

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Definisi Klaim Konstruksi**

Sebelum membahas tentang definisi klaim konstruksi, ada baiknya dibahas definisi klaim itu sendiri. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, klaim berarti tuntutan pengakuan atas suatu fakta bahwa seseorang berhak (memiliki atau mempunyai) atas sesuatu. Terdapat perbedaan yang cukup mendasar antara definisi klaim menurut bahasa Indonesia dengan definisi klaim menurut bahasa asing, khususnya bahasa Inggris. Klaim berdasarkan kepustakaan bahasa Inggris berarti permintaan (*demand*) bukan tuntutan, ini adalah pengertian yang benar (Yasin, 2004) . Sedangkan hampir dalam seluruh kepustakaan Indonesia klaim diartikan sebagai tuntutan.

Klaim konstruksi, menurut Yasin (2004), adalah klaim yang timbul dari atau sehubungan dengan pelaksanaan suatu pekerjaan jasa konstruksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa atau antara penyedia jasa utama dengan sub-penyedia jasa atau pemasok bahan atau antara pihak luar dengan pengguna/penyedia jasa yang biasanya mengenai permintaan tambahan waktu, biaya, atau kompensasi lain.

Di Indonesia hampir tidak ada kontrak konstruksi yang memuat klausula mengenai klaim, kecuali kontrak-kontrak yang mengacu pada sistem kontrak konstruksi internasional seperti FIDIC, JCT, atau SIA.

## **2.2 Jenis-Jenis Klaim**

Pada umumnya klaim konstruksi dibedakan dalam dua bentuk, yaitu: klaim dalam bentuk keterlambatan waktu penyelesaian konstruksi dan juga klaim dalam bentuk pembengkakan biaya untuk konstruksi.

Tela dan Saleh (2007) membagi jenis klaim dalam 4 jenis, antara lain:

1. Klaim tambahan biaya dan waktu

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

2. Klaim biaya tak langsung (*overhead*)

Penyedia jasa yang terlambat menyelesaikan suatu pekerjaan karena sebab-sebab dari pengguna jasa, meminta tambahan biaya *overhead* dengan alasan biaya ini bertambah karena pekerjaan belum selesai.

3. Klaim tambahan waktu (tanpa tambahan biaya)

Penyedia jasa hanya diberikan tambahan waktu pelaksanaan tanpa tambahan biaya karena alasan-alasan tertentu.

4. Klaim kompensasi lain

Dalam beberapa kondisi, penyedia jasa selain mendapatkan tambahan waktu juga mendapatkan kompensasi lain.

Berry et al. (1990) membagi jenis klaim dalam empat kategori utama, yaitu:

1. Klaim atas kerugian karena disebabkan oleh perubahan kontrak yang dilakukan pemilik

2. Klaim atas tambahan elemen nilai kontrak
3. Klaim yang dibuat karena perubahan kerja
4. Klaim karena penangguhan proyek

Perubahan kontrak dalam proyek konstruksi biasanya terjadi karena konsultan perencana atau *owner* sendiri melakukan perubahan desain atau rencana kerja yang telah disepakati sebelumnya. Hal ini mengakibatkan kontraktor pelaksana harus merubah atau bahkan mengganti hasil pekerjaan sebelumnya.

Klaim juga dapat terjadi karena adanya penambahan biaya akibat adanya penambahan elemen nilai kontrak dari nilai kontrak sebelumnya. Hal ini menyebabkan pembengkakan biaya yang harus diderita kontraktor pelaksana.

Perubahan pekerjaan pada umumnya berupa perubahan metode pekerjaan. Terkadang metode pekerjaan yang diterapkan kontraktor pelaksana tidak sesuai dengan keinginan perencana atau *owner*. Oleh karena itu, kontraktor harus menerapkan metode yang baru untuk proyek konstruksi.

Penghentian pekerjaan proyek atau penangguhan proyek juga sering terjadi dalam suatu proyek konstruksi. Berbagai penyebab penangguhan ini seperti penundaan pembayaran dapat menyebabkan terhentinya proses pekerjaan dalam proyek konstruksi.

### **2.3 Faktor-Faktor Penyebab Klaim**

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam penyelenggaraan proyek konstruksi sangat besar potensi terjadinya perselisihan atau persengketaan. Mitropoulos dan

Howell (2001) menjelaskan bahwa pada dasarnya terdapat tiga akar permasalahan penyebab persengketaan dalam proyek penyelenggaraan proyek konstruksi yaitu:

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

Pada umumnya, klaim dalam proyek konstruksi disebabkan oleh dua pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi. Selain sebab-sebab dari pihak *owner*/pemberi order pekerjaan dan sebab-sebab dari kontraktor pelaksana, klaim dalam proyek konstruksi dapat diakibatkan oleh sebab-sebab dari luar.

Sebagian besar klaim yang terjadi disebabkan oleh keterlambatan penyelesaian suatu proyek. Mayoritas keterlambatan tersebut disebabkan oleh *owner* selaku pemberi order pekerjaan. 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).

Klaim yang disebabkan oleh *owner*/pemberi order biasanya dipengaruhi oleh beberapa faktor. Menurut Fisk (1997), dokumen kontrak yang tidak jelas seperti *scheduling clause* yang tidak lengkap berpengaruh dalam keterlambatan proyek. Menurut Rachim, terkadang sasaran waktu yang diberikan kepada penyedia jasa tidak realistis dan menjadi alasan terlambatnya proyek konstruksi (Abdulrasyid, 2009). Terhambatnya proyek konstruksi juga disebabkan karena *owner*/pemberi order kerja sering melakukan perubahan dalam rencana proyek

yang telah disepakati. Rencana kerja yang tidak tepat atau kurang lengkap juga dapat menghambat pekerjaan dalam proyek konstruksi. Tidak lengkapnya rencana kerja ini kerap sekali terjadi dalam suatu proyek konstruksi. Kendala non teknis seperti keterlambatan pembayaran oleh pengguna jasa turut berpengaruh dalam terhambatnya proyek konstruksi. Pada dasarnya, kurangnya komunikasi antara *owner*/pengguna jasa dengan kontraktor/penyedia jasa menjadi pemicu timbulnya klaim.

Selain penyebab dari pihak *owner*, klaim juga disebabkan oleh beberapa faktor dari pihak kontraktor pelaksana/penyedia jasa. Kontraktor yang kurang berpengalaman dalam menangani proyek konstruksi dapat menghambat berjalannya setiap elemen pekerjaan dalam proyek. Kesalahan interpretasi kontraktor terhadap rencana kerja, spesifikasi, atau gambar kerja dapat menyebabkan kesalahan produksi dalam suatu proyek konstruksi. Menurut Saleh, adanya kontraktor dari perusahaan lain yang juga bekerja dalam satu proyek dapat mengakibatkan kegagalan proyek karena tidak adanya kerjasama antar kontraktor (Ahuja dan Walsh, 1983). Begitu pula apabila kontraktor pelaksana dalam waktu yang bersamaan menangani lebih dari satu proyek, hal ini dapat menyebabkan hasil yang tidak maksimal dalam proyek konstruksi. Organisasi dan manajemen proyek yang baik sangat mendukung lancarnya suatu proyek konstruksi. Namun seringkali dalam suatu proyek konstruksi organisasi dan manajemen proyek tidak dikelola dengan baik. Organisasi yang tidak efisien dapat menghambat proses berjalannya proyek. Bahkan sering juga terjadi konflik dalam suatu organisasi proyek.

Faktor dari luar yang tidak terduga dan dapat menghambat berjalannya suatu proyek konstruksi serta mengakibatkan klaim, terdiri dari beberapa faktor. Kualitas material yang digunakan dalam proyek, terkadang tidak sesuai dengan spesifikasi awal, dan ini dapat mengakibatkan penyimpangan kontrak yang dapat menimbulkan klaim. Selain itu, pengiriman material tidak selalu tepat waktu yang dapat menyebabkan terhentinya proses pekerjaan. Kemudian, rendahnya kualitas atau kemampuan pekerja dalam proyek dapat menghambat proyek. Penyedia jasa atau dalam hal ini kontraktor pelaksana sering menemukan perbedaan kondisi fisik antara kondisi di lapangan dengan kondisi yang tertera dalam dokumen kontrak. Selain itu, kondisi yang tidak terduga seperti hujan lebat atau cuaca yang tidak memungkinkan dapat menyebabkan penundaan pelaksanaan pekerjaan sehingga terjadi keterlambatan pada proyek (Fisk, 1997).

#### **2.4 Penyelesaian Klaim**

Perselisihan yang terjadi antar pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi, bila tidak terselesaikan dapat mengakibatkan timbulnya klaim. Untuk itu sebisa mungkin pihak-pihak yang terkait dalam suatu proyek konstruksi meminimalisir kemungkinan terjadinya klaim tersebut.

Menurut Saleh, Nursyam (2007), ada beberapa cara mengantisipasi terjadinya klaim, antara lain : dokumentasi, pengetahuan tentang kontrak, gambaran yang jelas tentang perubahan order, rencana dan penjadwalan.

Dokumentasi yang baik, lengkap, dan baik dapat digunakan sebagai dasar acuan untuk mengetahui perkembangan pekerjaan dalam proyek. Dokumen

kontrak harus dibaca dan dipahami dengan baik oleh kontraktor pelaksana agar proyek konstruksi dapat berjalan lancar. Pengetahuan yang baik tentang dokumen kontrak juga dapat menghindari kesalahan intrepetasi kontraktor terhadap kontrak. Perubahan order dalam proyek konstruksi mencakup beberapa hal, diantaranya perubahan pada harga yang telah disepakati, perubahan jadwal penyelesaian, dan perubahan pada rencana dan spesifikasi dalam proyek. Perubahan order yang jelas dan dipahami oleh pihak yang terkait dapat membantu dalam proses pengambilan keputusan untuk menghindari terjadinya klaim. Rencana dan penjadwalan yang baik dan terarah mutlak diperlukan dalam suatu proyek konstruksi. Rencana dan penjadwalan yang baik sangat bermanfaat untuk mewujudkan suatu proyek yang ekonomis dan selesai tepat waktu, sehingga tidak terjadi klaim akibat keterlambatan waktu dan pembengkakan biaya.

Meskipun timbulnya klaim dalam suatu proyek konstruksi dapat dihindari atau diantisipasi, tetapi pada kenyataannya masih seringkali ditemui perselisihan dalam proyek konstruksi yang menyebabkan terjadinya klaim. Untuk itu perlu adanya langkah penyelesaian permasalahan klaim ini. Perlu adanya forum penyelesaian yang lebih formal dalam mengatasi permasalahan tersebut. Menurut Eilen dan Imelda ada 6 (enam) metode penyelesaian yang umum digunakan dalam industri konstruksi, antara lain :

1. Negosiasi

Pihak-pihak yang berselisih mencari penyelesaian perselisihan tanpa campur tangan pihak lain. Keputusan akhir sifatnya tidak mengikat (Barrie, Paulson,1992)

## 2. 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)

## 3. 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)

## 4. 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 bertikai untuk menganalisa 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 (Muller, 1990; Treacy, 1995).

## 5. *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*) (Abdul-Malak, El-Saadi, AbouZeid, April 2002)

6. *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 (Abdul-Malak, El Saadi, Abou-Zeid, April 2002)

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