendasi Klausul untuk Kontrak Konsultansi Konstruksi
3	Material yang digunakan (X11)	Material yang digunakan harus mengikuti arahan dari konsultan yang mengacu pada panduan teknis perangkat bangunan hijau yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi terkait.
4	Kualitas arsitek dan kontraktor untuk meningkatkan standar perawatan (X10)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pemilik harus menggunakan arsitek yang dapat melaksanakan jasanya secara konsisten dengan keahlian dan pengalaman dikonstruksi bangunan hijau dan profesional dalam desain berkelanjutan. 2. Pemilik harus menggunakan konsultan pelaksana yang dapat mengakomodasi target kinerja hijau yang ditetapkan oleh pemilik atau konsultan bangunan hijau, melaksanakan pekerjaan sesuai dengan dokumen kontrak ini, termasuk tindakan berkelanjutan yang menjadi tanggung jawab konsultan pelaksana dalam rencana berkelanjutan.
5	<ul style="list-style-type: none"> • Jaminan untuk memperoleh Sertifikasi hijau (X3) • Tanggung jawab jika tujuan bangunan hijau tidak tercapai (X6) 	Pemilik dan Konsultan sepakat bahwa pencapaian tujuan berkelanjutan tergantung pada banyak faktor diluar kendali Konsultan seperti pemilik tidak memenuhi dokumen yang dibutuhkan, pekerjaan atau jasa yang diberikan oleh Arsitek dan Kontraktor serta Konsultan lainnya atau interpretasi persyaratan kredit oleh Lembaga sertifikasi. Oleh sebab itu, Konsultan tidak memberikan jaminan bahwa proyek akan memperoleh sertifikasi bangunan hijau.
6	Sasaran tujuan hijau (X8)	Konsultan mengetahui bahwa sasaran tujuan hijau pemilik adalah proyek yang akan (disertifikasi/tidak disertifikasi) bangunan hijau oleh lembaga sertifikasi.
7	Biaya sehubungan dengan kinerja bangunan hijau (X7)	Semua biaya untuk mendaftarkan proyek ke lembaga sertifikasi termasuk biaya pendaftaran dan biaya lainnya yang dibebankan oleh lembaga sertifikasi akan dibayarkan dan menjadi tanggung jawab pemilik.
8	<ul style="list-style-type: none"> • Kerugian dan hak konsekuensial (X1) • Insentif Pajak (X2) 	<p>Tidak ada pihak yang akan bertanggung jawab kepada pihak lainnya atas kerugian atau kerusakan tidak langsung atau konsekuensial yang mungkin diderita oleh pihak lain sehubungan dengan kontrak, selain kerusakan keterlambatan. Kerusakan tidak langsung atau konsekuensial dalam hal ini antara lain mencakup:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penghematan energi yang tidak tercapai dan timbulnya biaya operasional yang tidak diinginkan; • Hilangnya insentif keuangan atau pajak akibat persyaratan untuk menerima insentif tidak tercapai • Keuntungan yang tidak tercapai dalam produktivitas pekerja yang diakibatkan oleh sikap, keterampilan atau efisiensi pekerja yang kurang optimal.
9	Persyaratan perantara pada mitra proyek (X9)	Pemilik membebaskan konsultan dari segala tuntutan yang disebabkan oleh kontraktor maupun subkontraktor yang tidak melakukan rekomendasi atau arahan yang diberikan oleh konsultan.

(Sumber: Data Olahan Pribadi)