

## **BAB II**

### **STUDI LITERATUR**

#### **II.1. UMUM**

Pada dasarnya, kontrak ditandatangani dengan niat baik dari kedua pihak untuk memenuhi kewajiban masing-masing sesuai kesepakatan. Untuk meminimalkan potensi konflik selama pekerjaan berlangsung, para pelaksana proyek dari *Client* dan Kontraktor disarankan untuk : <sup>12</sup>

- memahami kontrak secara keseluruhan
- memperhatikan amendemen kontrak
- tidak mengartikan suatu klausul diluar konteks
- memenuhi kewajiban sesuai kontrak
- menyadari adanya kewajiban tersirat dalam kontrak / *implied terms*
- mengelola kontrak dengan *fair and firm*

#### **II.2. KONTRAK KONSTRUKSI**

##### **II. 2. 1. Kegiatan Penyusunan Kontrak**

Dalam kegiatan kontrak, dikenal istilah *pre-contract* dan *post-contract*. *Pre-contract* adalah kegiatan sebelum perjanjian kontrak ditandatangani. Bagi para *commercial engineer*, kegiatan *pre-contract* meliputi pekerjaan estimasi, menentukan jenis dan strategi kontrak, menyusun draft kontrak dan melakukan tender untuk mendapatkan penawaran terbaik. Sedangkan kegiatan *post-contract* adalah mengelola kontrak selama pelaksanaan kerja, yang umum dikenal sebagai administrasi kontrak. <sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Kristiawan, " *Perubahan Lingkup Pekerjaan* " , article, <http://indonesia.com/> , Abu Dhabi , 2006

<sup>13</sup> Ibid

Dalam penyusunan kontrak pihak – pihak yang terlibat selalu berusaha untuk memberikan masukan secara lengkap mengenai harapan dan keinginan masing – masing untuk mewujudkan proyek. Berdasarkan kontrak yang ada, maka pada proses penyusunan kontrak ini sangat diperlukan terlebih dulu hal – hal yang berhubungan dengan :<sup>14</sup>

1. Data dari pihak pengguna jasa , yang berkaitan dengan siapa yang akan mewakili dalam menandatangani kontrak dan penanggung jawab dari pihak pengguna jasa
2. Data dari pihak penyedia jasa, yang berkaitan dengan siapa yang akan mewakili dalam menandatangani kontrak dan penanggung jawab dari pihak penyedia jasa
3. Deskripsi tentang proyek secara garis besar yang menjadi dasar sehingga terjadinya kontrak.
4. Deskripsi tentang biaya dan waktu untuk penyelesaian proyek.
5. Data – data lain yang diperlukan untuk menjelaskan seluruh klausul kontrak yang akan menjadi kesepakatan bersama nantinya.

## **II. 2. 2. Kontrak sebagai Pedoman Pelaksanaan**

Pelaksanaan Pekerjaan proyek merupakan tahapan yang berkaitan dengan bagaimana mewujudkan keinginan pengguna jasa, agar proyek tersebut dapat dihasilkan sesuai dengan yang diharapkan. Artinya pelaksanaan pekerjaan memerlukan suatu pedoman dan arahan yang jelas sehingga harapan pengguna jasa terwujud.<sup>15</sup>

Kontrak konstruksi melibatkan perjanjian antara satu pihak yang menyediakan jasa & material untuk membangun dan pihak lain yang berjanji untuk membayar pekerjaan.<sup>16</sup>

Kontrak ini baru dibuat setelah pemberi tugas menunjuk atau menetapkan pemenang lelang , baik pelelangan umum maupun pelelangan terbatas. Penetapan

---

<sup>14</sup> Nursin, Afrizal. “ *Administrasi dan Manajemen Kontrak* “ , kompetensi manajemen konstruksi HAMKI, jakarta, 2003. hal.V 3

<sup>15</sup> Ibid hal V 5

<sup>16</sup> Semple, Cheryl , Hartaman, Francis, Jerycas, Georges, “*Construction Claim & Disputes*”, Journal of performance of constructed Facilities, vol.120, no.4, December, 1994,p.786.

ataupun penunjukan pemenang pelelangan dengan cara mengeluarkan surat pelulusan pekerjaan ( SPK ). Kedua belah pihak harus tunduk dan melaksanakan ketentuan yang tercantum dalam kontrak , meliputi tugas kewajiban, tanggung jawab dan wewenang masing – masing.

Kontrak perlu dibuat untuk dengan tujuan untuk memberikan jaminan bagi masing – masing pihak agar hal - hal yang tidak disetujui bersama dilaksanakan oleh masing masing pihak tersebut:

- Untuk dijadikan pedoman didalam penyelesaian pekerjaan yang dijanjikan
- Agar antara kontraktor & pemberi tugas mempunyai kesamaan pandangan dari pekerjaan
- Agar jelas hak dan kewajiban kontraktor dan pemberi tugas

Administrasi kontrak bertujuan untuk memastikan bahwa pihak-pihak yang terkait dalam kontrak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Walaupun tampaknya sederhana (tinggal menerapkan apa yang telah disepakati) tapi dalam kenyataannya meng-administrasi kontrak tidak selalu mudah. Dalam beberapa kasus, perjanjian kontrak harus berakhir di arbitrase atau di pengadilan karena terjadi perselisihan yang tidak dapat diselesaikan.<sup>17</sup>

### **II. 2 . 3. Kontrak Sebagai Alat Pengendalian**

Didalam kontrak semua aturan gambar, dan mutu yang diharapkan dari sebuah pekerjaan ditemukan. Oleh sebab itu dalam pelaksanaan pekerjaan proyek konstruksi memerlukan tahapan – tahapan pelaksanaan yang jelas, dimana setiap saat memerlukan pengawasan yang membandingkan apakah hasil pekerjaan atau apa yang dikerjakan sudah benar, maka pembanding tersebut biasanya dilakukan dengan cara merujuk pada spesifikasi, BQ, dan gambar.<sup>18</sup>

Kontrak yang didalamnya ada unsur biaya, waktu dan mutu, maka semuanya merupakan rujukan bagi pengukuran apakah biaya, waktu dan mutu

---

<sup>17</sup> Kristiawan, ” *Perubahan Lingkup Pekerjaan* “ , article, <http://indonesia.com/> , Abu Dhabi , 2006

<sup>18</sup> Nursin, Afrizal. “ *Administrasi dan Manajemen Kontrak* “ , kompetensi manajemen konstruksi HAMKI, jakarta, 2003. hal.V 6

sesuai dengan yang diinginkan kontrak sebagai rincian yang ada dalam kontrak dapat kita lihat :

1. Biaya berkaitan dengan besarnya biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan pekerjaan hal ini terlihat dalam dokumen penawaran harga ( RAB ), BQ, dan adendum yang ada dalam kontrak
2. Waktu berkaitan dengan lamanya kontrak
3. Mutu berkaitan dengan Spesifikasi, gambar dan BOQ

#### **II. 2 . 4.      Administrasi Kontrak**

Kegiatan yang tidak kalah pentingnya dalam manajemen kontrak adalah melaksanakan administrasi kontrak. Administrasi kontrak adalah merupakan kegiatan pencatatan dan pendokumentasian setiap tahapan kontrak, sehingga kontrak tersebut betul – betul terdokumentasi dengan baik.<sup>19</sup>

Administrasi kontrak sangat perlu dilakukan untuk mengetahui secara jelas hal – hal yang dilakukan selama proses penyusunan, pelaksanaan dan pengendalian. Dokumentasi ini dibuat secara sistematis dan mempunyai catatan waktu dan tempat dimana kegiatan tersebut terjadi. Administrasi kontrak akan memberikan gambaran berupa data – data pihak – pihak yang terlibat dalam proyek.

Jika antara pihak yang terlibat terjadi sengketa atau perbedaan pandangan dalam satu atau beberapa kegiatan tertentu, maka selain kontrak dijadikan sebagai bahan rujukan , maka administrasi dalam bentuk dokumentasi untuk membantu untuk memperjelas masalah. Dengan jelasnya masalah tersebut akan memberikan kemudahan pihak – pihak yang terlibat untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul.

Jika penyelesaian persengketaan sampai pada tingkat pengadilan atau arbitrase, maka administrasi kontrak yang baik akan sangat membantu untuk memecahkan atau mencari keputusan yang paling tepat bagi pihak – pihak yang bersengketa.

---

<sup>19</sup> Nursin, Afrizal. “ *Administrasi dan Manajemen Kontrak* “ , kompetensi manajemen konstruksi HAMKI, jakarta, 2003. hal.V 7 – V 8

### II.3. MACAM SENGKETA KONSTRUKSI DAN PENYEBABNYA

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam penyelenggaraan konstruksi sangat besar kemungkinan timbulnya perselisihan/ persengketaan ( *disputes* ). Pada dasarnya terdapat tiga akar permasalahan penyebab persengketaan dalam penyelenggaraan proyek konstruksi yaitu :<sup>20</sup>

1. Adanya faktor ketidakpastian dalam setiap proyek konstruksi
2. Masalah yang berhubungan dengan kontrak konstruksi
3. Perilaku oportunistik dari para pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi

Kondisi ideal bagi pelaksana konstruksi adalah apabila seluruh komponen kontrak konstruksi dengan pengguna jasa terinci secara jelas yang tercakup dalam surat perjanjian, syarat khusus kontrak, spesifikasi teknis, gambar rencana, dan daftar kuantitas. Pelaksana konstruksi biasanya berasumsi bahwa seluruh informasi yang ada dalam kontrak sesuai dengan kondisi aktual, namun kondisi proyek yang diketahui selama masa pelaksanaan seringkali tidak sesuai dengan asumsi tersebut. Perbedaan kondisi ini yang sering dijumpai adalah pada aspek kondisi bawah tanah.

Aspek waktu penyelesaian pekerjaan merupakan bagian penting pada suatu kontrak konstruksi, karena para pengguna jasa biasanya membutuhkan bangunan konstruksi untuk keperluan tertentu pada waktu yang sudah ditentukan sebelumnya. Banyak hal yang dapat mempengaruhi penyelesaian pekerjaan tepat waktu, misalnya faktor cuaca. Keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan konstruksi umumnya dapat berakibat pengenaan denda oleh pengguna jasa sesuai dengan lamanya keterlambatan dengan batas maksimal denda tertentu.

Hal lain yang seringkali menjadi penyebab sengketa adalah terjadinya kesalahan/ perubahan terhadap rencana atau rancangan ( *design* ) awal proyek dalam masa pelaksanaan konstruksi. Sesuai dengan karakteristik proyek konstruksi, kesalahan atau perubahan terhadap design awal terkadang tidak dapat dihindarkan walaupun proses perencanaan dan perancangan telah dilakukan

---

<sup>20</sup> Soekirno , P., Wirahadikusumah , R.D., Abduh , M., ” *Sengketa dalam Penyelenggaraan konstruksi di Indonesia: Penyebab dan Penyelesaiannya*”, Prosiding Seminar 25 Tahun Pendidikan Manajemen dan Rekayasa Konstruksi, ITB, Bandung, 2005. hal 1- 2

secara matang. Di samping perubahan terhadap rancangan awal yang memang perlu dilakukan secara matang. Disamping perubahan terhadap rancangan awal yang memang perlu dilakukan, pihak pengguna jasa terkadang memutuskan untuk melakukan perubahan pula sesuai dengan kebutuhan yang baru terpikirkan kemudian.

Berbagai faktor potensial penyebab perselisihan dalam penyelenggaraan proyek konstruksi tersebut dapat dikelompokkan dalam tiga aspek yaitu aspek teknis/ mutu, aspek waktu dan aspek biaya seperti dijelaskan dalam **tabel berikut:**

**Tabel 2. 1 . Faktor Potensial Penyebab Persengketaan Konstruksi<sup>21</sup>**

No.	Kategori aspek penyebab	Faktor – faktor penyebab
1	Aspek teknis/ mutu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor perubahan lingkup kerja</li> <li>• Faktor perbedaan kondisi lapangan</li> <li>• Faktor kekurangan material yang sesuai dengan spesifikasi teknis</li> <li>• Faktor keterbatasan peralatan</li> <li>• Faktor kurang jelas atau kurang lengkapnya gambar rencana dan/ atau spesifikasi teknis</li> </ul>
2	Aspek Waktu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor penundaan waktu pelaksanaan pekerjaan</li> <li>• Faktor percepatan waktu penyelesaian pekerjaan</li> <li>• Faktor keterlambatan waktu penyelesaian pekerjaan</li> </ul>
3	Aspek Biaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor penambahan biaya pengadaan sumber daya proyek</li> <li>• Faktor penambahan biaya atas hilangnya produktifitas</li> <li>• Faktor penambahan biaya overhead dan keuntungan</li> </ul>

<sup>21</sup> Soekirno , P., Wirahadikusumah , R.D., Abduh , M., ” *Sengketa Konstruksi dan alternatif penyelesaiannya*”, Prosiding 1st Indonesian Construction Industry Conference, Asosiasi Kontraktor Indonesia, Jakarta, 2006. hal 221 - 228

Ketidakpastian sudah merupakan resiko dalam suatu proyek konstruksi, tidak semua hal secara detail dapat ditentukan dengan baik selama proses perencanaan sehingga para pihak yang terlibat harus menyelesaikannya setelah masa pelaksanaan dimulai. Penyusunan dokumen kontrak yang adil bagi semua pihak untuk mengatur hubungan seperti dalam proyek konstruksi yang memiliki sedikit banyak tingkat ketidakpastian menjadi sesuatu yang tidak mudah.

Hal lain yang agak berbeda adalah dalam hal penyelesaian yang bersifat final dan mengikat pada metode negoisasi dan mediasi. Dalam penyelesaian sengketa konstruksi yang umum diluar negeri, keputusan hasil negoisasi dan mediasi tidak bersifat mengikat (*non binding*), namun lebih berupa upaya informal pihak – pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan masalahnya dengan bantuan pihak ketiga yang dianggap netral dan mampu membantu menyamakan pendapat kedua belah pihak terhadap masalah yang disengketakan. Dengan demikian diperlukannya ”*sertifikasi*” untuk para *negoisator* dan *mediator* dalam tata cara penyelesaian sengketa di Indonesia menjadi tidak terlalu relevan dalam proses penyelesaian sengketa konstruksi yang bersifat informal tersebut. Lebih lanjut, perbandingan antara kerangka penyelesaian sengketa secara umum dengan kerangka penyelesaian sengketa di Indonesia dapat dilihat pada Tabel berikut :

**Tabel 2.2 . Perbandingan antara kerangka penyelesaian konstruksi secara umum dengan kerangka penyelesaian sengketa di Indonesia.**<sup>22</sup>

Umum			UUJK 18 /1999 dan PP29/2000		
Metode penyelesaian sengketa		Keterangan	Metode penyelesaian sengketa	Keterangan	Kelembagaan/ perorangan/ <i>sertifikasi</i>
Litigasi	<i>Court</i>	Waktu lama, biaya tinggi, diketahui publik, <i>win- lose</i>	Pengadilan ( pidana dan perdata )	Waktu lama, biaya tinggi, diketahui publik, <i>win - lose</i>	PN, PT, MA
Arbitrasi	<i>Alternative Dispute</i>	Bersifat mengikat	Arbitrase ( perdata )	Bersifat final dan mengikat,	Lembaga Arbitrase ( BANI ) atau

<sup>22</sup> Soekirno , P., Wirahadikusumah , R.D., Abduh , M., ” *Sengketa Konstruksi dan alternatif penyelesaiannya*”, Prosiding 1st Indonesian Construction Industry Conference, Asosiasi Kontraktor Indonesia, Jakarta, 2006. hal 4

	Resolution ( ADR )			sesuai UU 30/1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa )	arbitrase <i>Ad Hoc</i>
Minitrial		Tidak mengikat masalah ditinjau oleh orang – orang yang kompeten dalam bidang konstruksi	Konsiliasi ( perdata )	Kesepakatan bersifat final dan mengikat ( Pasal 52 PP29/ 2000 )	<i>Konsiliator</i> menyusun dan merumuskan upaya penyelesaian untuk ditawarkan kepada para pihak, memiliki sertifikat keahlian, dapat dibantu penilai ahli
Mediasi		Tidak dapat mengatasi masalah rumit. Tidak mengikat, waktu singkat, biaya rendah	Mediasi ( perdata )	Kesepakatan bersifat final dan mengikat ( Pasal 52 PP 29 / 2000 )	<i>Mediator</i> sebagai <i>fasilitator</i> ( hanya membimbing, mengatur pertemuan dan mencapai suatu kesepakatan ) memiliki sertifikat keahlian, dapat dibantu penilai ahli
Partnering		Para pihak berada dalam satu tim			
Dispute Review Board		Dibentuk pada awal konstruksi . masalah dapat diselesaikan sejak awal			
Negoisasi	Internal, tanpa pihak ketiga	Pada awal mula terjadi perselisihan, secara langsung antar kedua belah pihak, asas musyawarah dan mufakat			

## II.4. KLAIM KONSTRUKSI

Manajemen Klaim menguraikan proses yang diperlukan untuk menghapus atau mencegah timbulnya *Construction Claims* dan ditangani secara cepat dan efisien ketika klaim terjadi. Manajemen Klaim adalah suatu proses yang penting dalam proyek konstruksi. klaim juga dapat dipandang dari dua *perspektif*, satu dari pihak membuat klaim dan satu yang mempertahankannya.<sup>23</sup>

Baik claim maupun changes / variations sama-sama merupakan permintaan kompensasi terhadap biaya dan/atau waktu. Claim didefinisikan usulan kompensasi biaya dan/atau waktu, dimana Kontraktor – Client tidak bersepakat.<sup>24</sup>

Masalah yang berpotensi menjadi claim dalam pekerjaan konstruksi antara lain :

- *constructive changes*
- *differing site conditions*
- *design changes*, yang mengakibatkan perubahan metode kerja Kontraktor
- gambar kerja tidak cukup detail, sehingga mengakibatkan tambahan pekerjaan engineering bagi Kontraktor
- *time related impact*, seperti *schedule delay*, *accelaration works*, *suspension works*

Notifikasi perubahan dari Kontraktor yang ditolak oleh Client juga bisa menjadi klaim. Klaim umumnya menyangkut perubahan yang *intangibile*, sehingga penyelesaian masalahnya lebih sulit daripada *variation order*. Klaim harus dianalisa dengan seksama, agar didapat penyelesaian yang bisa diterima kedua pihak. Usulan klaim yang tidak dapat diselesaikan akan menjadi *dispute*, dan *dispute* ini sering harus berakhir di arbitrase atau pengadilan.

Bentuk klaim yang diajukan oleh kontraktor kepada pemilik bangunan pada umumnya adalah klaim biaya dan waktu<sup>25</sup>. Klaim biaya pada pekerjaan

---

<sup>23</sup> Latief Yusuf, ” *Kualifikasi: AHLI MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI* “ , standar kompetensi kualifikasi ahli, Jakarta, 2007, hal. 33 – 34.

<sup>24</sup> Kristiawan, ” *Perubahan Lingkup Pekerjaan* “ , article, <http://indonesia.com/> , Abu Dhabi , 2006

<sup>25</sup> Malak, A. , Asem, M.U, El-Sandi, M.M.H. , Abouzeid M. G. , “Proses Model For Administrating Construction Claims”, *Journal of construction Engineering and Management* . 18 (2) , 84 – 94, 2002.

konstruksi terdiri dari biaya langsung dan biaya tidak langsung<sup>26</sup>. Klaim waktu dapat dilihat dari jadwal proyek yang seringkali menggunakan *Critical Path Method*<sup>27</sup>.

#### II. 4. 1. Identifikasi Faktor Penyebab Klaim

Dalam elemen kompetensi ahli yang berperan dalam variabel mengidentifikasi klaim haruslah memiliki kriteria kerja yang terdiri dari sub variabel sebagai berikut :<sup>28</sup>

1. Memberikan kontribusi didalam mengidentifikasi klaim yang berangkat dengan pengetahuan *scope* dan kondisi / persyaratan kontrak jika beberapa aktifitas terlihat berubah.
2. Memberikan kontribusi didalam menentukan deskripsi *extrawork* yang diklaim.
3. Memberikan kontribusi didalam mendeskripsi waktu yang dibutuhkan

Secara garis besarnya, Klaim dari kontraktor kepada pemilik bangunan dapat disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu :<sup>29</sup>

- Keterlambatan pekerjaan yang disebabkan oleh pemilik bangunan. Keterlambatan ini disebut *compensable delay* yang terjadi karena alasan keterlambatan tidak tertulis dalam kontrak, sehingga pemilik bangunan harus memberikan tambahan waktu atau uang pada kontraktor.
- Perubahan jadwal yang diperintahkan oleh pemilik bangunan. Perubahan jadwal ini bisa berupa percepatan pekerjaan atau penundaan pekerjaan.
- Perubahan atau modifikasi isi kontrak yang bersifat informal yang berasal dari perencana atau pemilik bangunan

---

<sup>26</sup> Holland, D.E, “ Making Successful Claims” , <http://homepages.1hvg.conz/.deh/index.html>, May 1998.

<sup>27</sup> Malak, A. , Asem, M.U, El-Sandi, M.M.H. , Abouzeid M. G. , “Proses Model For Administrating Construction Claims”, Journal of construction Engineering and Management . 18 (2) , 84 – 94, 2002.

<sup>28</sup> Latief Yusuf, ” *Kualifikasi: AHLI MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI* “ , standar kompetensi kualifikasi ahli, Jakarta, 2007, hal. 33 – 34.

<sup>29</sup> Kristiawan, ” *Perubahan Lingkup Pekerjaan* “ , article, <http://indonesia.com/>, Abu Dhabi , 2006

- Perbedaan kondisi lapangan, yang disebabkan karena perubahan kondisi dilapangan yang tidak diramalkan terjadi, misalnya kondisi fisik dibawah permukaan tanah.
- Perubahan kondisi cuaca diluar musim yang terdokumentasi dan menyebabkan pekerjaan tidak dapat diselesaikan
- Kegagalan dalam membuat kesepakatan harga akibat perubahan order pekerjaan
- Konflik dalam perancangan dan spesifikasi produk yang sudah tidak diproduksi lagi
- Kontrak yang tersendat – sendat, perubahan penting, pekerjaan diluar lingkup kontrak, penggunaan proyek sebelum penyerahan total , dan kegagalan pembayaran dari pihak pemilik bangunan.

#### II. 4. 2. Pengukuran Pengajuan Klaim

Dalam elemen kompetensi ahli yang berperan dalam variabel *claim quantification* haruslah memiliki kriteria kerja yang terdiri dari sub variabel sebagai berikut :<sup>30</sup>

1. Memberikan kontribusi dalam bentuk *statement of claim*
2. Memberikan kontribusi didalam menentukan pekerjaan yang dipengaruhi oleh aktifitas yang diklaim

Klaim yang diajukan harus logis dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :<sup>31</sup>

- Pada bagian awal ditetapkan secara detail , pihak – pihak yang terkait, tanggal terjadinya peristiwa dan informasi yang sesuai
- Penjelasan peristiwa penyebab klaim dan akibatnya.
- Analisa fakta – fakta yang terjadi dilapangan yang menjadi dasar klaim, disertai dengan *referensi* dan pasal – pasal yang tercantum dalam kontrak

<sup>30</sup> Latief Yusuf, ” *Kualifikasi: AHLI MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI* “ , standar kompetensi kualifikasi ahli, Jakarta, 2007, hal. 33 – 34.

<sup>31</sup> Malak A., Asem, M.U, El-Sandi, M.M.H. , Abouzeid M. G. , “Proses Model For Administrating Construction Claims”, *Journal of construction Engineering and Management* . 18 (2) , 84 – 94, 2002.

- Perhitungan dampak biaya berdasarkan rincian biaya aktual langsung dan tidak langsung
- Penentuan klaim yang menuntut tambahan waktu berdasarkan analisis lintasan waktu kritis dan non kritis.

#### II. 4. 3. Pencegahan terjadinya Pengajuan Klaim

Dalam elemen kompetensi ahli yang berperan dalam variabel *claim prevention* haruslah memiliki kriteria kerja yang terdiri dari sub variabel sebagai berikut :<sup>32</sup>

1. Memberikan kontribusi dalam membuat *project plan* dan persyaratan kondisi kontrak
2. Memberikan kontribusi membuat *risk management plan*

Pihak yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan klaim dan memberikan keputusan akhir harus secara jelas dicantumkan dalam kontrak. Pemilik bangunan harus mengecek dan memutuskan apakah konsultan desain juga bertanggung jawab atas peristiwa penyebab klaim tersebut, misalnya hal – hal yang berhubungan dengan kecurangan, dan ketidaksempurnaan *desaign* yang disebabkan oleh konsultan *desaign* tersebut.<sup>33</sup>

#### II. 4. 4. Penyelesaian Pengajuan Klaim

Dalam elemen kompetensi ahli yang berperan dalam variabel *claim resolution* haruslah memiliki kriteria kerja yang terdiri dari sub variabel sebagai berikut :<sup>34</sup>

1. Memberikan kontribusi dalam membuat *stetement of claim dan claim quantification*
2. Memberikan kontribusi dalam menyusun kontrak

<sup>32</sup> Latief Yusuf, " Kualifikasi: AHLI MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI " , standar kompetensi kualifikasi ahli, Jakarta, 2007, hal. 33 – 34.

<sup>33</sup> Tunardih Eilen C., Soetiono Imelda, Chandra Harry P., " Studi tentang Pengajuan Klaim Konstruksi dari Kontraktor ke Pemilik Bangunan", Dimensi Teknik Sipil Vol. 7 No.2 , September 2005. hal 3

<sup>34</sup> Latief Yusuf, " Kualifikasi: AHLI MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI " , standar kompetensi kualifikasi ahli, Jakarta, 2007, hal. 33 – 34.

Klaim yang terjadi dapat diselesaikan dengan beberapa metode yang disepakati bersama dan dicantumkan dalam kontrak, antara lain :<sup>35</sup>

- *Engineering Judgement*, dimana konsultan *design* yang ditunjuk pemilik bangunan bertanggung jawab untuk mengambil keputusan akhir penyelesaian klaim dan mengikat semua pihak.
- *Negoisasi*, dimana pihak yang berselisih mencari penyelesaian tanpa campur tangan pihak lain.
- *Mediasi*, dimana pihak yang berselisih menggunakan mediator yang bersifat netral dan keputusannya bersifat tidak mengikat.
- *Arbitrasi*, dimana pihak yang berselisih menunjuk arbitrator dari badan arbitrase dan keputusannya bersifat mengikat.
- *Mini – trial*, dimana pihak yang berselisih diwakili oleh masing – masing manajer proyek dan adanya pihak ketiga sebagai penasehat.
- *Dispute Review Bond*, dimana masing – masing pihak yang berselisih memilih satu perwakilan untuk menunjuk pihak ketiga dan keputusannya bersifat tidak mengikat

## II.5. KLAIM PERPANJANGAN WAKTU PELAKSANAAN PROYEK ( *EXTENTION OF TIME* )<sup>36</sup>

Perpanjangan waktu penyelesaian proyek atau *extention of time* didefinisikan sebagai tambahan waktu yang diberikan kepada kontraktor berupa perpanjangan periode waktu kontrak dalam menyelesaikan pekerjaan yang berguna untuk membebaskan kontraktor dari kewajiban atas sanksi keterlambatan (biasanya berupa *liquidated damages*).

*Society of Construction Law* (2002) mengeluarkan beberapa prinsip dasar yang berhubungan dengan manfaat, syarat-syarat pengajuan, dan tindak lanjut perpanjangan waktu pelaksanaan proyek.

---

<sup>35</sup> Tunardih Eilen C., Soetiono Imelda, Chandra Harry P., ” *Studi tentang Pengajuan Klaim Konstruksi dari Kontraktor ke Pemilik Bangunan*”, *Dimensi Teknik Sipil* Vol. 7 No.2 , September 2005. hal 4

<sup>36</sup> *Society of construction Low*, 2002.

❖ Penjadwalan dan Dokumentasi

Untuk mengurangi perselisihan yang berhubungan dengan keterlambatan, kontraktor harus mempersiapkan penjadwalan terencana yang memperlihatkan aturan dan urutan kegiatan dalam rangka penyelesaian pekerjaan. Penjadwalan harus selalu ditinjau dan diperbaharui dalam mendokumentasikan kemajuan pelaksanaan dan tambahan waktu yang pernah didapat. Hal ini dilakukan agar penjadwalan juga dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur adanya perubahan, penentuan perpanjangan waktu pelaksanaan proyek, dan penentuan periode waktu sebagai kompensasi keterlambatan.

Pihak yang terlibat dalam proses konstruksi, terutama kontraktor dan pemilik proyek harus memiliki kesepakatan mengenai jenis dokumen dan penjadwalan yang digunakan selama masa pelaksanaan konstruksi.

❖ Manfaat Perpanjangan Waktu Pelaksanaan Proyek

Manfaat perpanjangan waktu pelaksanaan proyek bagi kontraktor tidak lebih untuk membebaskan dari kewajiban atas sanksi akibat waktu pelaksanaan yang melebihi kontrak. Ada dugaan yang keliru bahwa setelah mendapatkan perpanjangan waktu pelaksanaan proyek kontraktor secara otomatis akan mendapatkan kompensasi atas biaya tambahan yang dikeluarkan selama periode perpanjangan waktu pelaksanaan proyek. Bagi pemilik proyek, perpanjangan waktu pelaksanaan berguna untuk menetapkan waktu penyelesaian pekerjaan yang baru, sehingga menghindarkan waktu yang berkembang tanpa batas.

❖ Hak untuk Mendapatkan Perpanjangan Waktu Pelaksanaan Proyek

Kontraktor berhak untuk mendapatkan perpanjangan waktu pelaksanaan proyek ketika terjadi keterlambatan yang bukan merupakan kesalahan kontraktor, namun keterlambatan yang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab pemilik proyek.

Pengajuan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan proyek sebaiknya dibuat dan disetujui sesegera mungkin sebagai usaha untuk menghindari dari dampak negatif yang lebih besar. Ketika diketahui bahwa keterlambatan atau adanya kemungkinan terjadinya keterlambatan bukan diakibatkan oleh kesalahan

kontraktor dan berdampak pada keterlambatan keseluruhan waktu penyelesaian proyek, kontraktor harus memberikan pemberitahuan resmi kepada pemilik proyek dan pemilik proyek harus segera memberikan tanggapan dan penanganan terhadap keterlambatan tersebut.

❖ Prosedur untuk Mendapatkan Perpanjangan Waktu Pelaksanaan Proyek

Semua ketentuan yang berhubungan dengan pengajuan untuk mendapatkan perpanjangan waktu pelaksanaan proyek harus dituangkan dalam kontrak konstruksi. Hal ini diperlukan untuk menegaskan hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengajuan perpanjangan waktu pelaksanaan proyek.

Kontraktor harus menyerahkan laporan aktivitas dan durasinya sesuai dengan hubungan yang logis yang dapat mengilustrasikan adanya indikasi keterlambatan yang disebabkan bukan karena kesalahan kontraktor. Tahapan selanjutnya adalah evaluasi yang dilakukan oleh pemilik proyek dan konsultan yang menanganinya. Kelalaian kontraktor untuk mengidentifikasi keterlambatan tersebut harus diantisipasi oleh konsultan dan pemilik proyek.

Pengajuan perpanjangan waktu pelaksanaan proyek dapat berupa usulan konsultan dan pemilik proyek untuk memberikan jaminan kepastian penyelesaian proyek.

## **II.6. KLAIM PENAMBAHAN BIAYA PROYEK** <sup>37</sup>

❖ Hak untuk Mendapatkan Penambahan Biaya Pelaksanaan Proyek

Biaya – biaya overhead dibebankan pada salah satu kontrak tapi diperhitungkan dengan disebarkan kepada semua jenis kontrak dan termasuk secara tidak langsung dalam harga penawaran penyedia jasa.

Jika pelaksanaan kontrak terlambat dari satu atau menjadi dua tahun, biaya – biaya ini berjalan terus tidak pandang apakah ia proporsional terhadap jumlah pekerjaan sesungguhnya yang ada atau tagihan yang terjadi.

---

<sup>37</sup> Gilbreath, Robert D., *Managing Construction Contracts*, John Wiley n Sons , Singapore , 1992.  
hal 210 - 211

❖ Dasar Pengajuan Klaim Penambahan Biaya<sup>38</sup>

Semua orang harus mengerti dasar – dasar pengajuan dan pembelaan klaim, macam – macam biaya yang dapat terlibat dan pengelolaan kontrak yang krisis. Sistem biaya dan jadwal adalah penting bukan saja untuk pengawasan kontrak melainkan juga untuk perlindungan klaim.

Hal yang sama juga benar untuk keperluan dokumentasi , pelaporan kontrak, catatan pembukuan yang sangat teliti. Klaim yang berkembang menjadi tuntutan hukum yang sering terjadi beberapa tahun sesudah semua orang yang bertanggung jawab telah pindah ketempat lain atau melupakan apa yang terjadi.

❖ Kemampuan Membayar Klaim

Sebagaimana diketahui klaim berawal dari perintah perubahan pekerjaan. Seharusnya dari awal, pengguna jasa selain dapat membuktikan kemampuan membayar semua hasil pekerjaan juga harus dapat membuktikan memiliki dana cadangan untuk perubahan pekerjaan ini.

## **II.7. KESIMPULAN**

Berdasarkan studi literatur yang telah dilakukan, maka teori-teori dan jurnal-jurnal berikut contoh permasalahan dan penyelesaiannya yang telah dikaji dalam BAB II ini, yaitu mengenai klaim konstruksi . sehingga perlu pengendalian resiko agar klaim dapat dihindari, yaitu dengan cara – cara sebagai berikut : <sup>39</sup>

- Pihak – pihak yang terkait mempelajari kontrak sebaik – baiknya
- Asuransi
- Memeriksa program kerja pelaksanaan konstruksi sebelum masa penawaran
- Memilih tim konstruksi yang kompeten
- Menerapkan sistem informasi manajemen untuk mengenali permasalahan yang potensial.

---

<sup>38</sup> ibid, hal 210 - 211

<sup>39</sup> Yasin, H. Nazarkhan, ” *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*”, Gramedia Pustaka Utama , Jakarta 2004. hal 43 - 44