



**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KLAIM DAN STRATEGI
PENYELESAIANNYA DALAM INDUSTRI KONSTRUKSI
(ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING CLAIMS AND SETTLEMENT
STRATEGIES IN THE CONSTRUCTION INDUSTRY)**

Muhammad Muhlis¹, Mochamad Valdiansyah²

Program Studi Teknik Sipil Universitas Tulungagung¹

Jalan Kimangunsarkoro Beji, Kec. Boyolangu, Kab. Tulungagung 66233

Alamat korespondensi:

E-mail: muhlis.mumuk@gmail.com

Program Studi Teknik Sipil Universitas Tulungagung²

Jalan Kimangunsarkoro Beji, Kec. Boyolangu, Kab. Tulungagung 66233

Alamat korespondensi:

E-mail: moch.valdiansyah@gmail.com

ABSTRACT

The economic development of a country is greatly influenced by the building industry. The emergence of problems in this sector must be minimized. The problem of claims is one of them. Parties involved in this industry must have knowledge of the different types of claims, their causes, and the solutions that can be made to overcome claim problems. Types and reasons for claims include (a) claims for losses due to contract modifications made by the owner, (b) claims for additional contract value components, (c) claims due to changes in activities, and (d) claims due to project suspension. Some examples of anticipatory measures are document preparation and understanding of the contract, briefing on reserving rights, planning and scheduling, proactive measures, and change orders. In addition, there are other means of reaching settlement, including negotiation, mediation, arbitration, and litigation.

Keywords: Building sector, Claims

ABSTRAK

Perkembangan ekonomi suatu negara sangat dipengaruhi oleh industri bangunan. Timbulnya masalah di sektor ini harus ditekan seminimal mungkin. Masalah klaim adalah salah satunya. Pihak-pihak yang terlibat dalam industri ini harus memiliki pengetahuan tentang berbagai jenis klaim, penyebabnya, dan langkah-langkah yang dapat diambil untuk menyelesaikan masalah klaim. Jenis dan alasan klaim meliputi (a) klaim atas kerugian akibat modifikasi Klaim pemilik, klaim untuk komponen nilai kontrak tambahan, klaim akibat perubahan kegiatan, dan klaim akibat penangguhan proyek adalah contoh-contoh klaim. Beberapa contoh akta antisipatif adalah persiapan dokumen dan pemahaman kontrak, penjelasan ringkas tentang pemesanan hak, perencanaan dan penjadwalan, tindakan proaktif, dan perintah perubahan. Selain itu, terdapat cara lain untuk mencapai penyelesaian, termasuk negosiasi, mediasi, arbitrase, dan litigasi.

Kata kunci ; Sektor bangunan, Klaim

PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi suatu negara sangat dipengaruhi oleh industri bangunan. Dalam rangka mengurangi jumlah pengangguran atau meningkatkan pendapatan dan konsumsi masyarakat, yang kesemuanya akan berdampak positif terhadap pembangunan dan industri ini berkontribusi dengan menyediakan tenaga kerja bagi masyarakat. Sistem manajemen Semua harus menggunakan industri secara profesional dan efisien bagian dari proyek konstruksi agar sektor konstruksi mendapatkan manfaat dari pembangunan.

Kompleksitas proyek konstruksi juga meningkat sebagai akibat dari teknologi modern, norma-norma yang baru ditetapkan, dan permintaan pemilik untuk memperluas atau memodifikasi ruang lingkup pekerjaan. Kolaborasi antara pemilik, insinyur, dan kontraktor, serta pemangku kepentingan

lain yang berpartisipasi dalam proyek, sangat penting untuk keberhasilannya. Konflik dan ketidaksepakatan selama perencanaan dan konstruksi proyek pasti terjadi sebagai akibat dari kepentingan dan tujuan yang saling bertentangan dari para pihak (*Malak, Saadi, Zeid, 2002*).

Pendekatan ini, yang membutuhkan penilaian teknis dari para insinyur, sangat penting untuk penyelesaian proyek bangunan yang efektif dan mempertahankan biaya yang direalisasikan pada tingkat yang sama dengan yang dianggarkan (Hancher, 1981). Akan ada penundaan dalam penyelesaian jika pertimbangan teknis tidak sepenuhnya dikembangkan. Efek penundaan ini dapat mempengaruhi harga dan keunggulan (Herbsman, Chen, dan Epstein 1995). Ada banyak sekali, menurut faktor yang dapat menyebabkan penundaan penyelesaian proyek (Ogunlana dan Promkuntong, 1996) Kurangnya bahan, masalah yang ditimbulkan oleh konsultan dan klien, dan implementasi yang buruk oleh kontraktor adalah beberapa contohnya. Karena klaim dapat berasal dari pembangun, penyedia layanan pemerintah kerja, manajer proyek, atau dari perjanjian kontrak, pertama-tama perlu untuk mengidentifikasi penyebabnya (Fisk, 1997).

Penundaan penyelesaian sering kali mengakibatkan klaim dari salah satu pihak. Klaim industri konstruksi digambarkan sebagai Jika salah satu pihak menginginkan sejumlah uang, waktu tambahan untuk persiapan proyek, atau modifikasi (penambahan/pengurangan) tugas. Beberapa metode dapat dilakukan untuk mengatasi masalah ini (Groton, 1992) yaitu litigasi, arbitrase, transaksi bisnis, negosiasi, dan penyelesaian tidak mengikat.

Studi yang telah dilakukan mengenai masalah munculnya klaim di sektor konstruksi, antara lain Wahyuni (1996), Tjahjono & Santoso (1998), Al-Subaie (1987), Al-Bargauthi (1994), Saiful (2004). Penelitian-penelitian yang disebutkan di atas membahas tentang berbagai klasifikasi klaim, penyebab klaim, antisipasi klaim, dan kemungkinan penyelesaian klaim. Bisnis konstruksi pasti akan mendapatkan banyak manfaat dari mempelajari berbagai jenis-jenis klaim, penyebabnya, bagaimana meramalkan klaim, dan bagaimana mengembangkan alternatif penyelesaian, sehingga sektor ini menjadi lebih efektif dan berkontribusi terhadap perekonomian negara. Tulisan ini bermaksud untuk membahas berbagai jenis klaim, penyebabnya, serta hasil yang mungkin terjadi dan opsi-opsi lainnya.

TUJUAN DAN MANFAAT

Dalam rangka mencegah terjadinya klaim, studi ini berupaya mengidentifikasi berbagai jenis klaim, penyebabnya, dan alternatif solusinya. Studi ini akan sangat membantu pelaku industri konstruksi, seperti pemilik, kontraktor, subkontraktor, dan arsitek, untuk Untuk mencegah klaim dan memilih solusi alternatif, kita harus mengetahui berbagai jenis klaim, penyebabnya, dan antisipasinya.

JENIS-JENIS KLAIM

Klaim yang berhubungan dengan konstruksi sangat emosional dan sensitif. Fadzilah (1999) mengatakan bahwa klaim dapat berupa biaya tambahan yang dikeluarkan kontraktor di atas dan di luar yang tercantum dalam kontrak. Untuk membantu pihak-pihak yang berpartisipasi dalam sektor konstruksi dalam mengelola kemajuan proyek dengan lebih baik dan memperkirakan penyelesaian klaim, perlu diketahui berbagai jenis klaim yang mungkin terjadi. Jika konflik yang terjadi saat ini dibiarkan terus berlanjut, pada akhirnya akan mengakibatkan klaim atas konstruksi dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses konstruksi. Konflik (perselisihan) yang ditimbulkan oleh berbagai faktor akan menimbulkan perselisihan antara pemilik, perencana, dan kontraktor. Karena itu secara praktis kemungkinan besar klaim akan selalu terjadi, yang tidak dapat dihindari, terlepas dari besarnya proyek 1996 (Wahyuni). Barry dkk. (1990) mengkategorikan beberapa jenis klaim ke dalam empat kelompok besar: (a) klaim untuk kerugian yang diakibatkan dengan modifikasi yang dibuat oleh pemilik terhadap kontrak, (b) menuduh untuk komponen klaim yang berasal dari perubahan pekerjaan, (c) klaim yang berasal dari peningkatan nilai kontrak, dan (d) klaim yang berasal dari penangguhan proyek.

Perubahan dalam ruang lingkup pekerjaan atau dalam desain dapat diakibatkan oleh penyimpangan dari kontrak awal. Penyesuaian ini akan membuat proyek menjadi lebih mahal dan memakan waktu diselesaikan. Edward (1999) dan Rubin dkk. (1983) Penyesuaian positif terhadap ruang lingkup pekerjaan maupun revisi desain yang menyimpang dari kontrak awal dapat mengakibatkan penyesuaian. Penyesuaian ini akan meningkatkan harga dan durasi proyek Kondisi lapangan yang

berubah dan tidak sesuai dengan kontrak (Gary (1995)) dan Fisk dan (Negelle dkk. (1988)), Penyesuaian desain (Barry dkk., 1990), dan Penghentian pekerjaan proyek (Gilbreath dkk., 1983).

Klaim dapat mencakup permintaan waktu tambahan selain permintaan penyimpanan kontrak. Hal ini dapat disebabkan oleh waktu penyelesaian yang lebih awal dari yang diantisipasi (Powell dkk., 1999), jadwal penyelesaian yang lebih awal dari yang diantisipasi (Garry, 1995), gangguan yang berkaitan dengan lingkungan (Brij, 1996), pengerjaan di bawah standar (Gilberth dkk., 1992), material di bawah standar (Greeno, 1995), dan struktur konstruksi yang di bawah standar (Barry, dkk., (1990), dan Wyatt, 1985). Klaim finansial adalah salah satu jenis klaim lainnya.

FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KLAIM

Meskipun tujuan utama dan maksud para pihak yang terlibat dalam kontrak konstruksi adalah untuk menyelesaikan proyek dengan biaya, kualitas, dan jadwal tertentu, mungkin terdapat ketidaksepakatan atau salah tafsir di antara para pihak yang mengarah pada konflik. Konflik yang tidak terselesaikan dapat menimbulkan klaim (Fisk, 1997).

Mayoritas klaim disebabkan oleh keterlambatan penyelesaian proyek. Proyek konstruksi dapat tertunda karena berbagai alasan, termasuk kurangnya pengalaman penyedia jasa konstruksi. (Fisk, 1997). Keberhasilan manajemen dalam membangun proyek juga dipengaruhi oleh adanya organisasi kerja yang efektif. Oleh karena itu, ketika membuat organisasi proyek, penting untuk diingat bahwa garis komando yang ada harus jelas dan ringkas, dan setiap orang harus diberi wewenang sesuai dengan posisinya. (Antill, 1970).

Bahasa kontrak yang tidak pasti, seperti klausul penjadwalan yang tidak ada dalam dokumen kontrak, dapat mengakibatkan penundaan dan klaim (Fisk, 1997). Pemberi perintah kerja harus menghindari campur tangan terhadap rencana kontraktor untuk pekerjaan yang berurutan, seperti dengan mengubah tugas. Kontraktor dapat mengajukan gugatan terhadap pemberi perintah kerja jika hal tersebut mengakibatkan biaya yang berlebihan (Wilson, 1982).

Kurangnya keahlian perencanaan dan penjadwalan di pihak manajer dapat menghambat pelaksanaan proyek (Ahuja & Walsh, 1983). Pekerjaan yang tidak terkoordinasi dapat terjadi akibat rapat kerja yang tidak terencana dan tidak terorganisir dengan baik dengan tujuan yang tidak jelas pekerjaan (Ahuja, 1984).

Penundaan dapat terjadi jika kontraktor tidak setuju dengan spesifikasi, tidak kooperatif, atau mengabaikan peraturan, (Fisk, 1997) Klaim dapat terjadi jika kontraktor tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan tenggat waktu yang tertera dalam kontrak, (Antill, 1970)

Karena keadaan lapangan yang sebenarnya baru diketahui setelah pekerjaan selesai, penyesuaian pekerjaan sering terjadi selama proyek berlangsung. Jadwal kemajuan pekerjaan yang telah ditetapkan dapat tertunda sebagai akibat dari perubahan pekerjaan yang telah diperintahkan oleh pemberi perintah kerja (Antill, 1970). Campur tangan dari pemberi tugas ini dapat berupa arahan untuk menggunakan teknik yang tidak ditentukan dalam perjanjian. Klaim juga dapat diajukan jika kontraktor dipaksa untuk bekerja dalam keadaan yang menurutnya menghalangi dia untuk melakukan pekerjaannya dengan baik (Ahuja & Walsh, 1983). Salah satu penyebab utama rendahnya produktivitas dan waktu menganggur adalah penundaan pekerjaan yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman material (Harison, 1981:257, Cristian & Hackey, 1995).

Jika terjadi perintah modifikasi, kontraktor dapat mengajukan klaim berdasarkan gambar dan spesifikasi yang cacat (Ahuja, 1984). Klaim dapat diajukan jika perintah tidak diberikan untuk memodifikasi metode yang sudah ada atau meminta kontraktor menggunakan metode yang tidak ditentukan dalam kontrak (Ahuja, 1983)

Ketika kontraktor berhak mendapatkan biaya tambahan untuk suatu pekerjaan, kondisi fisik di lapangan yang berbeda dengan yang digambarkan dalam perjanjian kontrak dapat menjadi masalah. Pengeluaran tambahan dan bahkan penundaan proyek dapat terjadi dari adanya data kondisi tanah yang menyimpang dari rencana. Ada dua macam variasi kondisi lapangan (Fisk, 1997).

Curah hujan yang tinggi atau cuaca buruk dapat menunda penyelesaian proyek dengan menunda pelaksanaan pekerjaan Curah hujan yang tinggi atau cuaca buruk dapat menunda penyelesaian proyek

dengan menunda pelaksanaan pekerjaan (Fisk, 1997) Meskipun dapat dikelola, cuaca yang buruk dapat menyebabkan hilangnya hari kerja (Ahuja, 1984)

Penyelarasan pekerjaan dalam proses konstruksi dapat menimbulkan klaim (ahuja, 1983). Dengan menambah jam kerja atau orang, kontraktor mempercepat pekerjaan untuk menyelesaikannya lebih cepat daripada yang seharusnya. Ada tiga kategori percepatan: percepatan yang dipotong dadu, percepatan konstruktif, dan percepatan yang bernilai bagi kontraktor.

Jika dianggap penting, pemberi tugas dapat menginstruksikan kontraktor untuk menghentikan semua atau sebagian pekerjaan. Pekerjaan dapat dihentikan untuk beberapa alasan, termasuk anggaran yang ketat dan keputusan untuk menghentikan pekerjaan di beberapa wilayah oleh penyedia surat perintah kerja. Ada dua kategori penghentian pekerjaan, yaitu (Fisk, 1997); berkaitan dengan kegagalan kontraktor dalam melaksanakan instruksi atau persyaratan yang ditentukan dalam kontrak; (a) Kategori pertama; (b) Kategori kedua; Sehubungan dengan cuaca buruk atau keadaan yang tidak diinginkan lainnya, seperti penangguhan pengiriman material karena banjir, pekerjaan ditangguhkan (Ahuja, 1984).

Spesifikasi adalah bagian dari dokumen kontrak yang menguraikan standar untuk sebuah proyek yang akan diselesaikan. Gambar dilengkapi dengan spesifikasi, yang merinci bahan yang akan digunakan, tenaga kerja yang dibutuhkan, dan prosedur yang harus diikuti saat menyelesaikan proyek bangunan (Fisk, 1997). Konflik antara rencana dan spesifikasi dapat terjadi karena adanya pekerjaan yang menyimpang dari apa yang dijelaskan dalam spesifikasi atau karena adanya pekerjaan tambahan yang tidak disebutkan dalam perjanjian kontrak (Ahuja, 1983).

Klaim juga dapat dibuat ketika beberapa kontraktor terlibat dalam proyek yang sama pada waktu yang sama dan salah satu dari mereka merasa bahwa kontraktor lain menghalangi kemajuannya. Hal ini dapat menyebabkan pekerjaan kontraktor lainnya gagal (Ahuja & Walsh, 1983). Klaim dapat terjadi jika pemasok perintah kerja gagal memberikan informasi yang jelas kepada kontraktor, seperti uji bor dan studi kondisi bawah permukaan dan hal-hal yang ditemukan mempengaruhi pekerjaan kontraktor (Ahuja & Walsah, 1983)

Penundaan adalah faktor utama dalam ketidaksepakatan antara pemilik dan kontraktor (PTU, 1996). Sekali lagi, alasan penundaan ini berbeda-beda. Faktor pengembang/pemilik adalah sumber utama lain dari keterlambatan proyek. Misalnya, karena perencanaan yang buruk, pengembang/pemilik menyelesaikan pekerjaannya sendiri di tengah jalan, dengan mengkoordinasikan subkontraktornya sendiri, hal ini sering kali mengakibatkan keseriusan kontraktor menurun (PTU, 1996). Banyak faktor yang dapat menyebabkan keterlambatan. Misalnya, modifikasi desain, manajemen yang buruk, kurangnya keahlian atau peralatan, atau kurangnya waktu dari pemilik (*unrealistic schedule*).

Setiap kontraktor mengharapkan untuk mengerjakan pekerjaan yang setiap aspeknya sempurna (driscoll, 1971). proyek yang dapat diselesaikan sesuai jadwal, hanya membutuhkan sedikit modifikasi dari pemilik, menghasilkan perubahan yang nyata, dan sepadan dengan uang yang dihemat.

Pemilik diharapkan dapat menerbitkan dokumen perubahan pekerjaan (change order issue) segera setelah pemilik mengarahkan kontraktor untuk melakukan pekerjaan yang tidak ditentukan dalam kontrak. Dokumen yang berkaitan dengan jumlah perubahan pekerjaan tersebut dicantumkan dalam kontrak, dan kontraktor berhak untuk menerima pembayaran tambahan atas perubahan pekerjaan yang dilakukan. Dalam hal ini, kontraktor jelas tidak berwenang untuk mengajukan klaim karena pemilik telah memberikan kompensasi. Hanya jika keterlambatan pemilik dalam menerbitkan dokumen memaksa kontraktor untuk mengubah rencana kerja dan mengeluarkan biaya tambahan, maka kontraktor berhak mengajukan klaim.

Dalam organisasi pemilik atau kontraktor, manajemen sangat penting. Kontraktor memiliki hak untuk menuntut pemilik atas kelalaian manajemen jika hal itu terjadi. Sebaliknya, manajemen kontraktor yang buruk dapat merugikan pemilik dan menyebabkan klaim terhadap kontraktor. Banyak penyesuaian desain yang biasanya diperlukan ketika gaya kerja "konstruksi jalur cepat" diadopsi, yang memungkinkan pekerjaan konstruksi diselesaikan bersamaan dengan pekerjaan desain. Modifikasi desain ini dapat mengakibatkan ketidaksepakatan antara pemilik dan kontraktor, yang kemudian dapat mengakibatkan kontraktor mengajukan klaim.

Klaim yang terkait dengan berbagai aktivitas penipuan disebut "itikad buruk". Tuduhan 'itikad buruk' telah tersebar luas dalam beberapa tahun terakhir (Bramble, et al., 1990). Penggelapan, pernyataan yang keliru, upaya untuk mengecewakan orang lain, dan upaya yang tidak mempertimbangkan bagaimana tindakan mereka akan mempengaruhi orang lain, semuanya tercakup dalam tuduhan itikad buruk. Baik kontraktor maupun pemilik memiliki hak untuk mengajukan tuduhan itikad buruk ini. Beberapa kontraktor merasa dirugikan oleh perilaku pemilik yang dengan sengaja menunda atau bahkan tidak mau membayar pekerjaan yang telah selesai. Di sisi lain, beberapa pemilik merasa kepentingannya dirugikan oleh kontraktor yang ceroboh.

PENYELESAIAN KLAIM

Jika perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak proyek tidak ditangani, hal tersebut dapat mengakibatkan klaim yang meningkatkan biaya dan waktu yang dihabiskan untuk proyek tersebut serta membahayakan reputasi para pihak. Karena klaim tidak menguntungkan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak, maka klaim sebisa mungkin dihindari dengan mengurangi kemungkinan terjadinya klaim (ahuja & Walsh, 1983)

Para pihak dalam kontrak dapat memperkirakan klaim dengan berbagai cara. Dokumentasi, pengetahuan kontrak, pemahaman tentang perintah modifikasi, perencanaan dan penjadwalan, tindakan proaktif, dan pelestarian hak merupakan tindakan yang dapat dilakukan.

Pengetahuan dan pengalaman dibutuhkan saat membuat dokumen untuk menghindari klaim. Adanya dokumentasi yang akurat, teliti, dan up-to-date dapat digunakan sebagai alat atau landasan untuk memahami setiap kejadian, perubahan, atau keterlambatan proyek. Dokumentasi juga dapat digunakan untuk mendukung atau menyanggah kegiatan suatu pihak dalam meminta tambahan waktu dan biaya.

Sebelum mengajukan proposal, semua dokumen kontrak harus dibaca dengan seksama dan dipahami untuk mencegah penundaan penyelesaian pekerjaan (Jergeas, 1994). Karena perubahan pesanan dapat menyebabkan perubahan pada harga yang disepakati, jadwal pembayaran, jadwal penyelesaian, dan rencana serta spesifikasi yang diuraikan dalam kontrak, maka hal ini juga dapat mengakibatkan perubahan pada dokumen kontrak (Fisk, 1997). Perintah modifikasi ini tidak hanya akan mengakibatkan peningkatan pengeluaran, tetapi juga peningkatan beban kerja, biaya administrasi, biaya waktu, dan biaya (Jergear & Hartman, 1994).

Sebuah rencana bertujuan untuk mengidentifikasi cara pelaksanaan proyek yang terjangkau dan cepat (Deatherage, 1965). Rencana yang solid akan memungkinkan alokasi sumber daya yang tepat waktu, waktu yang cukup untuk setiap tugas, dan dimulainya setiap tindakan secara tepat waktu. Rencana juga dapat membantu dalam pemilihan teknik bangunan, peralatan, dan pengiriman material yang hemat biaya (Antill & Woodhead, 1970). Semua pihak dalam kontrak pada dasarnya ingin mendapatkan keuntungan dan meminimalkan eksposur mereka terhadap potensi perselisihan. Hal-hal berikut ini harus dipertimbangkan oleh manajer proyek untuk melindungi keuntungan kontraktor dan mengurangi kewajiban.

Semua tindakan yang melanggar ketentuan kontrak dan dapat mengakibatkan klaim harus didokumentasikan dan diselesaikan segera setelah terjadi. Permintaan untuk menghentikan pekerjaan, bekerja di luar rencana yang ditentukan, dan penyimpangan dari gambar dan spesifikasi adalah beberapa contoh tindakan yang harus dihindari untuk mencegah klaim (Jergeas, 1994)

Perlu diingat bahwa mencapai konsensus mengenai solusi untuk masalah bangunan lebih baik daripada mengajukan klaim. Tujuannya adalah untuk menyelesaikan masalah, bukan untuk menunjukkan siapa yang benar. Dalam sebuah proyek, konflik dapat diselesaikan dengan berbagai cara. Penting untuk bersikap menerima Pihak-pihak yang terkait harus (berpikiran terbuka) dan memiliki kemauan yang kuat untuk menyelesaikan masalah. Menyadari bahwa memenuhi tenggat waktu, anggaran, dan persyaratan kualitas proyek dengan tetap berada dalam parameter yang telah disepakati adalah tujuan utama (Wahyuni, 1996). Masalah tidak akan selesai jika salah satu pihak tidak memenuhi prasyarat yang telah dipenuhi.

Pihak-pihak yang terlibat harus pergi ke tempat perselisihan yang lebih resmi jika masalah konstruksi tidak dapat segera diselesaikan. Ini terdiri dari litigasi, negosiasi, mediasi, dan arbitrase.

Sebuah teknik penyelesaian sengketa yang dikenal sebagai negosiasi hanya melibatkan dua pihak yang berkonflik dan tidak ada pihak lain. Hal ini sebanding dengan musyawarah dan mufakat di Indonesia, di mana keberhasilannya bergantung pada kemampuan untuk berkompromi, memberi dan menerima, dan mengesampingkan yang kuat dan lemah. Arsitek dan insinyur berperan sebagai mediator antara kontraktor dan pemilik dalam negosiasi ini. Biasanya, arsitek atau insinyur yang ditunjuk sebagai negosiator akan meminta kontraktor untuk mengajukan klaim. Kecuali untuk keputusan mengenai "efek artistik" yang sesuai dengan apa yang telah dinyatakan sebelumnya dalam perjanjian kontrak, keputusan arsitek/insinyur tidak mengikat.

Masalah dapat diselesaikan melalui mediasi di awal konflik. Mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral dan dapat diterima oleh kedua belah pihak yang berselisih. Meskipun tidak memiliki wewenang untuk memilih bagaimana masalah akan diselesaikan, pihak ketiga yang tidak memihak ini akan berusaha membantu para pihak dalam mencapai penyelesaian. Arbitrase dan mediasi sama-sama memiliki kelebihan. Permasalahan dapat diselesaikan melalui mediasi dengan cepat, murah, dan dalam suasana privasi. Namun, putusan mediasi yang tidak mengikat adalah masalahnya. Oleh karena itu, proses mediasi hanya membuang-buang waktu dan sumber daya jika penyelesaian tidak dapat ditemukan.

Pendekatan yang diamanatkan secara hukum untuk penyelesaian sengketa yang disebut arbitrase melibatkan para profesional di industri bangunan. Para profesional ini bergabung dalam sebuah pengadilan. Organisasi ini akan mempertemukan pihak-pihak yang telah menyetujui klausul arbitrase dalam kontrak untuk menyelenggarakan arbitrase dan melaksanakan putusan arbiter. Jika dibandingkan dengan proses litigasi, bentuk arbitrase ini memiliki keuntungan karena cepat dan terjangkau. Arbitrase ini juga dilakukan secara rahasia oleh arbiter netral yang telah dipilih berdasarkan kompetensinya.

Alasan utama untuk menggunakan arbitrase sebagai sarana penyelesaian sengketa adalah fakta bahwa keputusan arbitrase bersifat final dan mengikat. Putusan pengadilan biasanya tunduk pada tantangan hukum yang lebih panjang. Penundaan yang lama dan mahal dalam penyelesaian masalah berasal dari hal ini. Sebaliknya, putusan arbitrase tidak dapat diubah tanpa persetujuan dari semua pihak yang bersengketa.

Prosedur penyelesaian masalah yang melibatkan pengadilan adalah litigasi. Jika tidak ada metode lain yang disebutkan di atas yang dapat memberikan kesimpulan yang menguntungkan kedua

belah pihak yang bersengketa, pendekatan ini harus digunakan sebagai pilihan terakhir. Secara alamiah, salah satu pihak akan menang dalam proses hukum sementara pihak lainnya kalah. Sengketa sering kali disidangkan dalam sistem hukum setempat di wilayah tempat sengketa tersebut terjadi. Jika salah satu pihak memiliki kantor di sana atau proyek itu sendiri berada di wilayah itu, pengadilan regional di sana memiliki yurisdiksi atas subjek tersebut. Jika masalah tersebut melibatkan dua pihak dengan kantor pusat regional yang berbeda, pihak yang mengajukan gugatan dapat memilih pengadilan yang akan mengadili kasus tersebut.

Ketika menggunakan strategi ini, jumlah waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan masalah sangatlah penting. Sebuah masalah konstruksi yang besar dapat memakan waktu dua hingga enam tahun untuk diselesaikan sebelum dibawa ke pengadilan, tergantung pada yurisdiksinya (Arditi, 1996). Litigasi cukup mahal karena proses pencarian fakta berlangsung lama dan mendalam. Untungnya, jika pengadilan keliru dalam keputusannya atau dalam menerapkan hukum, pihak-pihak yang bersengketa dapat mengajukan banding.

KESIMPULAN

Sektor ekonomi penting yang membantu perkembangan suatu negara adalah industri konstruksi. Isu penting yang harus diperhatikan adalah pengelolaan yang efektif dan efisien dari bisnis ini agar partisipasinya sebagai industri yang dominan dapat berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi. Kelancaran operasional industri ini merupakan salah satu komponen dari pengelolaan yang efektif dan efisien. Konflik harus ditekan seminimal mungkin. Pihak-pihak yang terkait harus memahami apa saja yang menjadi pemicu perselisihan yang berujung pada klaim dan bagaimana cara menyelesaikannya untuk mengurangi konflik.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Malak, M. Asem U., El-Saadi, Mustafa M.H., Abou-Zeid, Marwan G, Process Model for Administrating Construction Claims. *Journal of Construction Engineering and Management*. Vol 18, No. 2, April 2002.
- Ahuja, Hira N and Walsh, Michael A. 1983. *Succesful Method in cost Engineering*. New York, John Wiley & Sons. Inc
- Al-Barghouthi M. Liability allocation among the parties of @xed-price construction contractors in Saudi Arabia. M.Sc. Thesis, King Fahd University of Petroleum and Minerals, Dhahran, Saudi Arabia, 1994.
- Al-Subaie O. Construction claims in residential housing. M.Sc. Thesis, King Fahd University of Petroleum and Minerals, Dhahran, Saudi Arabia, 1987.
- Antil M, James. 1970. *Civil Engineering Management*. Sydney : Angus & Robertson Ltd.
- Bramble, Barry. B., Donofrio, Michael. F and Stetson, John. B. *Avoiding and Resolving Construction Claims*. United States, R.S. Means Company Inc., 1990.
- Driscoll, Thomas J. "Claims", *Contractor Management Handbook*. Edited by O'Brien, James J and Zilly, Robert G. 1971. McGraw Hill. Inc.
- Fisk, Edward R, 1997. *Construction Project Administration*, Fifth Edition, New Jersey : Prentice Hall.
- Jergeas, George F and Hartman, Francis T. 1994. "Contractors Construction Claims Avoidance". *Journal of Construction Engineering and Manajement.*, September, Vol 120, No 3, 553-561.
- Morgerman, Gary. *Construction Mediation Really Works*. September, 2002.<http://www.CMInco.com>] PTU . 1996. "Jika Pengembang Kontraktor Saling Tuding", *Properti Indonesia.*, Novenber p 64-65.
- Wahyuni, Nur. 1996. "Pembayaran Tertunda Mmpengaruhi Cashflow Kontraktor". *Konstruksi*. Desember, p69-71.
- Wahyuni, Nur. 1996. "Klaim Akan Selalu Timbul", *Konstruksi Oktober* . p70-72.
- Wilson, Roy L.1982. "Prevention and Resolution of Construction Claims". *Journal of Construction Engineering and Management.*, September. Vol 108 ,No CO3, p39-405.