

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian

##### 2.1.1. Klaim Konstruksi

Klaim secara umum didefinisikan sebagai sebuah permintaan atau permohonan (Nazarkhan Yasin, 2008), di Indonesia hampir semua batasan yang terdapat dalam kepustakaan mengartikan klaim sebagai suatu tuntutan, sehingga mengajukan klaim dalam dunia konstruksi dianggap sebagai suatu hal yang kurang etis dilakukan oleh penyedia jasa terhadap pengguna jasa, pengertian yang kurang tepat ini yang menyebabkan penyedia jasa merasa segan dalam mengajukan klaim terhadap pengguna jasa.

Pengertian klaim konstruksi 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 dan pengguna/penyedia jasa yang biasanya mengenai permintaan tambahan waktu, biaya atau kompensasi lain (Yasin; *“Mengenal klaim konstruksi & penyelesaian sengketa konstruksi”* hal 18 2004). Di Indonesia hampir tidak ada kontrak konstruksi yang memuat klausula mengenai klaim, kecuali kontrak-kontrak yang mengacu pada sistem kontrak konstruksi international seperti FIDIC, JCT, atau SIA.

### 2.1.2. Keterlambatan Proyek Konstruksi

Pengertian keterlambatan menurut Ervianto (1998) adalah sebagai waktu pelaksanaan yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan rencana kegiatan sehingga menyebabkan satu atau beberapa kegiatan mengikuti menjadi tertunda atau tidak diselesaikan tepat sesuai jadwal yang telah direncanakan.

Keterlambatan (*delay*) adalah apabila suatu aktivitas atau kegiatan proyek konstruksi mengalami penambahan waktu, atau tidak diselenggarakan sesuai dengan rencana yang diharapkan, Callahan (dalam Suyatno, 2010).

Menurut Lewis dan Atherley dalam Langford (1996), keterlambatan akan berdampak pada perencanaan semula serta pada masalah keuangan. Keterlambatan dalam suatu proyek konstruksi akan memperpanjang durasi proyek atau meningkatkan biaya. Adapun dampak keterlambatan pada owner adalah hilangnya potensial *income* dari fasilitas yang dibangun tidak sesuai waktu yang ditetapkan, sedangkan pada kontraktor adalah hilangnya kesempatan untuk menempatkan sumber dayanya ke proyek lain, meningkatnya biaya tidak langsung (*indirect cost*), bertambahnya pengeluaran untuk gaji karyawan, sewa peralatan serta mengurangi keuntungan.

Keterlambatan dalam jadwal perencanaan konstruksi dapat dibedakan menjadi dua yaitu keterlambatan pada lintasan pekerjaan yang berdampak pada tanggal penyelesaian proyek (lintasan kritis) dan jenis

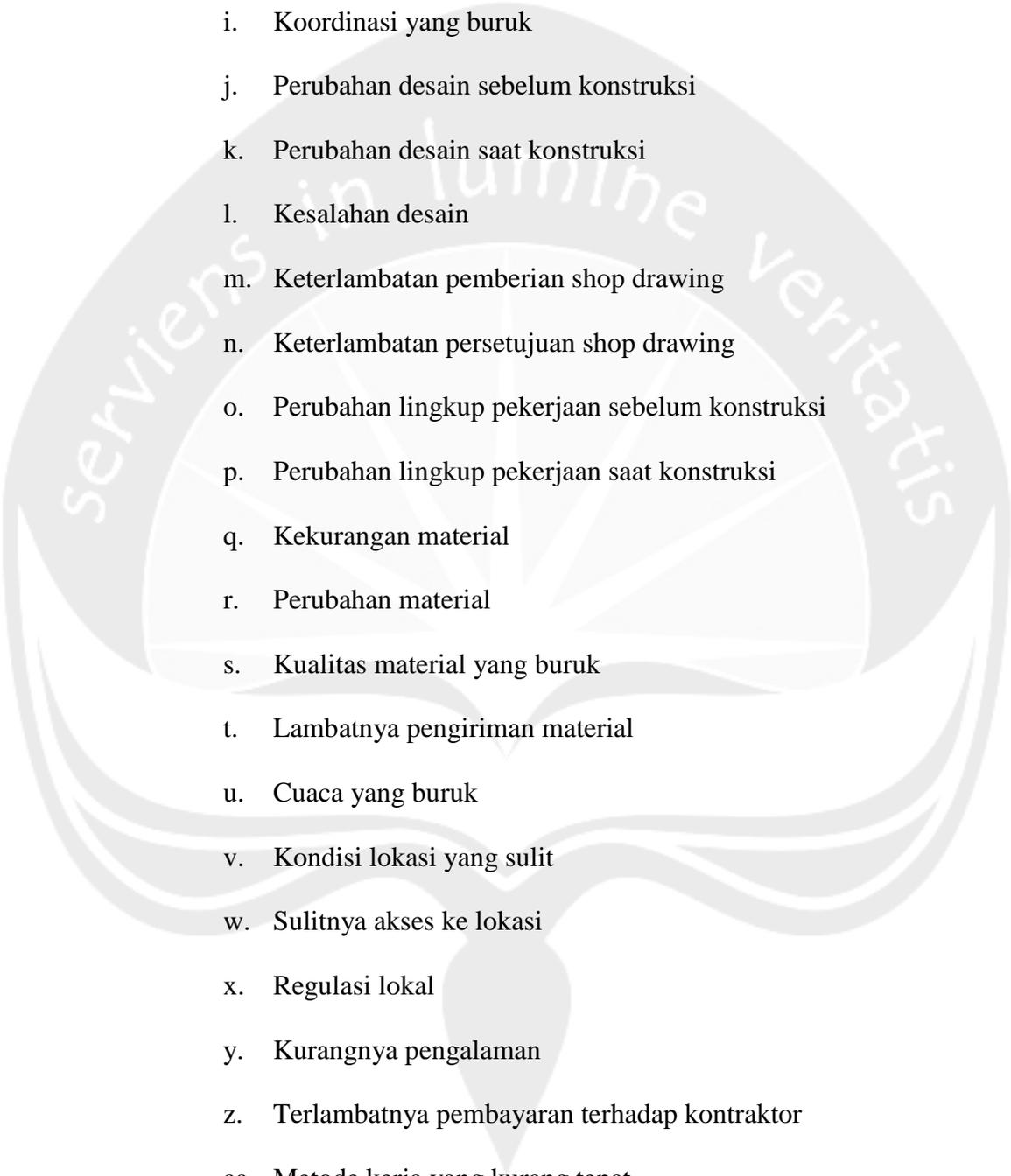
lainnya adalah lintasan pekerjaan yang tidak berdampak pada tanggal penyelesaian. Lintasan kritis adalah lintasan yang memiliki rangkaian komponen-komponen kegiatan dengan total jumlah waktu terlama dan menunjukkan kurun waktu penyelesaian proyek paling cepat. Jadi jalur kritis terdiri dari rangkaian kegiatan kritis, dimulai dari kegiatan pertama sampai dengan kegiatan terakhir proyek. Oleh karena itu dengan melakukan analisis terhadap lintasan kritis dapat ditentukan kelompok aktivitas yang berpengaruh terhadap keterlambatan proyek, dan untuk menghitung seberapa banyak pengaruhnya (Hyun-Soo Lee, 2005).

## 2.2. Dasar Teori dan Konsep

### 2.2.1. Faktor Penyebab Keterlambatan Proyek Konstruksi

Dalam klaim konstruksi, penundaan dapat digambarkan sebagai waktu selama beberapa bagian dari proyek konstruksi telah diperpanjang atau tidak dilakukan karena keadaan yang tak terduga (Andi, A dan Lalitan, 2010) faktor-faktor yang dapat menyebabkan keterlambatan dalam konstruksi antara lain:

- a. Kekurangan jumlah tenaga kerja
- b. Rendahnya produktivitas tenaga kerja
- c. Kurang keterampilan tenaga kerja
- d. Kurang disiplin tenaga kerja
- e. Kekurangan peralatan
- f. Kerusakan peralatan

- 
- g. Keterlambatan pengiriman peralatan
  - h. Rendahnya kualitas peralatan
  - i. Koordinasi yang buruk
  - j. Perubahan desain sebelum konstruksi
  - k. Perubahan desain saat konstruksi
  - l. Kesalahan desain
  - m. Keterlambatan pemberian shop drawing
  - n. Keterlambatan persetujuan shop drawing
  - o. Perubahan lingkup pekerjaan sebelum konstruksi
  - p. Perubahan lingkup pekerjaan saat konstruksi
  - q. Kekurangan material
  - r. Perubahan material
  - s. Kualitas material yang buruk
  - t. Lambatnya pengiriman material
  - u. Cuaca yang buruk
  - v. Kondisi lokasi yang sulit
  - w. Sulitnya akses ke lokasi
  - x. Regulasi lokal
  - y. Kurangnya pengalaman
  - z. Terlambatnya pembayaran terhadap kontraktor
  - aa. Metode kerja yang kurang tepat
  - bb. Perencanaan yang kurang matang
  - cc. Kualitas kerja yang buruk

dd. Kurangnya pengawasan

ee. Kecelakaan kerja

ff. Bencana alam

Dalam buku "*Mengenal klaim konstruksi & penyelesaian sengketa konstruksi*", Yasin (2004) mengelompokan penyebab terjadinya klaim konstruksi menjadi 3 kelompok yaitu:

a. Sebab-sebab umum

- 1) Komunikasi antara pengguna jasa dan penyedia jasa buruk
- 2) Administrasi kontrak yang tidak mencukupi
- 3) Sasaran waktu yang tidak terkendali
- 4) Kejadian eksternal yang tidak terkendali
- 5) Kontrak yang artinya mendua

b. Sebab-sebab dari pengguna jasa

- 1) Informasi tender yang tidak lengkap/sepurna mengenai desain, bahan, dan spesifikasi
- 2) Penyelidikan site yang tidak sempurna
- 3) Reaksi/tanggapan yang lambat
- 4) Alokasi resiko yang tidak jelas
- 5) Kelambatan pembayaran
- 6) Larangan metode kerja tertentu

c. Sebab-sebab dari penyedia jasa

- 1) Pekerjaan yang cacat/mutu pekerjaan buruk
- 2) Kelambatan penyelesaian

- 3) Klaim tandingan/perlawanan klaim
- 4) Pekerjaan tidak sesuai spesifikasi
- 5) Bahan yang dipakai tidak sesuai syarat garansi

#### 2.2.2. Jenis Keterlambatan Proyek Konstruksi

Menurut (Kraiem dan Dickmann, 1987) jenis-jenis keterlambatan waktu pelaksanaan proyek dapat dikategorikan dalam 3 kelompok yaitu:

- a. Keterlambatan yang layak mendapatkan ganti rugi (*Compensable Delay*)

Yaitu keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan pemilik proyek.

- b. Keterlambatan yang tidak dapat dimaafkan (*Non-Excusable Delay*)

Yaitu keterlambatan yang disebabkan oleh tindakan, kelalaian atau kesalahan pemilik proyek.

- c. Keterlambatan yang dapat dimaafkan (*Excusable Delay*)

Yaitu keterlambatan yang disebabkan oleh kejadian-kejadian diluar kendali baik pemilik maupun kontraktor.

Menurut AIA dalam (Arditi dan Bhupendra, 1989) penundaan yang terjadi selama masa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Keterlambatan yang dimaafkan dengan kompensasi

Keterlambatan ini tidak disebabkan oleh kontraktor, tetapi oleh pemiliknya. alasan penundaan tersebut mungkin keterlambatan pemilik dalam memberikan akses ke *site*, perubahan lingkup pekerjaan atau detail konstruksi, kelambatan pemilik untuk menyetujui *shop drawing*, jadwal, dan materi tepat waktu, skorsing bekerja atau penghentian sementara oleh pemilik, kegagalan pada bagian dari pemilik untuk benar mengkoordinasikan beberapa kontraktor, tidak membayar kontraktor, gangguan yang tidak perlu oleh pemilik, keterlambatan dalam memberikan desain, dan informasi yang tidak memadai dan pengawasan oleh pemilik. Pada jenis keterlambatan yang dimaafkan / diganti rugi, kontraktor diperbolehkan mengajukan perpanjangan waktu dan biaya tambahan untuk kerugian.

b. Keterlambatan yang dimaafkan tanpa kompensasi

Keterlambatan ini disebabkan oleh peristiwa berada di luar kontraktor dan kontrol pemilik seperti cuaca ekstrim, kebakaran, banjir, pemogokan, dan penutupan perusahaan, vandalisme, perang dan epidemi, kerusakan yang disebabkan oleh pihak lain selain kontraktor dan pemilik, peningkatan harga material dan tindakan dan tindakan pemerintah mengenai tata cara, hukum konstruksi. keterlambatan tersebut biasanya diatur dalam kontrak

dalam penyelesaian keadaan bencana bila tidak disediakan, klaim mungkin dapat diterima jika pihak yang bersangkutan dapat memberikan bukti yang memungkinkan dan dapat diterima.

c. Keterlambatan yang tidak dimaafkan

Keterlambatan ini dapat terjadi karena inefisiensi yang dilakukan oleh kontraktor, pemilik dapat meminta ganti rugi atas keterlambatan tersebut dalam total durasi proyek terhadap kontraktor. Alasan dari penundaan ini dapat berupa kekurangan pekerja yang berkualitas, tenaga teknis, atau material, keterlambatan dalam memproduksi desain, kegagalan untuk mengkoordinasikan pekerjaan, kekurangan perencanaan, penjadwalan dan pengawasan, keterlambatan oleh subkontraktor, cacat pekerjaan yang harus diulang, dan produktivitas yang rendah.

Selain tiga klasifikasi di atas menurut Yates dan Epstein (2006) salah satu tipe keterlambatan yang dapat terjadi adalah keterlambatan bersama, ada beberapa faktor yang menyebabkan atau memberikan kontribusi untuk penundaan. Bila lebih dari satu penyebab hasil dalam penundaan proyek selama periode waktu yang sama proyek dikatakan telah terjadi penundaan bersamaan, Yates dan Epstein dalam James (1990). sulit untuk menentukan penundaan yang disebabkan bersamaan. Jika tidak dapat dilakukan penyelesaian perhitungan antara owner dan kontraktor

proses hukum mungkin diperlukan untuk mengatasi masalah tersebut

### 2.2.3. Jenis-Jenis Klaim

#### a. 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

#### b. Klaim biaya tak langsung

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.

#### c. Klaim tambahan waktu

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

#### d. Klaim kompensasi lain

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