

KEPENTINGAN PENGURUSAN KONTRAK UNTUK PROJEK BERSKALA KECIL

Pengarang: Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt | 28 Oktober, 2020

Apa itu pengurusan kontrak?

Pengurusan kontrak adalah pengurusan kontrak antara klien dan kontraktor di mana pentadbir kontrak biasanya dilantik oleh klien untuk mengurus, berkomunikasi, berunding, dan melaksanakan keseluruhan proses kontrak. Ia terlibat dalam membuat keputusan dan komunikasi maklumat yang tepat pada masanya untuk memastikan penyelesaian kerja projek sesuai dengan dokumen kontrak.

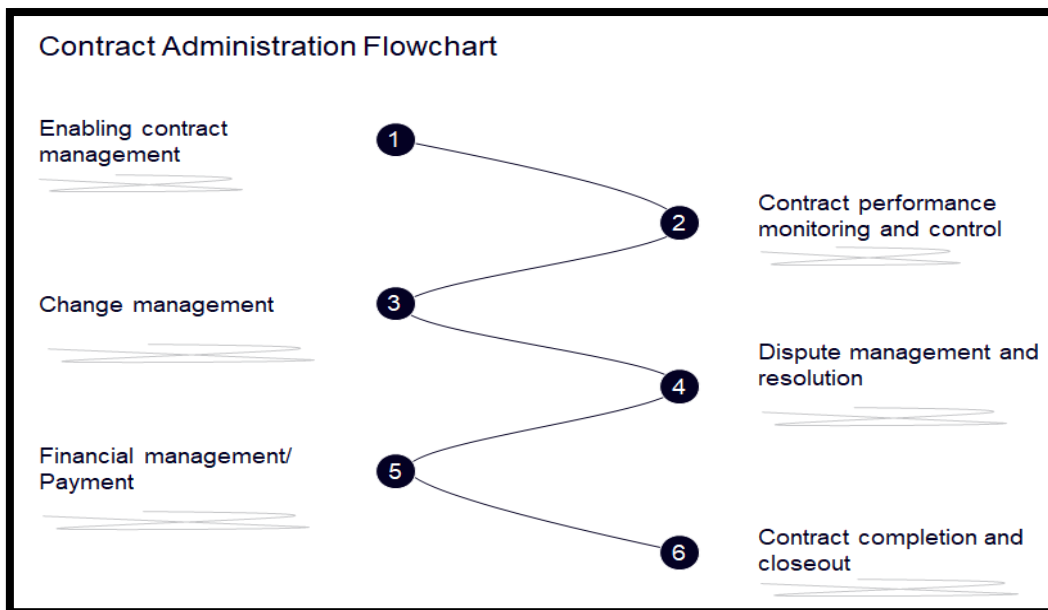
Apakah tujuan pengurusan kontrak?

Pengurusan kontrak membantu menentukan projek itu berjalan sesuai dengan kontrak yang berkaitan dengan perolehan, pengawasan dan rekod tapak projek, penilaian dan pembayaran, pengemukaan tuntutan untuk pembayaran tambahan, lanjutan masa, pembaikan, dan sebagainya. Seterusnya, ia mungkin peluang terakhir untuk mengesan ketidaktepatan, ketidakkonsistenan, dan ketidakpastian dalam reka bentuk. Pengurusan kontrak yang tepat dalam memantau dan mengawal risiko projek akan memastikan projek dapat diselesaikan dengan kawalan kualiti dalam anggaran dan jangka masa yang ditetapkan. Lebih-lebih lagi, sangat penting dalam membentuk hubungan perniagaan yang baik kerana pengurusan kontrak yang buruk dapat mengakibatkan masalah pembinaan. Pematuhan lewat dengan syarat kontrak mungkin memerlukan waktu lebih lama untuk kontrak diselesaikan, sehingga menyebabkan kos tambahan, yang seterusnya menimbulkan pertikaian dan tuntutan antara pihak yang tidak berpuas hati.

Bilakah pengurusan kontrak mula dan tamat?

Proses pengurusan kontrak melibatkan semua aktiviti dari peringkat awal hingga ke peringkat akhir. Ia dimulakan di tahap perancangan (reka bentuk) projek, diikuti dengan tahap tender, tahap pembinaan, dan akhirnya tahap akhir dan akhir akaun. Kebiasaannya berakhir dengan penerimaan projek, sama ada setelah selesai projek dengan prestasi wajar atau penamatan kontrak kerana prestasi buruk daripada mana-mana pihak yang terlibat dalam kontrak.

Proses Pengurusan Kontrak



Rajah 1: Carta alir pengurusan kontrak

APA YANG TERLIBAT DIDALAM PENGURUSAN KONTRAK?

Di tahap reka bentuk, pentadbir kontrak memainkan peranan utama dalam mengawal kos dan jadual dengan syarat yang telah ditentukan oleh klien. Ringkasan reka bentuk dibentangkan termasuk maklumat yang relevan seperti penggunaan tanah, kepatuhan yang diperlukan oleh pihak berkuasa tempatan, anggaran yang dicadangkan, dan masa pembangunan. Tidak hanya menyiapkan dokumen kontrak setelah pelan akhir tersedia, tetapi peruntukan risiko juga difokuskan untuk mengenal pasti risiko yang ditanggung pada kontraktor dan juga klien masing-masing. Pada fasa ini, faktor-faktor penting yang berkaitan dengan risiko pembinaan perlu diketengahkan adalah tempoh pembinaan, kerosakan yang telah dipastikan, liabiliti rosak, jumlah simpanan, dan pembayaran. Pentadbir kontrak harus berkomunikasi dengan semua pihak yang terlibat.

Di tahap pembinaan, pentadbir kontrak bukan sahaja memantau dan mengawal kos dan masa, tetapi juga harus memastikan pematuhan kerja dengan keperluan, spesifikasi kertas kerja dan juga pernyataan kerja untuk jaminan kualiti dan kawalan. Terdapat dua jenis kaedah pemantauan, iaitu pemantauan langsung dan tidak langsung.

- Pemantauan Langsung: Pentadbir kontrak mesti hadir secara fizikal di lokasi tapak semasa pembinaan untuk melihat bagaimana kerja itu berjalan dan membandingkan pemerhatian sebenar dengan spesifikasi atau gambar pembinaan dengan jadual.
- Pemantauan Tidak Langsung: Laporan-laporan daripada kebanyakan pemantau, mesyuarat berkala, pengujian formal, tinjauan teknikal, petunjuk prestasi, dan audit harus diterapkan apabila pemantauan langsung memberikan maklumat yang tidak mencukupi untuk pemajuan projek.

Pertukaran pentadbiran selalunya berlaku di fasa ini. Faktor penting yang perlu dipertimbangkan adalah tuntutan kemajuan, kelewatan, variasi, EOT (Extension of Time), dan perkara undang-undang lain. Kelewatan yang biasa boleh dikategorikan menjadi kelewatan yang tidak dapat diterima dan tidak boleh dimaafkan di mana kelewatan yang boleh diterima adalah kelewatan yang di luar kawalan kontraktor. Oleh itu, dalam kes ini, pentadbir kontrak akan menganggarkan jangka masa kelewatan melebihi tarikh siap projek untuk memberikan lanjutan masa yang munasabah. Berikut adalah keadaan di mana EOT dapat diberikan:

- Force majeure/Kejadian Tuhan
- Cuaca buruk yang luar biasa
- Bencana alam seperti kebakaran, kilat, letupan, ribut, dan banjir
- Kontraktor tidak menerima arahan dan lukisan yang diperlukan daripada jurutera pada waktunya
- Kelewatan pemberian hak milik di tapak projek
- Kekurangan bahan binaan dari pembekal

Sekiranya terdapat kelewatan kerja dan kontrak tidak dapat dilaksanakan dengan baik, EOT tidak akan diberikan. Penghantaran proses yang lewat mungkin akan dikenakan denda kepada kontraktor. Ada kemungkinan keadaan itu memerlukan caj keatas kerosakan yang ditetapkan (Liquidated Ascertained Damages, LAD) setelah projek tamat, penyelesaian pertikaian, atau paling buruk ialah penamatan. klien berhak untuk memberhentikan sepenuhnya atau sebahagian kontrak kerana prestasi kontraktor yang lemah dalam kerja-kerja pembinaan

Pengurusan pertikaian dan penyelesaian adalah termasuk di dalam perancangan pentadbiran kontrak. Ia merangkumi kesepakatan mengenai prosedur yang harus diikuti untuk menyelesaikan konflik yang timbul antara pihak-pihak mengenai tanggungjawab. Menjadi kebiasaan untuk memiliki permintaan perubahan selama pelaksanaan kontrak normal, oleh itu pentadbir kontrak harus menetapkan prosedur yang dipersetujui untuk meninjau dan menghebahkan permasalahan untuk menjaga perselisihan tanpa menyebabkan proses kehakiman yang merosakkan hubungan bisnis antara pihak.

Pentadbir kontrak mempunyai tanggungjawab untuk memastikan kepentingan kewangan klien dilindungi. Klien wajib membayar tepat pada masanya untuk kerja yang telah disiapkan mengikut terma dan syarat di dalam kontrak. Ini biasanya merangkumi skop:

- Memproses pembayaran mengikut kontrak
- Menilai implikasi kewangan dari perubahan kontrak, dari segi kos asal dan anggaran yang diperuntukkan.
- Pelepasan jumlah simpanan untuk bon bidaan, bon prestasi, bon pembayaran pendahuluan.

Kesimpulannya, ia disaran melibatkan perunding profesional sebagai pentadbir kontrak untuk melindungi hak dan kepentingan anda, tidak kira seberapa kecil atau besarnya projek ini. Lantikan pentadbiran kontrak pasti bernilai lebih banyak daripada yang anda belanjakan.

Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt

CEO/ Pengasas

IPM Group

Rujukan:

[1] Amila Gamage (17th June 2018) Contract Administration Retrieved on 8th July from <https://thecontractsengineer.com/construction-contract-administration-basics/>

[2] UN Procurement Practitioner's Handbook Retrieved on 8th July from <https://www.ungm.org/Areas/Public/pph/ch03s10.html>

***This Malay translation is for reference only. If the meaning of the Malay translation is inconsistent with the original English version, the original English version shall prevail.*