

BAB III

KLAIM KONSTRUKSI

Peristiwa Penyebab Klaim Konstruksi

Keunikan dan tingkat kompleksitas tinggi merupakan ciri yang membedakan industri konstruksi dengan industri lainnya. Substansi-substansi yang sebelumnya telah disetujui oleh para pihak dan telah dituangkan dalam kontrak acapkali berubah dalam lapangan. Perubahan-perubahan yang terjadi dapat muncul baik dari pengguna jasa maupun penyedia jasa. Perubahan tersebut merupakan salah satu penyebab timbulnya klaim.

Klaim merupakan hal yang lumrah atau biasa terjadi dalam industri konstruksi, tetapi pemahaman dari klaim itu sendiri membuat para pelaku usaha industri jasa konstruksi ketakutan. Klaim seringkali diartikan sebagai tuntutan, ketika mendengar klaim maka pelaku usaha industri konstruksi akan mengaitkannya dengan kerumitan yang akan ditimbulkan dari klaim tersebut. Pemahaman bahwa klaim merupakan suatu hal yang menakutkan, tabu dan harus dihindari sebenarnya tidak tepat. Klaim dapat diartikan sebagai tindakan seseorang untuk meminta, di mana hak seseorang tersebut telah hilang sebelumnya, karena yang bersangkutan beranggapan mempunyai hak untuk mendapatkannya kembali⁹².

Kontraktor dalam pelaksanaan kontrak pekerjaan konstruksi, tidak selalu mendapatkan pembayaran atas pekerjaan yang telah diselesaikannya dari pengguna jasa karena⁹³

- Perbedaan metode pengukuran untuk menghitung pekerjaan yang telah dilaksanakan.
- Perbedaan interpretasi atas persyaratan yang tertera dalam kontrak
- Perbedaan kondisi lokasi proyek (perbedaan alam dan fisik) dari kondisi lokasi proyek yang tertera dalam dokumen kontrak.

⁹² Sarwono Hardjomuljadi, dkk., *Strategi Klaim Konstruksi Berdasarkan FIDIC Conditions Of Contract*, Jakarta: Pola Grade, 2006, hal. 5

⁹³ Ibid., hal. 24-25

- Perbedaan kondisi social dari kondisi yang tertera dalam kontrak.
- Perbedaan desain dan mutu pekerjaan
- Kelalaian pengguna jasa memenuhi kewajiban-kewajiban kontraktualnya.

Kontraktor dalam melaksanakan proyek konstruksi berkewajiban untuk menginvestasikan sumber daya baik dana maupun yang lain dalam jumlah yang tidak kecil dan kontraktor juga selalu berusaha untuk mendapatkan kembali sumber daya untuk investasi tersebut sebelum atau sesudah penyelesaian pekerjaan. Tindakan kontraktor untuk melakukan klaim ialah hal yang wajar karena berusaha untuk melindungi keuntungan dari kontraktor itu sendiri.

Penyebab timbulnya klaim dapat muncul dari berbagai factor dan biasanya bari bisa diketahui apabila pekerjaan tersebut sudah dalam proses pelaksanaan. Nzarkahan Yasin menyebutkan beberapa sebab timbulnya suatu klaim⁹⁴, antara lain:

1. Klaim yang timbul dari sebab-sebab umum:

- komunikasi antara pengguna jasa dan penyedia jasa buruk
- administrasi kontrak yang tidak mencukupi
- sasaran waktu yang tidak terkendali
- kejadian eksternal yang tidak terkendali
- ambiguitas kontrk

2. Klaim yang timbul dari pengguna jasa

- Informasi tender yang tidak lengkap/sepurna mengenai desain, bahan dan spesifikasi.
- Penyelidikan site yang tidak smepurna/perubahan site
- Reaksi/tanggapan yang lambat
- Alokasi resiko yang tidak jelas
- Kelambatan Pembayaran
- Larangan metode kerja tertentu

3. Klaim yang timbul dari penyedia jasa:

- Pekerjaan yang cacat mutu/mutu pekerjaan buruk

⁹⁴ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Klaim Kosntruksi Dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, Op.cit., hal. 32-35

- Kelambatan penyelesaian
- Klaim tandingan/perlawanan klaim
- Pekerjaan yang tidak sesuai spesifikasi
- Bahan yang dipakai tidak memenuhi syarat garansi

Bentuk-Bentuk Klaim Konstruksi

Apabila kontraktor ingin mengajukan suatu klaim, maka secara kontraktual dapat dikategorikan menjadi Contractual Claim dan Non-Contractual Claim. Contractual claim adalah klaim konstruksi dimana kontraktor secara nyata berhak untuk dibayar dengan cara reimbursement dan secara jelas mempunyai dasar legal. Non-contractual claim diartikan sebagai klaim konstruksi yang cara penyelesaiannya secara spesifik tidak dapat ditetapkan dalam kontrak seperti contohnya pekerjaan konstruksi yang disebabkan oleh perubahan nilai tukar mata uang asing yang digunakan dalam proyek.⁹⁵ Berdasarkan kategori klaim secara kontraktual, klaim dapat dibedakan menjadi⁹⁶:

a. Klaim tambahan biaya dan waktu

Klaim ini biasa timbul dari keterlambatan penyelesaian pekerjaan atau biasa disebut *Delay Claim*, sehingga salah satu pihak meminta kompensasi dengan penambahan waktu maupun biaya. Delay claim dapat dibedakan kembali menjadi⁹⁷:

- (i). Excusable Delays (kelambatan yang dapat diterima). Untuk hal ini penyedia jasa hanya diberikan perpanjangan waktu tetapi tidak mendapat tambahan biaya atau kompensasi lainnya.⁹⁸

⁹⁵ Sarwono Hardjomuljadi dkk., *Strategi Klaim Konstruksi Berdasarkan FIDIC Conditions Of Contract*, op.cit., hal. 64-65

⁹⁶ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, op.cit., hal. 37-38

⁹⁷ Robert D. Gillbreath, *Managing Construction Contracts*, Singapore: JohnWiley and Sons, 1992, hal. 209-210

⁹⁸ Lihat Michael S.Simon, *Construction Contracts & Claims*, United Stated of America: McGraw-Hill, hal. 157-159

(ii).Compensable Delays (kelambatan-kelambatan dengan kompensasi).
Kontraktor tidak hanya mendapat penambahan waktu juga mendapatkan penambahan biaya.

(iii).Concurrent Delays (kelambatan-kelambatan yang berbenturan).
Kelambatan ini diartikan apabila kelambatan muncul disebabkan sebagian karena merupakan kesalahan pengguna jasa, sebagian lagi karena kesalahan penyedia jasa serta masa kelambatannya terjadi secara bersamaan.

b. Klaim biaya tak langsung.

Klaim ini biasanya timbul karena adanya biaya tak laung (overhead). Penyedia jasa terlambat menyelesaikan pekerjaan karena berbagai sebab dari pengguna jasa, meminta tambahan biaya overhead dengan alasan biaya ini bertambah karena pekerjaan belum selesai.

c. Klaim tambahan Waktu (tanpa tambahan biaya)

Klaim ini dapat terjadi, karena satu dan lain hal penyedia jasa belum dapat menyelesaikan pekerjaannya. Maka pengguna jasa memberikan tambahan waktu tetapi tidak menambahkan tambahan biaya.

d. Klaim kompensasi lain.

Klaim ini dapat berupa penambahan waktu disertai dengan penambahan kompensasi yang lain sesuai persetujuan kedua belah pihak.

Proses Pengajuan Klaim Konstruksi

Klaim merupakan hal yang biasa dalam industri konstruksi. Apabila ditangani dengan tepat maka klaim dapat menguntungkan kedua belah pihak. Proses pengajuan klaim dapat dirinci sebagai berikut⁹⁹:

1. Pengajuan klaim biasanya diawali dengan terjadinya suatu perubahan pekerjaan. Perubahan pekerjaan dapat diketahui sebelum pekerjaan dimulai atau baru diketahui ketika pekerjaan telah atau sedang dilaksanakan.

⁹⁹ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, op.cit., hal. 106

2. Apabila perubahan pekerjaan tersebut telah diketahui sebelumnya maka penyedia jasa dapat melakukan pemberitahuan kepada pengguna jasa. Pemberitahuan harus dilakukan secara tertulis.
3. Dimana perubahan pekerjaan baru diketahui setelah pekerjaan sedang berjalan maka perubahan pekerjaan tersebut dinamakan perubahan tidak resmi. Biasanya perubahan tidak resmi termasuk dalam kategori non-contractual rights.

Dalam hal ini penyedia jasa harus mengajukan permintaan perubahan kepada pengguna jasa. *FIDIC Conditions of Contract Construction (The New Red Book)* menyebutkan pemberitahuan harus dilakukan sesegera mungkin dalam jangka waktu 28 hari setelah kontraktor atau penyedia jasa menyadari atau seharusnya menyadari akan kejadian atau keadaan tersebut. Apabila kontraktor gagal menyampaikan pemberitahuan suatu klaim dalam jangka waktu 28 hari maka waktu penyelesaian tidak akan diperpanjang dan kontraktor tidak berhak atas pembayaran tambahan dan pengguna jasa akan dibebaskan dari semua kewajiban yang berkaitan dengan klaim.

4. Begitu kontraktor telah memberitahukan keinginannya untuk mengajukan klaim secara tertulis maka kontraktor harus menyiapkan dokumen-dokumen yang mendukung untuk pengajuan klaim. Dokumen-dokumen tersebut dapat berbentuk dokumen pokok, laporan saksi ahli, foto dokumentasi dan lain lain. Dalam FIDIC disebutkan kontraktor harus menyimpan catatan lengkap (sesuai dengan waktunya) yang mungkin diperlukan untuk mendukung klaim baik di lapangan maupun di lokasi lain. Tidak dibatasi kewajiban, pengguna jasa, enjiner dapat, setelah menerima pemberitahuan menurut sub-klausula ini, memantau penyimpanan catatan dan/atau memerintahkan kontraktor untuk menyimpan catatan kontemporer lebih lanjut.

Kontraktor harus segera menyampaikan kepada pengguna jasa atau enjiner suatu klaim yang secara detail disertai data pendukung mengenai dasar klaim dan perpanjangan waktu dan /atau pembayaran tambahan yang diklaim. Kontraktor dapat menyampaikan klaim sementara secara berkala setiap bulan

dan harus menyampaikan klaim finalnya dalam jangka waktu 28 hari setelah efek yang diakibatkan oleh kejadian tersebut berakhir.

5. Pengguna jasa lalu mengevaluasi dokumen tersebut dengan menggunakan rate harga yang tertera dalam kontrak.
6. Apabila klaim telah disetujui oleh pengguna jasa, maka pengguna jasa wajib mengeluarkan perintah perubahan pekerjaan (*variation order*). *Variation order* dapat direvisi setiap saat selama masa konstruksi apabila diperlukan. Dalam jangka waktu 42 hari setelah menerima suatu klaim atau data pendukung lebih lanjut untuk mendukung klaim sebelumnya, pengguna jasa maupun enjiner harus menanggapi dengan persetujuan atau penolakan dengan komentar secara rinci. Selama jangka waktu 42 hari enjiner atau pengguna jasa harus menindaklanjuti untuk menyetujui dan menetapkan perpanjangan waktu maupun pembayaran tambahan yang berhak diterima oleh kontraktor.
7. Setelah terbit perintah perubahan, perintah perubahan harus diikuti dengan penerbitan amandemen kontrak.

Change Order (Perubahan Pekerjaan)¹⁰⁰

Dalam pelaksanaan suatu kontrak konstruksi sering terjadi perubahan. Perubahan tersebut sangat lumrah terjadi karena keinginan dari Pengguna Jasa yang timbul selama pelaksanaan dari suatu proyek konstruksi yang disebabkan antara lain karena diinginkannya perubahan lingkup pekerjaan, perubahan spesifikasi teknik, perubahan jenis material, percepatan pelaksanaan, dan lain-lain. Secara umum hal-hal tersebut disebut perubahan atau dalam bahasa Inggris secara lazim disebut “*Changes*”, dan perintah perubahan disebut *Change Order*. Namun pengertian *Change Order* sering dikaburkan dengan pengertian *Variation Order* karena arti perubahan atas *Changes* sangat luas, tidak sekedar perubahan yang sedikit dalam kenyataannya. *Changes* dapat menimbulkan masalah bila tidak secara khusus diantisipasi.¹⁰¹

¹⁰⁰ Hario Sabrang, *Aspek Hukum dan Manajemen Kontrak; Change Orders* Jakarta: Program Studi Teknik Sipil Kekhususan Manajemen Konstruksi Program Pascasarjana Fakultas Teknik Universitas Indonesia, 1999, Bab 7 hal. 1-5

¹⁰¹ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Klaim Konstruksi & Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, op.cit., hal. 61

3.4.1. Jenis-jenis Perubahan

Selama proyek konstruksi berlangsung, suatu perubahan akan selalu timbul. Perubahan yang dimaksud adalah perubahan desain, perubahan skedul, harga, serta biaya. Seringkali perubahan yang terjadi menimbulkan sedikit hingga banyak masalah. Faktanya perubahan-perubahan yang terjadi terkadang menimbulkan perubahan yang amat besar yang dapat merubah hampir keseluruhan materi yang telah dituangkan dalam kontrak konstruksi. Para praktisi atau pelaku usaha yang berkecimpung dalam dunia konstruksi mengkategorikan perubahan secara kontraktual dalam dua kategori yaitu *informal change* (perubahan tidak resmi) dan *formal change* (perubahan resmi).

Formal changes atau perubahan resmi merupakan perubahan yang dibuat oleh pengguna jasa dimana hasil perubahannya dibuat secara tertulis kepada kontraktor untuk merubah lingkup pekerjaan, waktu pekerjaan, harga atau hal-hal yang telah diatur dalam kontrak sebelumnya. Formal changes umumnya berisi alternative dari desain suatu fasilitas yang kemudian dinyatakan untuk merevisi gambar konstruksi atau spesifikasi konstruksi. Sebagai tambahan, owner atau pengguna jasa sering merubah jadwal pekerjaan untuk mengakomodasi perubahan yang sebagai kebutuhan owner itu sendiri atau menyesuaikan dengan kemampuan dari kontraktor yang telah ditunjuk. Formal changes digunakan untuk merubah sebagian besar klausa yang telah tertuang dalam kontrak. Klausa ini biasanya memberikan wewenang secara sepihak dari owner atau pengguna jasa untuk merubah pekerjaan dan mengharuskan kontraktor untuk merubah sesuai ketentuan yang telah ditetapkan oleh owner. Perintah perubahan secara tertulis inilah yang kemudian disebut dengan *Change Order*. Walaupun jumlah formal change order terkadang amat sangat banyak penanganannya dapat dikatakan lebih mudah karena formal change biasanya dapat diketahui sebelum pekerjaan dilaksanakan.

Informal changes atau bisa disebut juga sebagai “*constructive changes*”, berisi perubahan-perubahan dari lingkup pekerjaan kontraktor atau metode pelaksanaan dari merupakan hasil dari tindakan atau kelalaian dari owner, tindakan atau kelalaian dari pihak ketiga seperti kontraktor lain, penyuplai material atau bahan serta peristiwa

yang timbul diluar kuasa kontraktor (keadaan kahar atau force majeure). Perubahan ini mengakibatkan kontraktor melaksanakan pekerjaan yang benar-benar berbeda dari yang telah ditetapkan dalam kontrak sebelumnya. Setelah informal change order telah dapat diidentifikasi dan solusi untuk mengatasi perubahan-perubahan antara kontraktor dan owner telah tercapai maka informal change order tersebut harus segera dirubah menjadi formal change orders. Informal change biasanya lebih sulit untuk dipecahkan dan biasanya akan berlanjut menjadi suatu klaim hingga menjadi sengketa karena timbul dari berbagai factor yang sering diidentifikasi setelah pekerjaan berjalan. Masalah lain yang timbul adalah biaya dan jadwal yang sulit untuk ditentukan.

3.4.2. Penyebab timbulnya Perubahan

Penyebab timbulnya perubahan pekerjaan seringkali menimbulkan masalah di pihak penyedia jasa terlebih kedalam pekerjaan yang menjadi semakin rumit. Para praktisi bidang konstruksi masalah-masalah yang sering menyebabkan perubahan, antara lain:

a. Informasi desain yang cacat atau tidak lengkap.

Ketidakpuasan pengguna jasa dari hasil pekerjaan departemen enjiner atau dari konsultan desain merupakan penyebab utama masalah ini. Gejala yang timbul dari masalah ini adanya revisi secara besar-besaran dalam desain dan spesifikasi gambar. Revisi atau perubahan desain dibuat ketika kontraktor telah melaksanakan pekerjaan dan seringkali menciptakan “lingkaran setan” dimana terjadi perubahan dalam satu system, struktur dan lain sebagainya menyebabkan revisi system, struktur dan lain sebagainya yang saling berhubungan satu sama lain. Hal ini juga merupaka suatu gejala dari ketidaktahuan atau ketidakseriusan owner dalam melaksanakan pekerjaan.

b. Perubahan Permintaan

Perubahan dalam pelaksanaan, keselamatan, lingkungan, pasar, berbagai kemungkinan yang akan timbul atau perubahan kebijakan khususnya yang

terjadi dalam proyek akan membuat pekerjaan terhambat dalam jangka waktu yang lama.

c. Perubahan lapangan atau kondisi lapangan yang belum diketahui

Kondisi dibawah permukaan tanah menggambarkan contoh klasik dari kondisi lapangan yang tidak diketahui atau dapat berubah dalam selama masa pelaksanaan pekerjaan. Kondisi-kondisi yang telah disebutkan sebelumnya dapat mengganggu kinerja kontraktor dalam melaksanakan pekerjaan.

d. Bahasa dan Interpretasi yang ambigu.

Pengaturan kontrak yang konsisten dan teliti serta kelengkapan dokumen ditambah dengan administrasi kontrak yang baik akan membantu mencegah timbulnya perubahan yang disebabkan oleh hal ini.

e. Batasan dalam Metode bekerja

Terdapat contoh yang tak terhitung dimana penyedia jasa membatasi metode bekerja dari kontraktor. Kecuali telah ditetapkan sebelumnya dalam dokumen kontrak, kontraktor umumnya dibebaskan untuk mengaplikasikan suatu metode

f. Keterlambatan atau Percepatan.

Ketika pekerjaan kontraktor tertunda yang penyebabnya timbul dari penyedia jasa, kontraktor lain maupun pihak ketiga. Hal ini akan menimbulkan kompensasi bagi kontraktor itu sendiri. Kompensasi yang biasa terjadi ketika terjadi keterlambatan adalah permintaan untuk penambahan waktu serta biaya. Begitu juga apabila terjadi percepatan dalam melaksanakan proyek, kontraktor akan meminta kompensasi ke penyedia jasa yang berupa tambahan waktu (giliran waktu bekerja atau menambah jam kerja). Baik percepatan maupun kelambatan merupakan perubahan yang baru dapat diketahui ketika pekerjaan telah berjalan (termasuk dalam informal changes).

3.4.3. Proses Pengajuan Perubahan

Proses pengajuan perubahan dapat timbul baik dari sisi pengguna jasa maupun penyedia jasa. Pengajuannya menurut penulis hampir sama dengan pengajuan suatu klaim> berikut ini adalah tahapan-tahapan dalam pengajuan change order:

a. Identifikasi

Hal yang terpenting dan mendasar dalam pengajuan perubahan, adalah pihak yang merasa harus merevisi kegiatannya menyadari bahwa perubahan itu wajib terjadi. Faktanya, banyak sekali perubahan khususnya perubahan yang tidak resmi (informal change) baru teridentifikasi ketika perubahan tersebut terlambat untuk ditangani. Perubahan harus diidentifikasi sedini mungkin untuk menghindari adanya permasalahan yang akhirnya berakhir dengan sengketa. Suatu perubahan yang timbul dari penyedia jasa harus diberitahukan sesegera mungkin kepada pengguna jasa, dan harus dibuat secara tertulis

b. Evaluasi

Apabila perubahan sudah diketahui. Salah satu pihak baik dari pengguna jasa maupun penyedia jasa harus memutuskan akan menyetujui perubahan tersebut atau tidak. Apabila perubahan tersebut diketahui ketika pekerjaan telah berlangsung maka akibat dari perubahan tersebut harus diperhitungkan. Evaluasi dari pengajuan perubahan salah satunya memeriksa penentuan harga dari kontraktor atau klaim dari kontraktor.

c. Persetujuan

Seringkali dalam pengajuan change order, pengguna jasa menolak quotation yang telah dikeluarkan penyedia jasa dan meminta quotation yang baru. Negosiasi adalah hal yang dibutuhkan dalam proses ini. Apabila kedua belah pihak setuju maka change order harus segera dikeluarkan.

d. Penyesuaian

Apabila change order disetujui pengguna jasa, maka penyedia jasa harus merubah ketentuan dalam kontrak. Perubahan dalam kontrak harus disesuaikan dengan perubahan yang diajukan dalam klaim, atau sesuai dengan permintaan perubahan dari kontraktor.

e. Pembayaran

Pembayaran change order ini harus mengikuti prosedur yang sama yang tertera dalam *contract progress payment*. Pengecualiannya bahwa change order harus diidentifikasi dan dibuat secara terpisah dalam tagihan dan perkiraan kemajuan.