

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Kontrak Konstruksi

Kontrak konstruksi sebagaimana kontrak pada umumnya, menimbulkan hubungan hukum maupun akibat hukum antara para pihak yang membuat perjanjian. Menurut pasal 1 ayat (5) UUK, kontrak konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Dalam hal ini kontrak harus memiliki dua aspek utama yaitu “saling menyetujui” dan “ada penawaran serta penerimaan” (Sutadi, 2005). Penyedia jasa berjanji untuk memberikan jasa dan menyediakan material untuk membangun proyek bagi pengguna jasa. Pengguna jasa berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan jasa dan material yang telah digunakan. Berdasarkan cara pembayarannya ada 3 jenis kontrak proyek konstruksi yaitu :

1. Kontrak Harga Satuan (*Unit Price*)

Secara umum, kontrak *Unit Price* adalah kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak hanya merupakan perkiraan dan akan diukur ulang untuk menentukan volume pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan. Pemilik telah menghitung jumlah unit yang terdapat dalam setiap elemen pekerjaan (Ervianto, 2002).

Kelemahan dari penggunaan jenis kontrak ini adalah pemilik tidak dapat mengetahui secara pasti biaya aktual proyek hingga proyek selesai. Untuk mencegah ketidakpastian ini, perhitungan kuantitas tiap unit perlu dilakukan secara akurat (Ervianto, 2002).

2. Kontrak Biaya Menyeluruh (*Lumpsum Contract*)

Kontrak ini digunakan pada kondisi kontraktor akan membangun sebuah proyek sesuai rancangan yang ditetapkan pada suatu biaya tertentu. Jika terjadi perubahan baik desain, jenis material dan segala sesuatu yang menyebabkan terjadinya perubahan biaya, maka dapat dilakukan negosiasi antara pemilik dan kontraktor untuk menetapkan pembayaran yang akan diberikan kepada kontraktor terhadap perubahan pekerjaan tersebut (Ervianto, 2002).

Kelemahan dari penggunaan jenis kontrak ini adalah kesalahan atau ketidaktepatan rancangan akan berakibat fatal yang dapat menimbulkan biaya ekstra yang tidak sedikit. Untuk itu, kiranya perlu ada pertimbangan yang matang sehingga tidak terjadi pelaksanaan konstruksi yang terburu-buru yang dapat menyebabkan kesalahan dalam perancangan dan pembuatan spesifikasi (Ervianto, 2002).

3. Kontrak Biaya Plus Jasa (*Cost Plus Fee Contract*)

Pada kontrak jenis ini, kontraktor akan menerima sejumlah pembayaran atas pengeluarannya ditambah sejumlah biaya untuk *overhead* dan keuntungan. Besarnya *overhead* dan keuntungan umumnya didasarkan atas persentase biaya yang dikeluarkan. Kontrak jenis ini digunakan jika

biaya aktual dari proyek atau bagian proyek sulit diestimasi secara akurat (Ervianto, 2002).

Kelemahan dari kontrak jenis ini adalah pemilik kurang dapat mengetahui biaya actual proyek yang akan terjadi. Pemilik harus menempatkan staff untuk memonitor kemajuan pekerjaan sehingga dapat diketahui apakah biaya-biaya yang ditagih benar-benar dikeluarkan (Ervianto, 2002).

## **2.2 Pihak-Pihak yang Terlibat Dalam Proyek Konstruksi**

Pihak-pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi dari tahap perencanaan sampai pelaksanaan dapat dikelompokkan menjadi (Ervianto, 2005) :

### 1. Pemilik Proyek

Yaitu badan yang memiliki proyek dan memberikan pekerjaan atau menyuruh memberikan pekerjaan kepada pihak penyedia jasa dan yang membayar biaya pekerjaan tersebut.

### 2. Konsultan

Yaitu pihak/badan yang disebut konsultan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu konsultan perencana dan konsultan pengawas.

#### 1. Konsultan Perencana

Adalah orang/badan yang membuat perencanaan bangunan secara lengkap baik bidang arsitektur, sipil dan bidang lain yang melekat erat membentuk sebuah sistem bangunan.

## 2. Konsultan Pengawas

Adalah orang/badan yang ditunjuk pengguna jasa untuk membantu dalam pengelolaan pelaksanaan pekerjaan pembangunan mulai awal hingga berakhirnya pekerjaan tersebut.

## 3. Kontraktor

Yaitu orang/badan yang menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pelaksanaan pekerjaan sesuai biaya yang telah ditetapkan berdasarkan gambar rencana dan peraturan serta syarat-syarat yang ditetapkan.

### **2.3 Resiko Konstruksi, Konflik, Klaim dan Sengketa**

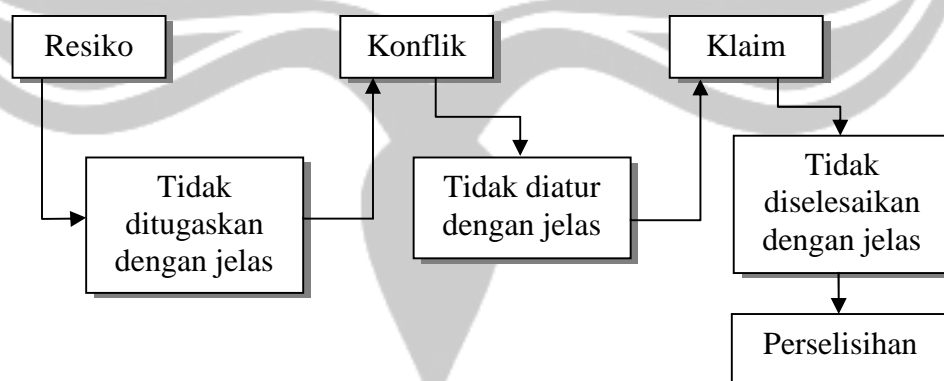
Ada kebingungan di kalangan profesional konstruksi tentang apa perbedaan antara resiko, konflik, klaim dan sengketa di bidang konstruksi. Semua istilah ini kadang-kadang digunakan secara bergantian. Namun, ada beberapa perbedaan mendasar antara resiko, konflik, klaim dan sengketa seperti yang ditunjukkan pada Gambar 2.1. Menurut McCallum (2000) banyak faktor yang tidak diketahui atau diketahui pada awal proyek dan jika terjadi bisa memiliki konsekuensi negatif, maka paparan tersebut untuk kemungkinan kehilangan disebut resiko konstruksi (dalam Acharya, N.K., 2006).

Menurut McCallum (2000), untuk memastikan suatu keberhasilan yang dilakukan diperusahaan/pemilik perusahaan dalam memulai sebuah proyek konstruksi harus mampu mengenali dan menilai resiko ini (dalam Acharya, N.K., 2006). Ketidakmampuan untuk menilai resiko bisa mengakibatkan konflik kemudian. Konflik didefinisikan sebagai perbedaan serius antara dua atau lebih

keyakinan, ide, atau kepentingan. Jika dua keyakinan, ide, atau kepentingan dalam konflik, mereka sangat berbeda satu sama lain dan tampaknya tidak mungkin bagi mereka untuk ada bersama-sama atau masing-masing menjadi kenyataan.

Menurut Fenn et al. (1997) konflik dan sengketa merupakan dua notasi yang berbeda. Konflik ada dimana pun ada ketidakcocokan kepentingan, dan karena itu adalah masalah (dalam Acharya, N.K., 2006). Konflik dapat dikelola sejauh mungkin sampai mencegah sengketa akibat konflik. Sengketa terkait dengan isu-isu hukum yang berbeda. Klaim adalah ketidaksepakatan sebagai perpanjangan dari konflik, yang mulai berlaku untuk memulihkan kerugian. Hal ini tidak dapat diselesaikan dengan kesepakatan bersama dan menjadi perselisihan konstruksi yang harus diselesaikan dengan metode penyelesaian sengketa yang sebagaimana diatur dalam kontrak (Barrie dan Paulson, 1992).

Perselisihan memerlukan resolusi; ini berarti mereka tidak dapat dikelola. Proses penyelesaian dapat membiarkan dirinya untuk mengintervensi pihak ketiga (mediator, arbitrator, pengadilan, dll).



Sumber : *Conflicting factor in construction projects* (Acharya, 2006)

Gambar 2.1 Rangkaian Model Risiko, Konflik, Klaim dan Sengketa

## 2.4 Faktor-faktor Penyebab Klaim

Penyebab timbulnya klaim dari kontraktor ke owner dapat disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut:

1. *Owner-caused delays in the work*

Mayoritas klaim terjadi akibat keterlambatan (*delay*). Kebanyakan kontraktor kurang menyadari seringnya terjadinya klaim akibat keterlambatan ini sampai mereka telah berkonsultasi dengan orang yang ahli tentang klaim. Dalam hal ini, keterlambatan yang disebabkan *owner* disebut *compensable delay*. *Compensable delay* terjadi karena alasan keterlambatan tidak tertulis dalam kontrak, sehingga *owner* harus memberikan tambahan waktu dan tambahan biaya kepada kontraktor (Fisk, 1997).

2. *Owner-ordered scheduling changes*

Perubahan jadwal konstruksi akan berpengaruh pada pelaksanaan proyek, terhadap biaya proyek dan keuntungan yang dapat diperoleh kontraktor. Ketika perubahan tersebut dilakukan oleh *owner*, maka kontraktor dapat mengajukan klaim. Salah satu penyebab perubahan jadwal misalnya, adanya perintah untuk mempercepat pekerjaan (*acceleration of the work*).

3. *Constructive changes*

*Constructive changes* adalah suatu tindakan informal untuk memodifikasi isi kontrak, yang dilakukan oleh *owner* atau *engineer*. Tindakan ini dapat mengakibatkan peningkatan biaya atau waktu bagi

kontraktor, dan dianggap sebagai perubahan perintah. Hal ini harus diklaim secara tertulis oleh kontraktor pada waktu yang ditentukan dalam dokumen kontrak, jika tidak kontraktor akan kehilangan haknya untuk mengklaim (Fisk, 1997).

4. *Differing site conditions*

*Differing site conditions* biasanya disebabkan karena kondisi yang berubah dan tidak diramalkan terjadi. Peristiwa ini paling sering menjadi penyebab kontraktor mengklaim tambahan waktu dan perubahan perintah (Fisk, 1997).

Tipe-tipe *differing site conditions* antara lain:

1. *Type 1 differing site conditions*, yaitu dikarenakan oleh kondisi fisik dibawah permukaan tanah yang tidak diduga di lapangan sangat berbeda dengan kondisi yang dicantumkan dalam dokumen kontrak, sehingga kontraktor mungkin mendapatkan tambahan biaya untuk pekerjaan tambahan yang timbul karena kondisi ini.
2. *Type 2 differing site conditions*, yaitu dikarenakan oleh suatu kondisi fisik yang tiba-tiba sangat berbeda di lapangan dengan kondisi awal pada waktu memasuki lapangan. Kegagalan *owner* dalam menyediakan pembayaran untuk *differing site condition* menempatkan kontraktor dalam posisi yang menyulitkan.

5. *Unusually severe weather conditions*

Hujan atau cuaca lainnya yang serupa yang membuat pekerjaan tidak dapat diselesaikan, atau mengakibatkan keterlambatan proyek, tidak

selalu merupakan *excusable delays*. Dalam beberapa kasus mungkin tergolong *excusable* dan *noncompensable*. *Owner* atau *engineer* harus mendokumentasikan keterlambatan-keterlambatan akibat cuaca yang terjadi. Penentuan kompensasi dapat dibuat kemudian (Fisk, 1997).

6. *Failure to agree on change order pricing*

Penyebab lain klaim kontraktor timbul karena adanya kegagalan dalam membuat kesepakatan harga *change order*. Seringkali, *change order* yang dilakukan oleh *owner* berisi surat pernyataan yang membuat kontraktor harus menjamin bahwa harga dan waktu yang dicatat pada setiap *change order* mewakili biaya total untuk kemudian diserahkan kepada *owner* untuk perubahan, dan kontraktor tidak berhak menuntut biaya apapun akibat *change order* tersebut. Hal ini mengakibatkan kontraktor cuma punya satu jalan yaitu melalui proses klaim (Fisk, 1997).

7. *Conflicts in plans and specifications*

Dalam klaim kontraktor, klaim akibat konflik-konflik yang terjadi karena gambar rancangan dan spesifikasi pada umumnya dapat diatasi dengan membatasi perbedaan biaya yang terjadi pada rancangan dan spesifikasi yaitu antara biaya proyek yang diinterpretasikan oleh *owner* atau *engineer* dengan kontraktor.



#### 8. *Miscellaneous problems*

Kontrak yang tersendat-sendat, perubahan penting, pekerjaan di luar lingkup kontrak, penggunaan proyek sebelum penyerahan total, dan kegagalan pembayaran dari pihak owner

### 2.5 **Jenis - Jenis Klaim Konstruksi**

Menurut Yasin (2004), jenis-jenis klaim yang diajukan kontraktor ke *owner* adalah :

#### 1. Klaim tambahan biaya dan waktu

Diantara beberapa jenis klaim, akan ditinjau dua jenis klaim yang paling sering terjadi yaitu klaim yang timbul akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Klaim jenis ini biasanya mengenai permintaan tambahan waktu dan tambahan biaya

#### 2. Klaim biaya tak langsung (*overhead*)

Selain itu terdapat pula jenis klaim lain sebagai akibat keterlambatan tadi yaitu klaim atas biaya tak langsung. Penyedia jasa yang terlambat menyelesaikan suatu pekerjaan karena sebab dari pengguna jasa meminta tambahan biaya *overhead* dengan alasan biaya ini bertambah karena pekerjaan belum selesai. Klaim biaya tak langsung dapat dibagi dua yaitu :

1. *Field Overhead*, contoh: biaya personil (*superintendent*, sopir, kasir, manajer proyek), fasilitas (gudang, trailer, kantor, utilitas), komunikasi (telepon, keamanan, penjaga), peralatan.

2. *Home office overhead*, contoh: biaya administrasi (manajemen, *accounting*, pengadaan material, *engineering*, data *processing*, upah), fasilitas (tempat penyimpanan, depresiasi, biaya sewa, utilitas), peralatan (komputer, biaya sewa, depresiasi), komunikasi (telex, *message center*, telepon).

3. Klaim tambahan waktu (tanpa tambahan biaya)

Walaupun klaim kelambatan kelihatannya sederhana saja, namun dalam kenyataan tidak demikian. Misalnya penyedia jasa hanya diberikan tambahan waktu pelaksanaan tanpa tambahan biaya karena alasan-alasan tertentu.

4. Klaim kompensasi lain

Di lain kejadian, penyedia jasa selain mendapat tambahan waktu mendapatkan pula kompensasi lain. Adakalanya, penyedia jasa tidak mendapatkan seluruh klaim keterlambatan yang diminta karena tidak seluruh keterlambatan tersebut kesalahan penggunaan jasa. Penyedia jasa juga mempunyai andil dalam kelambatan tersebut yang terjadi secara tumpang tindih.

## **2.6 Metode Penyelesaian Klaim**

Klaim yang terjadi dapat diselesaikan dengan metode penyelesaian yang disepakati bersama, seperti yang dicantumkan dalam kontrak. Metode penyelesaian yang dapat digunakan antara lain:

1. *Engineering judgement: Engineer* atau konsultan desain yang ditunjuk oleh *owner* yang bertanggung jawab untuk mengambil keputusan akhir penyelesaian masalah klaim (Malak et al, 2002).
2. *Negosiasi*: Pihak-pihak yang berselisih mencari penyelesaian perselisihan tanpa campur tangan pihak lain (Barrie, Paulson,1992).
3. *Mediasi*: Pihak-pihak yang berselisih menggunakan mediator (pihak ketiga) untuk menyelesaikan perselisihan dimana pihak ketiga ini bersifat netral. Keputusan akhir sifatnya tidak mengikat (Barrie, Paulson,1992).
4. *Arbitrasi*: Penyelesaian perselisihan yang dibentuk melalui kontrak dimana pihak-pihak yang berselisih menunjuk arbitrator dari badan arbitrase dalam menyelesaikan perselisihan. Keputusan akhir sifatnya mengikat. Arbitrasi ini merupakan alternatif yang lebih cepat dan murah untuk menyelesaikan klaim namun memiliki banyak kerugian, biasanya disebabkan karena proses yang lambat (berkaitan dengan kesibukan jadwal arbitrator) (Patterson, 1997 dalam Purba, Roby., 2009).
5. *Litigasi*: Perselisihan akan dibawa ke pengadilan, dimana masing-masing pihak akan diwakili oleh pengacaranya (Barrie, Paulson,1992). Sebelum itu, diberikan waktu bagi pihak- pihak yang berselisih untuk menganalisis situasi dan menyiapkan kasusnya. Biaya peradilan yang besar dan penantian keputusan dalam jangka waktu yang lama disamping keinginan kontraktor untuk menjalin hubungan yang baik dengan pemilik, menyebabkan alternatif ini jarang digunakan.

6. *Mini-Trial*: Penyelesaian perselisihan dimana pihak yang berselisih diwakili oleh masing-masing manajer proyek dan adanya pihak ketiga (*neutral panel*) sebagai penasihat (*three member panel*) (Malak et al, 2002).
7. *Dispute review boards*: Penyelesaian perselisihan dimana masing-masing pihak yang berselisih memilih satu perwakilan lalu perwakilan tersebut memilih pihak ketiga (*three member panel*). Keputusan akhir sifatnya tidak mengikat (Malak et al, 2002).

Metode penyelesaian di atas memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. Tidak semua perselisihan dalam suatu proyek konstruksi dapat diselesaikan dengan metode yang sama, ada beberapa kasus yang memerlukan metode penyelesaian tertentu. Metode penyelesaian yang digunakan dalam proyek konstruksi adalah keputusan dari masing-masing pihak yang terkait untuk menentukan metode mana yang dirasa paling tepat dalam menyelesaikan perselisihan tersebut.