

BAB 2

LANDASAN TEORI

2.1 Pendahuluan

Pada penelitian ini, akan dilakukan identifikasi faktor-faktor yang menyebabkan kontraktor mengajukan klaim biaya ke pemilik proyek. Sebagai langkah awal, penulis membutuhkan beberapa referensi-referensi literatur yang dapat mendukung proses penelitian ini. Tujuan akhir dari penelitian ini ialah mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan kontraktor mengajukan klaim biaya ke pemilik proyek. Oleh karena itu, peranan literatur dalam penelitian ini ialah sebagai acuan dalam mengidentifikasi seluruh indikator yang menyebabkan kontraktor mengajukan klaim ke pemilik proyek. Mengidentifikasi faktor penyebab klaim ini jelas merupakan suatu hal yang utama dan sangat penting untuk dilakukan kontraktor, karena klaim selalu berawal dari adanya suatu kejadian yang merugikan dan kontraktor mempunyai hak atas penggantian kerugian tersebut. Jadi, klaim selalu berhubungan dengan kontrak, karena kontrak sendiri dapat berperan sebagai sumber dari klaim, sekaligus juga sebagai penyelesaian dari masalah klaim itu sendiri.

Dalam mengidentifikasi tindakan korektif terhadap penyebab terjadinya klaim tersebut, maka diperlukan dasar teori atau literatur yang mendukung. Pada sub bab 2.2, akan dijelaskan mengenai bagian-bagian yang terdapat dalam dokumen kontrak konstruksi, serta peranan dari dokumen kontrak tersebut selama masa pelaksanaan konstruksi. Pada sub bab 2.3, akan dijelaskan mengenai faktor-faktor penyebab, dampak dan akibat, serta peranan dari manajemen klaim. Sedangkan pada sub-bab terakhir akan disimpulkan mengenai pokok permasalahan pada bab ini, yang mengaitkan hubungan antara kontrak dan klaim.

2.2 Kontrak Konstruksi

2.2.1 Definisi Kontrak Konstruksi

Kontrak atau perjanjian adalah merupakan bagian dari hukum perdata. Oleh karena itu ketentuan-ketentuan mengenai kontrak atau perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*). Menurut pasal 1313 KUH Perdata, definisi perjanjian adalah:

”Suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Lebih lanjut, syarat sahnya sebuah kontrak menurut pasal 1320 KUH Perdata adalah:

1. Sepakat mereka mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama (1&2) merupakan Syarat Subjektif, yaitu berhubungan dengan pihak-pihak yang membuat perjanjian/kontrak. Apabila kedua syarat itu tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi *voidable* atau dapat diminta pembatalannya oleh salah satu pihak di pengadilan.

Syarat yang ketiga dan keempat (3&4) merupakan Syarat Objektif, karena mengenai obyek yang harus dilakukan. Apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, berarti perjanjian/kontrak tersebut tidak jelas atau tidak ada yang diperjanjikan, dan perjanjian/kontrak tersebut *null* dan *void* atau batal demi hukum.

Dari definisi dan syarat tersebut diatas, maka dalam kontrak pelaksanaan pekerjaan konstruksi antara pemilik proyek dan kontraktor, kontraktor terikat untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan, sedangkan pemilik proyek terikat untuk membayar hasil pekerjaan kontraktor.

Ada beberapa definisi dari kontrak konstruksi. Definisi kontrak menurut PMBOK (*Project Management Institute Body of Knowledge*) adalah dokumen yang mengikat pembeli dan penjual secara hukum. Kontrak merupakan persetujuan yang mengikat penjual dan penyedia jasa, barang, maupun suatu hasil, dan mengikat pembeli untuk menyediakan uang atau pertimbangan lain yang berharga.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi pasal 1 butir 5, dijelaskan bahwa kontrak kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Menurut “*Standar Handbook for Civil Engineer (Ed.Frederick.S.Merit)*, kontrak konstruksi merupakan suatu perjanjian untuk membangun suatu proyek tertentu berdasarkan gambar rencana dan spesifikasi, dengan jumlah biaya tertentu serta menyelesaikan dalam batas waktu tertentu. Kontrak konstruksi melibatkan perjanjian antara satu pihak yang menyediakan jasa dan material untuk membangun dan pihak lain yang berjanji untuk membayar pekerjaan. Kontrak yang didalamnya ada unsur biaya, waktu dan mutu, maka semuanya merupakan rujukan bagi pengukuran apakah mutu, waktu dan biaya sesuai dengan yang diinginkan kontrak sebagai rincian yang ada dalam kontrak dapat kita lihat :

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

2. 2. 2 Dokumen Kontrak Konstruksi

Kontrak konstruksi disepakati sebagai hasil dari prosedur proses penawaran maupun hasil dari negosiasi antara pengguna jasa/pemilik proyek dan penyedia jasa/kontraktor. Dalam dunia konstruksi, formalisasi sebuah kontrak berupa dokumen tertulis biasa dilakukan, hal ini bertujuan untuk menjelaskan hak dan kewajiban tiap pihak yang berkepentingan (Clough, 1986).

Dalam penyusunan kontrak pihak-pihak yang terlibat selalu berusaha untuk memberikan masukan secara lengkap mengenai harapan dan keinginan masing-masing untuk mewujudkan proyek. Menurut *Afrizal Nursin* (2003) menjelaskan bahwa pada proses penyusunan kontrak ini sangat diperlukan terlebih dulu hal-hal yang berhubungan dengan (p.V-5) :

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.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1999, Tentang PENYELENGGARAAN JASA KONSTRUKSI (UUK No.29 Tahun 2000) Pasal 23 menjelaskan bahwa kontrak kerja konstruksi ini sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai para pihak, rumusan pekerjaan, masa pertanggungjawaban dan/atau pemeliharaan, tenaga ahli, hak dan kewajiban, cara pembayaran, cidera janji, penyelesaian perselisihan, pemutusan kontrak kerja konstruksi, keadaan memaksa (*force majeure*), serta kegagalan bangunan.

Ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan tersebut diatas terdapat dalam dokumen yang biasanya dikenal sebagai “syarat perjanjian” atau “syarat kontrak”, yang merupakan salah satu dari beberapa dokumen yang saling melengkapi dan secara bersama disebut dokumen kontrak. Dengan demikian, isi kontrak keseluruhan adalah semua yang ada atau terdapat dalam “dokumen kontrak”, dengan “syarat-syarat perjanjian/kontrak” sebagai inti.

Dokumen kontrak suatu proyek biasanya terdiri dari dokumen-dokumen tersebut dibawah ini:

1. Tender (*Instruction to Tenderers, Form of Tender*)
2. Syarat-syarat perjanjian (*Condition of Contract*):
 - a. Syarat-syarat Umum (*General Conditions*)
 - b. Syarat-syarat Khusus (*Special/Particular Conditions*)
3. Spesifikasi pekerjaan (*Spesification*)

4. Rincian pekerjaan dan harga (*Bill of Quantity/BoQ*)
5. Gambar-gambar (*Drawings*)
6. Surat penunjukan (*Letter of Acceptance atau Award*)
7. Surat perjanjian (*Form atau Articles of Agreement*)
8. Dokumen-dokumen lainnya, seperti:
 - a. Surat-menyurat dan risalah rapat selama waktu tender
 - b. Berita acara (BA) *aanzwijzing*
 - c. Klarifikasi
 - d. Data penyeledikan tanah, dan lainnya.

Semua dokumen kontrak diatas tersebut penting, namun yang paling penting ialah Syarat-syarat Perjanjian (*Condition of Contract*). Didalam Syarat-syarat Perjanjian (*Condition of Contract*) inilah dituangkan semua ketentuan-ketentuan atau “aturan main” yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dengan demikian, maka “Syarat-syarat perjanjian” inilah yang terutama perlu dikelola dalam melakukan administrasi kontrak.

Ketentuan-ketentuan dalam dokumen kontrak sebaiknya bersifat adil, seimbang, dan setara bagi kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 Pasal 2, yang menjelaskan asas-asas yang digunakan sebagai landasan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Adil yaitu melindungi kepentingan masing-masing pihak secara wajar dan tidak melindungi salah satu pihak secara berlebihan sehingga merugikan pihak lain. Seimbang yaitu pembagian risiko antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus setara.

Berdasarkan pengalaman, terdapat pasal-pasal kontrak yang sering menimbulkan kesalahpahaman (*dispute*) antara pemilik proyek dan kontraktor. Pasal-pasal ini perlu mendapat perhatian pada saat penyusunan kontrak sebelum ditandatangani. Sebagian pasal-pasal penting dalam kontrak tersebut adalah:

1. Lingkup pekerjaan: berisi tentang uraian pekerjaan yang termasuk dalam kontrak
2. Jangka waktu pelaksanaan, menjelaskan tentang :
 - Total durasi pelaksanaan
 - Pentahapan (*milestone*), bila ada

- Hak memperoleh perpanjangan waktu
 - Ganti rugi keterlambatan
3. Harga borongan, menjelaskan:
- Nilai yang harus dibayarkan oleh pemilik proyek kepada kontraktor untuk melaksanakan seluruh lingkup pekerjaan
 - Sifat kontrak, *lumpsum fixed price* atau *unit price*
 - Biaya-biaya yang termasuk dalam harga borongan
4. Cara pembayaran, berisi ketentuan tentang:
- Tahapan pembayaran
 - Cara pengukuran prestasi
 - Jangka waktu pembayaran
 - Jumlah pembayaran yang ditahan pada setiap saat (retensi)
 - Konsekuensi apabila terjadi keterlambatan pembayaran (misalnya denda)
5. Pekerjaan tambah atau kurang, berisi:
- Definisi pekerjaan tambah/kurang
 - Dasar pelaksanaan pekerjaan tambah/kurang (misal persetujuan yang diperlukan)
 - Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap harga borongan
 - Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap waktu pelaksanaan
 - Cara pembayaran pekerjaan tambah/kurang
6. Pengakhiran perjanjian, berisi ketentuan tentang:
- Hal-hal yang dapat mengakibatkan pengakhiran perjanjian
 - Hak untuk mengakhiri perjanjian
 - Konsekuensi dari pengakhiran perjanjian

2. 2. 3 Peranan Dokumen Kontrak Konstruksi

Pada dasarnya, kontrak perlu dibuat dengan tujuan untuk memberikan jaminan bagi masing-masing pihak, agar hal-hal yang telah disetujui bersama, dilaksanakan oleh masing-masing pihak tersebut, atau:

- a. Untuk dijadikan pedoman di dalam menyelesaikan pekerjaan yang dijanjikan.

- b. Agar kontraktor dan pemilik proyek mempunyai kesamaan pandangan dari pekerjaan
- c. Agar jelas hak dan kewajiban dari kontraktor dan pemberi tugas (waktu, mutu, biaya, dan lainnya)

2. 2. 3. 1 Kontrak sebagai Pedoman Pelaksanaan

Afrizal Nursin (2003) menjelaskan bahwa 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. (p.V-3)

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

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. Menurut *Kristiawan (2006)*, dalam beberapa kasus perjanjian kontrak harus berakhir di arbitrase atau di pengadilan karena terjadi perselisihan yang tidak dapat diselesaikan.

2. 2 .3. 2 Kontrak Sebagai Alat Pengendalian

Nursin Afrizal (2003) menjelaskan bahwa 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. (p.V,7-8)

2.2.3.3 Administrasi Kontrak

Nursin Afrizal (2003) menjelaskan bahwa 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.(p.V,7-8)

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 dari 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.

2.3 Klaim Konstruksi

Pelaksana konstruksi biasanya berasumsi bahwa seluruh informasi yang berada dalam kontrak sesuai dengan kondisi aktual, namun kondisi proyek yang diketahui selama masa pelaksanaan seringkali tidak sesuai dengan asumsi tersebut.

Pihak yang merasa dirugikan akibat keadaan tersebut dapat mengajukan klaim (*requested demand*), yakni kompensasi atas biaya dan atau waktu karena

adanya perubahan ataupun perbedaan antara apa yang disetujui/dijanjikan dalam kontrak dengan apa yang kenyataannya terjadi selama masa pelaksanaan. Klaim biaya/waktu berhubungan erat dengan pemilik proyek dan kontraktor, karena keduanya sangat berkepentingan terhadap adanya klaim.

Di lingkungan proyek, klaim bukanlah sesuatu yang asing dan dapat datang dari pihak kontraktor maupun pemilik proyek. Menurut Iman Soeharto (1995), meskipun didalam kontrak terdapat pasal yang mengatur prosedur pemecahan klaim melalui arbitrase/lembaga hukum, namun hal tersebut jarang ditempuh, dan jalan yang lebih disukai ialah penyelesaian melalui negosiasi (p.661).

Klaim kontraktor umumnya terkait dengan kerugian atau penambahan budget didalam melaksanakan kontrak tersebut, sedangkan dari pihak pemilik proyek, klaim terkait dengan kualitas pekerjaan dan waktu penyelesaian pekerjaan.

2. 3. 1 Definisi Klaim Konstruksi

Ada beberapa definisi mengenai klaim dalam dunia konstruksi. Pengertian klaim dari beberapa sumber yakni sebagai berikut:

- Tuntutan (klaim) juga diartikan sebagai adalah jumlah yang diminta kontraktor kepada pemberi kerja sebagai penggantian biaya-biaya yang tidak termasuk dalam nilai kontrak (*Akuntansi Konstruksi dalam Pekerjaan-KOMITE STANDAR AKUNTANSI PEMERINTAHAN*, 2004).
- Menurut *Hario Sabrang* (1998), klaim adalah suatu bentuk usaha untuk menuntut hak mengimbangi kewajiban yang telah dipenuhi.
- *Edward & Fisk* (1990) menjelaskan bahwa klaim adalah permasalahan yang dapat menimbulkan perselisihan dan permohonan akan tambahan uang, tambahan waktu pelaksanaan, atau perubahan metode pelaksanaan pekerjaan. Klaim berlanjut dengan pembuatan dokumen klaim yang formal yang diajukan oleh kontraktor kepada pemilik bangunan.
- Klaim juga dapat berarti jumlah yang diminta kontraktor kepada pemberi kerja sebagai penggantian biaya-biaya yang tidak termasuk dalam nilai kontrak. Sedangkan kontrak konstruksi adalah perikatan yang dilakukan

secara khusus untuk konstruksi suatu aset atau suatu kombinasi yang berhubungan erat satu sama lain atau saling bergantung dalam hal rancangan teknologi, dan fungsi atau tujuan atau penggunaan utama. (*Akuntansi Konstruksi dalam Pengerjaan-KOMITE STANDAR AKUNTANSI PEMERINTAHAN*, 2004).

Dari pengertian-pengertian diatas, maka dapat disimpulkan klaim adalah suatu permintaan/kompensasi uang/biaya atau jadwal/waktu diluar kontrak untuk mengimbangi kewajiban yang telah dipenuhi dari salah satu pihak kepada pihak lain yang terlibat dalam kontrak atas suatu fakta/kebenaran yang terjadi pada proses konstruksi berlangsung.

2. 3. 2 Identifikasi Faktor Penyebab Klaim

Dalam setiap proyek konstruksi selalu terkandung risiko maupun ketidakpastian yang tentunya ingin dihindari oleh masing-masing pihak. “Pembagian” risiko ini diatur dalam kontrak kerja yang “ditandatangani bersama” ini tidak selalu berarti bahwa distribusi risiko telah diatur setara dan proporsional. Masih banyak faktor yang akan mempengaruhinya, seperti: posisi permintaan penawaran, tingkat profesionalisme masing-masing pihak dalam masalah konstruksi, iktikad baik yang menjiwai transaksi ini, dan lain-lain.

Gilbreath (1992) menjelaskan bahwa penyebaran risiko yang paling layak sulit diformulasikan, tetapi pelbagai faktor yang dapat menyebabkan timbulnya klaim (baik dari kontraktor maupun pihak pemilik proyek) dapat dikenal dalam kelompok berikut:

1. Kesiapan lokasi proyek

Pada waktu kontrak kerja ditandatangani, seharusnya lokasi proyek telah siap digarap, termasuk jalan masuknya. Ini, dalam kenyataannya masih banyak mengalami hambatan, mengingat bahwa sekarang masalah penyiapan dan pembebasan tanah sudah berkembang menjadi suatu aktivitas tersendiri yang cukup rumit.

2. Keadaan yang berbeda di lokasi proyek

Dalam banyak hal, jangka waktu sejak dibuatnya desain dengan ditandatangani kontrak cukup lama, sehingga keadaan di lokasi proyek ketika

itu, data yang digunakan dalam penyusunan desain pun diambil pada beberapa titik acak saja. Hal ini dapat menimbulkan perbedaan.

3. Perubahan rencana desain dan kesalahan perhitungan konstruksi

Perubahan-perubahan ini menimbulkan penambahan atau pengurangan volume pekerjaan. Perubahan desain biasanya berasal dari pemilik proyek, sedang kesalahan perhitungan direvisi oleh kontraktor yang ada di proyek.

4. Terlambatnya penyerahan gambar proyek

Terutama untuk proyek-proyek besar yang cukup rumit dimana gambar detail yang mendukung sangat banyak, masalah ini sering timbul padahal tanpa gambar yang lengkap, pekerjaan tidak mungkin dimulai.

5. Perubahan ekonomi dan moneter

Keputusan-keputusan pemerintah dalam bidang ekonomi dan moneter seringkali memberi pengaruh yang sangat dominan pada harga bahan yang digunakan dalam proyek. Pengaruh itu biasanya berupa kenaikan harga yang sangat menyolok, yang tidak ditanggulangi dengan cadangan biaya risiko yang dimiliki kontraktor.

6. Kesulitan pembiayaan dari pemilik proyek

Ketidaklancaran dana pemilik proyek sering pula terjadi. Hal ini dapat dimengerti mengingat besarnya jumlah dana yang terlibat di proyek konstruksi. Namun, masalah ini tidak boleh dibiarkan berlarut-larut sebab tanpa dana yang cukup, pelaksanaan proyek dengan sendirinya terhambat.

7. Ketidakmampuan kontraktor

Kontraktor senantiasa bekerja dalam keterbatasan waktu dan biaya untuk menyelesaikan proyek dengan standar mutu telah ditetapkan. Pengendalian dari ketiga faktor itulah yang merupakan ukuran kemampuan kontraktor itu sendiri. Kontraktor yang tidak mampu akan merugikan pihak pemilik proyek.

8. Keterlambatan akibat *Force Majeur*

9. Perbedaan pengertian dari pasal-pasal kontrak

10. Kurang lengkapnya dokumen kontrak

11. Perbedaan antara gambar lelang dan gambar pelaksanaan

Masih banyak lagi faktor yang sering menjadi sebab timbulnya klaim di proyek, baik klaim yang berasal dari pihak kontraktor maupun sebaliknya yaitu dituntut oleh pemilik kepada kontraktor. Pada hakekatnya, setiap keadaan yang menyimpang dari apa yang dijanjikan dapat dilihat sebagai faktor yang menimbulkan klaim. Bahkan, seringkali, perbedaan pengertian dari apa yang telah diperjanjikan dapat menimbulkan klaim.

2. 3. 3 Dampak/Akibat dari Klaim

Pelbagai unsur yang menyebabkan terjadinya klaim pada hakekatnya merupakan perubahan-perubahan yang tidak diperkirakan dan diperhitungkan sebelumnya oleh masing-masing pihak. Biaya, dalam arti luas yang ditimbulkan dari keadaan itulah yang menjadi objek klaim.

“Biaya” yang dimaksudkan itu kemudian dianggakan sesuai dengan akibat yang nyata yang akan atau dialami oleh pihak yang akan mengajukan klaim tersebut. *Gilbreath* (1992) menjelaskan akibat nyata ini dapat kita sebut sebagai unsur-unsur klaim, antara lain berupa:

1. Memanjangnya waktu pelaksanaan

Unsur ini diajukan sebagai klaim oleh pihak kontraktor maupun pemilik proyek karena memang perpanjangan waktu pelaksanaan tidak dikehendaki oleh semua pihak yang terlibat di proyek. Oleh karenanya pihak yang telah menyebabkan timbulnya keadaan inilah yang menanggung konsekuensinya. Artinya, bila perpanjangan waktu disebabkan oleh kesalahan kontraktor, maka dia harus membayar biaya keterlambatan kepada pemilik proyek (berupa denda keterlambatan). Sebaliknya, bila keadaan ini disebabkan oleh kelalaian pemilik proyek maka kontraktor berhak atas penambahan biaya sebagai ganti rugi.

2. Peningkatan biaya umum

Unsur ini hubungannya dengan unsur pertama diatas, karena memanjangnya waktu pelaksanaan selalu berarti meningkatnya biaya umum (*overhead*). Tapi selain itu, meningkatnya biaya tak langsung ini juga sering muncul oleh sebab-sebab lain, seperti persyaratan administratif

yang rumit di proyek, keadaan lapangan yang amat khusus, urutan kerja yang dipersyaratkan.

3. Menurunnya produktivitas kerja

Hal ini seringkali menjadi masalah yang rumit karena penurunan produktivitas memang sulit untuk dipaparkan secara nyata. Argumentasi ke arah itu selalu dicurigai sebagai sesuatu yang dibuat-buat. Tapi, pada banyak kasus sebenarnya hal demikian harus diakui sebagai salah satu unsur klaim, misalkan keterlambatan penyediaan bahan yang menjadi tanggung jawab pemilik proyek, keterlambatan menunjuk sub-kontraktor oleh pemilik proyek maupun tidak tersedianya lapangan kerja proyek yang cukup tepat pada waktunya.

4. Penambahan biaya modal (*Cost of Money*)

Keterlambatan pembayaran oleh pemilik proyek, baik yang disebabkan oleh panjangnya jalur birokrasi yang harus dilalui maupun oleh pelbagai permasalahan pembiayaan intern, dengan sendirinya akan menambah jumlah pembiayaan-pendahuluan (*pre-financing*) yang harus dilakukan oleh kontraktor. Hal ini akan menambah biaya modal yang harus dibayarnya.

5. Penurunan efisiensi kerja

Sepintas, unsur ini mirip dengan unsur ketiga diatas. Namun yang dimaksudkan disini adalah akibat-akibat dari suatu keadaan terhadap efisiensi yang sedianya dapat dicapai. Misalkan, dalam suatu proyek telah direncanakan cara pra-pabrikasi (*pre-fab*). Bila ada perubahan yang menggagalkan penerapan cara ini tentunya efek biaya yang timbul akan cukup besar.

6. Penambahan biaya pengadaan sumber daya di proyek

a. Tenaga Kerja

Hal ini hanya terjadi akibat penambahan jumlah tenaga kerja yang dipekerjakan, namun juga bisa diakibatkan oleh perubahan (peningkatan) klasifikasi kemampuan tenaga yang disyaratkan atau keharusan kerja lembur di luar rencana.

b. Bahan

Perubahan volume kerja dan spesifikasi maupun batas toleransi akan menimbulkan penambahan biaya bahan.

c. Peralatan

Selain dari jumlah peralatan yang berubah oleh suatu keadaan bisa pula terjadi akibat faktor “*idle*” atau menganggurnya alat. Peralatan saat ini merupakan jenis sumber daya yang amat mahal. Oleh karena rangkaian armada dan kapasitas masing-masing peralatan biasanya sudah direncanakan seefisien mungkin sehingga sangat peka terhadap adanya perubahan.

Unsur-unsur diatas biasanya diajukan dalam klaim di proyek konstruksi. Suatu faktor klaim tidak selalu memunculkan satu unsur klaim, justru sebaliknya, biasanya beberapa unsur klaim muncul sekaligus dari satu faktor perubahan yang terjadi.

2. 3. 4 Bentuk Klaim

Menurut jurnal *Proses Model For Administrating Construction Claims* (2002), bentuk klaim yang diajukan oleh kontraktor kepada pemilik bangunan pada umumnya adalah klaim biaya dan waktu. Klaim waktu dapat dilihat dari jadwal proyek yang seringkali menggunakan *Critical Path Method*. Klaim biaya pada pekerjaan konstruksi terdiri dari biaya langsung dan biaya tidak langsung. (Holland, 1998, p.1)

2. 3. 4.1 Klaim Perpanjangan Waktu Proyek

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.

a. 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.

b. 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.

c. 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 menghindar 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.

d. 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.

2. 3. 4. 2 Klaim Penambahan Biaya Proyek

a. Hak untuk Mendapatkan Penambahan Biaya Pelaksanaan Proyek

Menurut jurnal *Managing Construction Contracts* (1992), 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.

b. Dasar Pengajuan Klaim Penambahan Biaya

Jurnal *Managing Construction Contracts* (1992) menjelaskan bahwa 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.

c. 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.

Dalam penelitiannya, Semple et al (1994) mengemukakan terdapat 5 (lima) kategori biaya yang biasa diajukan saat terjadi klaim, yaitu:

1. Biaya *overhead* dan administrasi

Biaya konstruksi biasanya digolongkan sebagai biaya langsung maupun biaya tidak langsung. Biaya langsung termasuk upah, material, dan peralatan. Biaya tak langsung merupakan biaya yang tidak bisa diidentifikasi dengan aktivitas konstruksi yang spesifik, namun mendukung proyek secara keseluruhan, seperti biaya staff manajemen proyek dan kantor pusat. Biaya tidak langsung ini dinamakan biaya *overhead* (Irwin, 2005). Dalam pelaksanaannya, biaya *overhead* ini dikategorikan menjadi 2 kelompok, yakni *On-Site Overhead & Off-Site Overhead*. Biaya ini umumnya sangat dipengaruhi oleh waktu pelaksanaan proyek. Oleh karena itu, bila

proyek melampaui batas waktu yang direncanakan, maka biaya ini akan melampaui anggarannya.

Tiap proyek konstruksi memerlukan pengeluaran tidak langsung yang digunakan langsung di lapangan (*On-Site Overhead*). Biaya ini harus dibedakan dengan biaya langsung untuk aktivitas konstruksi. Termasuk dalam jenis biaya ini ialah:

- Gaji staff lapangan (akomodasi dan pengeluaran perjalanan)
- Fasilitas umum
- Peralatan konstruksi yang digunakan dalam jangka waktu yang lama, seperti *Genset*, *Crane*, kendaraan operasional lapangan, peralatan *dewatering*, dan peralatan lain yang secara umum tidak dapat dialokasikan langsung dalam 1(satu) tahun
- Peralatan kecil dan habis pakai
- Fasilitas kantor proyek, seperti biaya listrik, air, dan telepon
- Kantor proyek, bedeng pekerja, *direksi keet*, sewa bangunan, dan *workshop*
- Pengeluaran kantor proyek, seperti alat tulis kantor & *photocopy*
- Asuransi dan biaya keamanan kantor proyek
- Depresiasi yang berhubungan dengan kantor proyek

Sedangkan *Off-Site Overhead (Home Office overhead)* mewakili biaya dari aktivitas yang dikeluarkan oleh kantor pusat atau perusahaan yang digunakan untuk menjalankan bisnis secara keseluruhan dan mendukung proyek di lapangan. Bagian dari keseluruhan biaya konstruksi yang dialokasikan untuk pos anggaran ini dapat dihitung dengan berbagai cara, salah satunya adalah berdasarkan presentasi total keuntungan yang dihasilkan tiap proyek ataupun persentase sumber daya yang digunakan dalam tiap proyek. Termasuk dalam jenis biaya ini ialah:

- Gaji pegawai perusahaan
- Sewa gedung untuk biaya kantor
- Marketing, iklan dan administrasi umum
- Honor untuk ahli dan biaya buku

- Pengeluaran untuk kendaraan kantor
- Biaya alat tulis kantor (ATK)
- Fasilitas pengujian bahan
- *Workshop* peralatan pusat
- Pemeliharaan & depresiasi alat pusat

Biaya persiapan klaim perpanjangan waktu proyek tidak dibayarkan terpisah, namun masuk dalam biaya *overhead*. Kontraktor tidak berhak untuk biaya tambahan.

2. Biaya sumber daya

Perpanjangan waktu pelaksanaan proyek secara keseluruhan juga mempengaruhi biaya langsung, yang berhubungan dengan peralatan, upah pekerja, biaya material, dan klaim yang diajukan sub-kontraktor jika ada.

Realisasi biaya tenaga kerja secara umum dapat dihitung menggunakan dokumen pembayaran yang memperlihatkan pengeluaran/biaya yang dikeluarkan selama waktu pelaksanaan proyek. Namun saat terjadi keterlambatan, terdapat kenaikan harga yang tidak linier terhadap biaya rencana. Hal ini dapat dipengaruhi terjadinya eskalasi atau kenaikan harga tenaga kerja dan biaya transportasi tambahan waktu pelaksanaan proyek seperti hari raya.

Keterlambatan mempengaruhi biaya material. Dampak paling nyata dari keterlambatan adalah kenaikan harga material. Banyak material yang digunakan setelah keterlambatan terjadi mungkin mengalami kadaluarsa, disamping memerlukan ruang penyimpanan dan pemeliharaan tambahan seiring dengan perpanjangan waktu pelaksanaan proyek.

Biaya peralatan dipengaruhi pula oleh perpanjangan waktu pelaksanaan proyek. Apabila penggunaan alat dalam pelaksanaan kerja merupakan alat sewa, maka akan terjadi peningkatan biaya sewa alat. Belum lagi biaya mobilisasi yang diperlukan apabila harus mendatangkan peralatan baru yang akan digunakan dalam masa perpanjangan waktu pelaksanaan proyek. Biaya lain yang

menjadi tambahan adalah biaya *idle cost* atau biaya yang dikenakan pada peralatan yang tidak dipakai selama masa perpanjangan waktu.

Selain kontraktor, pihak yang juga mengalami kerugian karena adanya perpanjangan waktu pelaksanaan proyek adalah sub-kontraktor, yang juga mendapatkan hak untuk meminta perpanjangan waktu pelaksanaan yang menjadi tanggungjawabnya, dan berhak pula mengajukan biaya kompensasi apabila keterlambatan yang memperoleh penggantian biaya.

3. Biaya Finansial

Yang mempengaruhi biaya secara finansial ialah perubahan bunga bank, perubahan nilai tukar mata uang, asuransi, dan jaminan.

Cashflow merupakan suatu hal yang penting dalam jalannya proyek dan perusahaan. Keterlambatan akan mempengaruhi jalannya *cashflow*, bahkan hingga mencapai nilai negatif. Kontraktor harus pula melakukan penundaan pembayaran dan tagihan karena penundaan pelaksanaan proyek. Tingkat suku bunga digunakan untuk mengkuantifikasi tagihan kontraktor dalam pengembalian modal kerja. Tingkat suku bunga yang mengalami perubahan sesuai dengan waktu merupakan hal yang berpotensi menjadi risiko.

Permasalahan yang timbul akibat perpanjangan waktu pelaksanaan konstruksi menimbulkan dampak yang negatif terhadap aspek finansial, termasuk permasalahan jaminan. Dengan bertambahnya waktu pelaksanaan, maka jaminan juga bertambah. Termasuk didalamnya ialah bunga bank, perubahan nilai tukar, jaminan, dan asuransi.

4. Biaya akibat kehilangan keuntungan & kesempatan kerja

Akibat perpanjangan waktu pelaksanaan proyek, kontraktor dapat mengalami kerugian karena kehilangan kesempatan kerja yang seharusnya dapat dilaksanakan pada saat perpanjangan waktu

pelaksanaan proyek. Nilai dari kehilangan keuntungan ini dapat dihitung melalui rata-rata pendapatan kontraktor tiga tahun terakhir yang telah diaudit. (SCL Delay and Dispute Protocol, 2002)

5. Biaya akibat kehilangan efisiensi & produktivitas

Kehilangan produktivitas dapat didefinisikan sebagai penurunan produktivitas akibat kondisi yang tidak diantisipasi, seperti perpanjangan waktu pelaksanaan proyek, atau dengan kata lain merupakan perbedaan antara produktivitas aktual dengan produktivitas yang terjadi akibat keterlambatan waktu pelaksanaan proyek (Halligan et al,1994).

Terdapat beberapa teknik yang dapat menghitung produktivitas ini, seperti grafik yang memperlihatkan produktivitas terhadap waktu.

2.3.5 Manajemen Klaim

Manajemen klaim merupakan proses yang dibutuhkan untuk mengurangi atau mencegah klaim konstruksi jika timbul dan untuk menanganinya secara tepat apabila klaim tersebut terjadi.

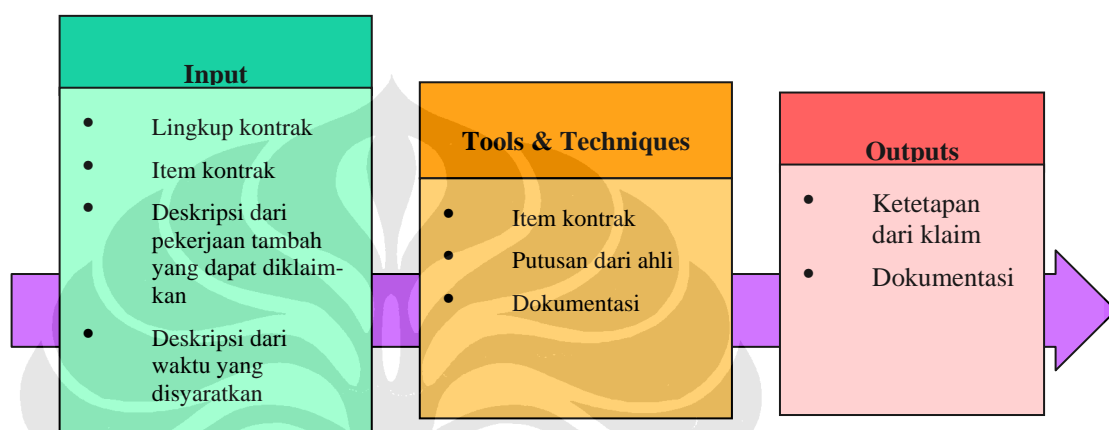
Klaim dapat dilihat dari dua sudut perspektif, yaitu pihak yang mengeluarkan klaim dan pihak yang menentang klaim yang kita ajukan.

2.3.5.1 Identifikasi Tuntutan

Dimulai dengan bekal pengetahuan yang mencukupi terhadap lingkup dan item kontrak untuk diperhatikan ketika beberapa aktivitas muncul sebagai bentuk perubahan pada lingkup atau beberapa kondisi penyesuaian kontrak yang disyaratkan.

Yusuf Latief (2007) menjelaskan bahwa dalam elemen kompetensi ahli yang berperan dalam variabel mengidentifikasi klaim haruslah memiliki kriteria kerja yang terdiri dari sub variabel sebagai berikut (p.33-34) :

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.



Gambar 2.1 Proses Identifikasi Tuntutan

Sumber : Terjemahan dari Project Management Institute, A Guide to The Project Management Body of Knowledge (PMBOK Guide), Third Edition, USA, 2004, p.126

2.3.5.2 Kuantifikasi Tuntutan

Melakukan pengukuran dampak dan pengaruh pada *item-item* yang biasanya merupakan kompensasi tambahan atau waktu tambahan untuk penyelesaian kontrak atau atau tanggal tenggang waktu (*milestone*).

Yusuf Latief (2007) menjelaskan dalam elemen kompetensi ahli yang berperan dalam variabel *claim quantification* haruslah memiliki kriteria kerja yang terdiri dari sub variabel sebagai berikut (p.33-34):

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

Jurnal *Proses Model For Administrating Construction Claims* (2002) menjelaskan bahwa klaim yang diajukan harus logis dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 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 di lapangan yang menjadi dasar klaim, disertai dengan referensi dan pasal-pasal yang tercantum dalam kontrak.
- 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.



Gambar 2.2 Proses Kuantifikasi Tuntutan

Sumber : Terjemahan dari Project Management Institute, A Guide to The Project Management Body of Knowledge (PMBOK Guide), Third Edition, USA, 2004, p.127

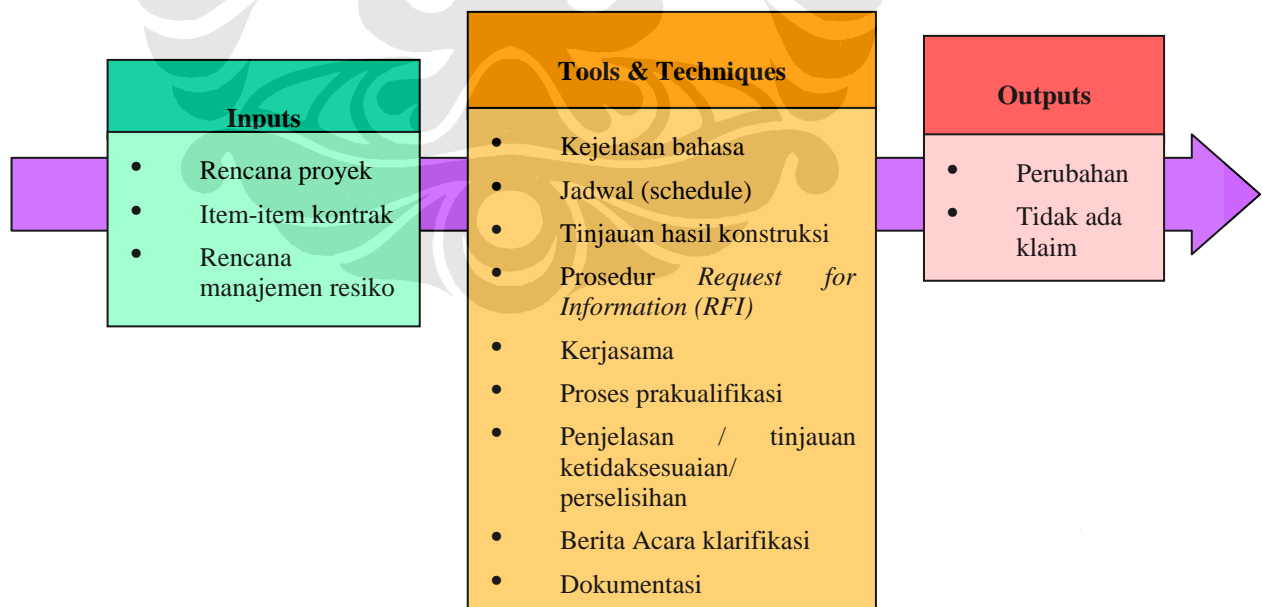
2.3.5.3 Pencegahan Tuntutan

Adalah bagaimana mencegah timbulnya klaim, sebaiknya memang dibutuhkan kontrak tentang lingkup serta alokasi resiko yang dapat diterapkan sehingga seperti tidak dihasilkan suatu klaim sekalipun

Yusuf Latief (2007) menjelaskan bahwa dalam elemen kompetensi ahli yang berperan dalam variabel *claim prevention* haruslah memiliki kriteria kerja yang terdiri dari sub variabel sebagai berikut (p.33-34) :

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

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 desain yang disebabkan oleh konsultan desain tersebut.



Gambar 2.3 Proses Pencegahan Tuntutan

Sumber : Terjemahan dari Project Management Institute, A Guide to The Project Management Body of Knowledge (PMBOK Guide), Third Edition, USA, 2004, p.129

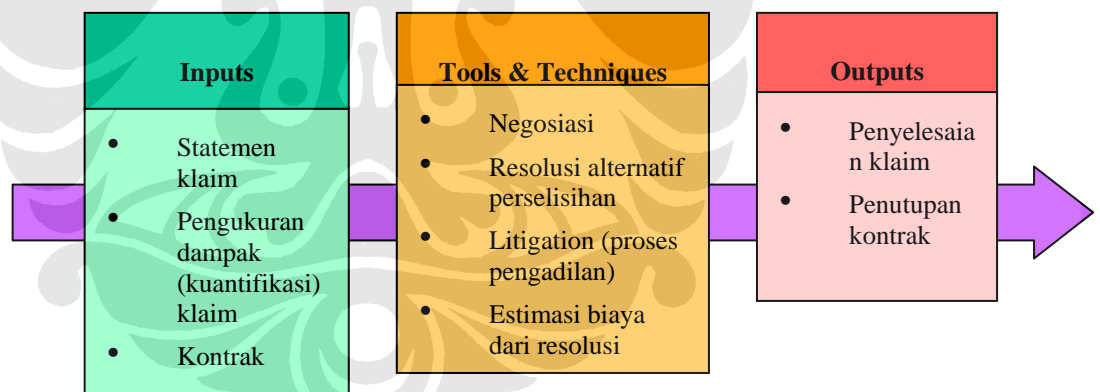
Universitas Indonesia

2.3.5.4 Pemecahan Tuntutan

Kadangkala meskipun sudah diberikan *effort* yang besar untuk mencegah adanya klaim, masih saja klaim tersebut muncul. Semakin lama proses perselisihan tersebut timbul akan semakin merugikan kedua belah pihak. Untuk itu jalan yang ditempuh adalah dengan negosiasi pada tahap dasar, selanjutnya dengan peran mediator sebagai penengah, jika masih tidak bisa dapat menggunakan badan arbitrase dan hukum yang berlaku.

Yusuf Latief (2007) menjelaskan bahwa dalam elemen kompetensi ahli yang berperan dalam variabel *claim resolution* haruslah memiliki kriteria kerja yang terdiri dari sub variabel sebagai berikut (p.33-34):

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



Gambar 2.4 Proses Pemecahan Tuntutan

Sumber : Terjemahan dari Project Management Institute, A Guide to The Project Management Body of Knowledge (PMBOK Guide), Third Edition, USA, 2004, p.131

Klaim yang terjadi dapat diselesaikan dengan beberapa metode yang disepakati bersama dan dicantumkan dalam kontrak, antara lain :

- Menurut *Abdul Malik et.al* (2002), *Engineering Judgement* dilakukan dengan cara dimana konsultan desain yang ditunjuk

Universitas Indonesia

pemilik bangunan bertanggung jawab untuk mengambil keputusan akhir penyelesaian klaim dan mengikat semua pihak.

- *Barrie & Paulson* (1992) menjelaskan bahwa negosiasi dilakukan dengan cara dimana pihak yang berselisih mencari penyelesaian tanpa campur tangan pihak lain.
- *Barrie & Paulson* (1992) menjelaskan bahwa mediasi dilakukan dengan cara dimana pihak yang berselisih menggunakan mediator yang bersifat netral dan keputusannya bersifat tidak mengikat.
- *Edward & Fisk* (1997) menjelaskan bahwa arbitrase dilakukan dengan cara dimana pihak yang berselisih menunjuk arbitrator dari badan arbitrase dan keputusannya bersifat mengikat.
- *Barrie & Paulson* (1992) menjelaskan bahwa litigasi dilakukan dengan cara dimana perselisihan dibawa ke pengadilan dan masing-masing pihak diwakili pengacaranya
- Menurut *Abdul Malik et.al* (2002) menjelaskan bahwa *mini-trial*, dilakukan dengan cara dimana pihak yang berselisih diwakili oleh masing-masing manajer proyek dan adanya pihak ketiga sebagai penasehat.
- Menurut *Abdul Malik et.al* (2002) menjelaskan bahwa *dispute review bond* dilakukan dengan cara dimana masing-masing pihak yang berselisih memilih satu perwakilan untuk menunjuk pihak ketiga dan keputusannya bersifat tidak mengikat.

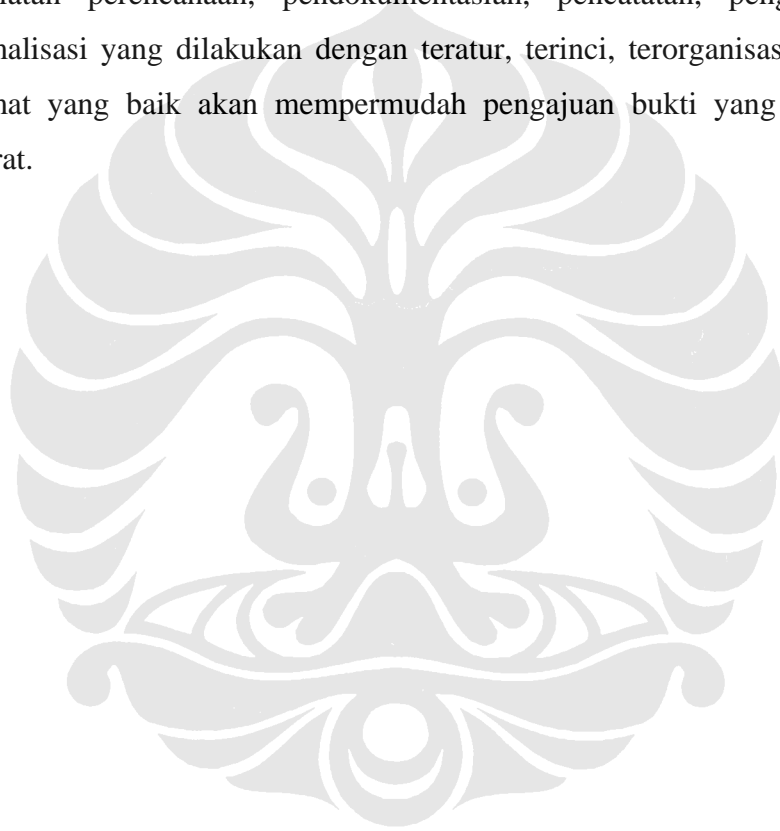
2.4 Kesimpulan

Dari hasil studi literatur di atas, maka akan ditarik suatu kesimpulan yang menghubungkan antara kontrak dan klaim.

- Kontrak yang telah dibuat oleh kontraktor dan pemilik proyek mempunyai peranan penting selama masa pelaksanaan. Kontrak tersebut berperan sebagai pedoman pelaksanaan dan pengendalian.
- Selama masa pelaksanaan, seringkali terjadi informasi yang tertera dalam kontrak tidak sesuai dengan kondisi aktual. Terhadap kontrak tersebut, ada 2 (dua) hal yang mungkin terjadi terhadap kontrak tersebut, yakni situasi yang

tidak sesuai dengan penjelasan awal kontrak dan salah satu pihak tidak menepati isi/hal yang disepakati dalam kontrak.

- Kontraktor berhak mengajukan klaim biaya/waktu karena kejadian-kejadian tersebut. Kejadian-kejadian yang tidak sesuai dengan penjelasan berupa *Advers Physical Condition* dan *Breach of Contract* inilah yang menjadi objek penelitian ini. Hasil dari studi literatur dapat dilihat pada tabel 2.1.
- Agar klaim tersebut dapat diselesaikan, harus melalui penyiapan bukti yang lengkap beserta formalisasinya melalui penerapan pola administrasi yang baik. Kegiatan perencanaan, pendokumentasian, pencatatan, pengarsipan dan formalisasi yang dilakukan dengan teratur, terinci, terorganisasi dan dengan format yang baik akan mempermudah pengajuan bukti yang lengkap dan akurat.



Tabel 2.1. Indikator Penyebab Klaim Kontraktor ke Pemilik Proyek

VARIABEL	INDIKATOR	SUB-INDIKATOR	
		ASPEK POTENSIAL	REFERENSI
I. Pemilik Proyek	I.1 Persetujuan	I.1.1 Pembayaran termin yang terlambat (tidak tepat waktu)	Gilbreath et al, 1992
		I.1.2 Terlambat menyetujui hasil tes uji laboratorium pengujian mutu /quality	
		I.1.3 Gagal membuat kesepakatan harga <i>change order</i>	Fisk, 1997
		I.1.4 Terlambat menyetujui detail <i>schedule</i> yang dibuat oleh Kontraktor	Gilbreath et al, 1992
	I.2 Perubahan	I.2.1 Perubahan/percepatan penyelesaian jadwal proyek secara mendadak	Gilbreath et al, 1992 Fisk, 1997 Ahuja, 1983
		I.2.2 Perintah untuk menunda suatu pekerjaan karena alasan pendanaan	Antill, 1970
		I.2.3 Perubahan desain	Gilbreath et al, 1992
	I.3 Birokrasi	I.3.1 Panjangnya garis kewenangan (birokrasi yang panjang)	Fisk, 1997
	II. Konsultan	II.1 Gambar Kontrak	II.1.1 Gambar kontrak tidak tepat/ terjadi kesalahan perhitungan
II.1.2 Gambar kontrak tidak cocok/ tidak lengkap/tidak terintegrasi			Ahuja & Walsh, 1983 Janney, 1996
II.1.3 Gambar yang tidak mungkin dilaksanakan			
II.2 Spesifikasi		II.2.1 Perubahan mutu material/bahan	
		II.2.2 Standar material tidak ditemui di pasaran	Ahuja & Walsh, 1983
III. Pengawas/Engineer	III.1 Mengubah/mengganti <i>sequence</i> / urutan metode kerja kontraktor	Ahuja, 1983	
	III.2 Mengganti metode kerja kontraktor & tidak tercantum dalam kontrak	Ahuja, 1983	

Tabel 2.1.(sambungan)

VARIABEL	INDIKATOR	SUB-INDIKATOR	
		ASPEK POTENSIAL	REFERENSI
IV.Pihak Lain		IV.1 Keterlambatan pengiriman material oleh pemilik proyek	Harison, 1981
		IV.2 Pekerjaan kontraktor /instansi lain yang menghalangi pekerjaan kontraktor	Gilbreath et al,1992 Ahuja & Walsh, 1983
V. Dokumen Kontrak		V.1 Dokumen kontrak tidak lengkap	Ahuja & Walsh, 1983 Fisk, 1997 Iman Soeharto, 1995 Gilbreath et al,1992
		V.2. Rencana dan spesifikasi tidak sempurna/tidak jelas	Ahuja, 1984
		V.3 Perbedaan dan penafsiran pasal-pasal pada kontrak	Gilbreath et al,1992 Iman Soeharto, 1995
VI. Perekonomian		VI.1 Kenaikan harga-harga material alam/industri dan upah tenaga kerja	FIDIC, 1999 Iman Soeharto, 1995
		VI.2 Kebijakan pemerintah pusat/daerah yang diterbitkan setelah penandatanganan kontrak &mempengaruhi sasaran proyek (biaya dan waktu)	Iman Soeharto, 1995 Gilbreath et al,1992
VII. Lingkungan/ Cuaca	VII.1 Kondisi Lapangan	VII.1.1 Kondisi lahan berbeda dengan kondisi awal kontrak	Gilbreath et al,1992 Janney, 1996
		VII.1.2 Kondisi/geologi yang berbeda dengan hasil uji laboratorium mekanika tanah	Gilbreath et al,1992 Fisk, 1997 Ahuja & Walsh, 1983
		VII.1.3 Perbedaan kondisi bawah tanah (terdapat utilitas,seperti pipa GAS, , pipa PAM, kabel listrik PLN)	Ahuja & Walsh, 1983 Janney, 1996
	VII.2.Hujan lebat	VII.2.1 Hujan lebat berhari-hari/curah hujan diluar perkiraan sebelumnya	Fisk, 1997 Ahuja, 1984
VIII. <i>Force Majeur</i>		VIII.1 Banjir, angin ribut, kerusakan ,demonstrasi, keadaan huru-hara	Gilbreath et al,1992 Janney, 1996 Yates, Journal ASCE

Sumber : Hasil Pengolahan Studi Literatur