

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN KLAIM
BIAYA AKIBAT DARI PERPANJANGAN WAKTU
(*EXTENSION OF TIME*) PADA PROYEK KONSTRUKSI DI
INDONESIA**

**Alfredo Pakpahan¹, Sami'an²
Universitas Pekalongan**

Email: alfredo_pakpahan@yahoo.com¹, dosen.samian@gmail.com²

Abstract

Extension of time is often a key issue in the execution of construction projects in Indonesia. Schedule discrepancies caused by various factors, such as delays due to force majeure conditions, changes in the scope of work, and external factors like government policies, frequently lead to additional cost claims by contractors. This study aims to analyze the legal aspects related to the resolution of cost claims arising from extensions of time in construction projects in Indonesia. The research employs a normative-legal approach, examining applicable regulations, such as Law No. 2 of 2017 on Construction Services, relevant standard contract regulations (FIDIC, PBI), and pertinent court rulings. The findings indicate that the resolution of cost claims due to extensions of time generally depends on the contractual clauses agreed upon by the parties. Clauses related to force majeure, variation orders, and dispute resolution mechanisms are crucial in determining the validity of claims. However, challenges remain in implementation, such as a lack of understanding among parties regarding the contract's content, inadequate supporting documents for claims, and dispute resolution mechanisms that tend to be time-consuming and costly. This study recommends the importance of drafting clearer and more comprehensive construction contracts, including specific provisions regarding extensions of time and cost compensation. Additionally, mediation and arbitration are proposed as more efficient alternatives for dispute resolution compared to litigation. By strengthening legal aspects and establishing transparent claim resolution mechanisms, it is hoped that conflicts arising from extensions of time in construction projects can be minimized, thereby supporting the sustainability of the construction industry in Indonesia.

Keywords: *Extension Of Time, Cost Claims, Construction Law, Dispute Resolution, Construction Project.*

Abstrak

Perpanjangan waktu (extension of time) sering menjadi salah satu isu utama dalam pelaksanaan proyek konstruksi di Indonesia. Ketidakesesuaian jadwal yang diakibatkan oleh berbagai faktor, seperti keterlambatan pekerjaan akibat kondisi force majeure, perubahan lingkup pekerjaan, hingga faktor eksternal seperti kebijakan pemerintah, seringkali menimbulkan klaim biaya tambahan oleh kontraktor. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum yang terkait dengan penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu pada proyek konstruksi di Indonesia. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis-normatif, dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, peraturan terkait kontrak standar (FIDIC), serta putusan pengadilan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu umumnya bergantung pada klausul kontrak yang disepakati antara para pihak. Klausul force majeure, perubahan perintah kerja (variation order), dan dispute resolution mechanism menjadi kunci utama dalam menentukan validitas klaim. Namun, masih terdapat kendala dalam implementasi di lapangan, seperti kurangnya pemahaman para pihak terhadap isi kontrak, dokumen pendukung klaim yang tidak memadai, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang cenderung memakan waktu dan biaya tinggi. Penelitian ini merekomendasikan pentingnya penyusunan kontrak konstruksi yang lebih jelas dan komprehensif, termasuk pengaturan spesifik mengenai perpanjangan waktu dan kompensasi biaya. Selain itu, mediasi dan arbitrase diusulkan sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang lebih

efisien dibandingkan litigasi. Dengan penguatan aspek hukum dan mekanisme penyelesaian klaim yang transparan, diharapkan konflik yang timbul dari perpanjangan waktu dalam proyek konstruksi dapat diminimalkan, sehingga mendukung keberlanjutan industri konstruksi di Indonesia.

Kata Kunci: Perpanjangan Waktu, Klaim Biaya, Hukum Konstruksi, Penyelesaian Sengketa, Proyek Konstruksi.

PENDAHULUAN

Proyek konstruksi merupakan salah satu sektor yang vital dan memiliki peran strategis dalam mendukung pembangunan infrastruktur yang menjadi fondasi utama pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Namun, pelaksanaan proyek konstruksi sering kali dihadapkan pada berbagai tantangan yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyelesaian. Salah satu solusi yang umum diterapkan untuk mengatasi keterlambatan ini adalah perpanjangan waktu (*extension of time*). Perpanjangan waktu memberikan kesempatan kepada kontraktor untuk menyelesaikan pekerjaan tanpa dikenakan penalti, asalkan keterlambatan tersebut disebabkan oleh faktor-faktor yang telah diatur dalam kontrak seperti perubahan desain, perubahan lingkup pekerjaan (*scope of work*), keterlambatan material dan lain sebagainya. Selain itu juga dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti kondisi cuaca buruk, perubahan kebijakan, kondisi *force majeure* atau keterlambatan yang disebabkan oleh pihak ketiga.

Perpanjangan waktu pada proyek konstruksi tidak hanya berdampak pada jadwal penyelesaian proyek, tetapi juga menimbulkan klaim biaya tambahan dari pihak kontraktor. Klaim ini sering kali menjadi sumber sengketa antara pihak-pihak yang terlibat, terutama ketika tidak ada kesepakatan mengenai dasar hukum, bukti, atau prosedur yang digunakan untuk menyelesaikan klaim tersebut.

Meskipun perpanjangan waktu bertujuan untuk melindungi hak-hak kontraktor, dalam praktiknya, hal ini sering kali menimbulkan klaim biaya tambahan. Klaim biaya ini muncul sebagai akibat dari biaya yang dikeluarkan kontraktor selama periode perpanjangan waktu, yang dapat mencakup biaya tenaga kerja, material, dan biaya tidak langsung (*overhead*) lainnya. Penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu menjadi isu yang kompleks dan sering kali berujung pada sengketa antara kontraktor (*penyedia jasa/barang*) dan pemilik proyek (*pengguna jasa/barang*).

Di Indonesia, penyelesaian klaim biaya terkait perpanjangan waktu diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Namun, meskipun terdapat kerangka hukum yang jelas, implementasi di lapangan sering kali menemui kendala. Banyak pihak yang kurang memahami isi kontrak, dokumen pendukung klaim yang tidak memadai, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang cenderung memakan waktu dan biaya tinggi.

Selain secara peraturan dan perundang-undangan juga penyelesaian klaim akibat perpanjangan waktu ini diatur dalam kontrak konstruksi yang merujuk pada standar nasional maupun internasional, seperti FIDIC (*Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils*). Namun, penerapan ketentuan tersebut masih sering menghadapi kendala, baik dalam aspek implementasi di lapangan maupun interpretasi hukum di pengadilan atau arbitrase.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum yang terkait dengan penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu pada proyek konstruksi di Indonesia. Dengan pendekatan yuridis-normatif, penelitian ini akan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta praktik-praktik yang ada di lapangan. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan rekomendasi yang berguna bagi para pemangku kepentingan dalam industri konstruksi, serta meningkatkan pemahaman mengenai pentingnya pengaturan yang jelas dalam kontrak konstruksi untuk mencegah sengketa di masa mendatang dan menciptakan praktik yang lebih adil dan efisien di sektor konstruksi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif sebagai kerangka metodologis utama, dengan mengintegrasikan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) dengan kontrak konstruksi yang relevan di Indonesia. Pemilihan metodologi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa permasalahan klaim biaya akibat perpanjangan waktu kontrak memerlukan analisis komprehensif terhadap

norma-norma hukum yang berlaku, sekaligus mempertimbangkan dinamika praktik penyelesaian klaim di lapangan.

Dalam konteks pengumpulan data, penelitian ini mengandalkan data sekunder yang mencakup hierarki peraturan perundang-undangan yang relevan, meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai *lex generalis* dalam hukum kontrak, Undang-Undang Jasa Konstruksi beserta peraturan pelaksanaannya, Peraturan Presiden tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, serta standar kontrak konstruksi internasional seperti FIDIC (*Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*) dan peraturan terkait arbitrase dan penyelesaian sengketa konstruksi yang telah diadopsi secara luas dalam praktik konstruksi di Indonesia.

Selain itu juga data sekunder yang didapatkan dari literatur akademis dan profesional di bidang hukum konstruksi, mencakup jurnal-jurnal ilmiah terakreditasi, buku-buku referensi terkait hukum kontrak dan konstruksi, serta hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan.

Analisis data dilakukan secara kualitatif melalui proses interpretasi sistematis terhadap ketentuan hukum yang berlaku, dengan mempertimbangkan konteks penyelesaian klaim konstruksi. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi pola-pola umum dalam penanganan klaim, menganalisis efektivitas mekanisme penyelesaian yang ada, memahami bagaimana ketentuan tersebut diinterpretasikan dan diterapkan dalam pengembangan praktik hukum konstruksi yang lebih baik di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. DASAR HUKUM KONSTRUKSI

Dasar hukum klaim konstruksi di Indonesia meliputi berbagai peraturan perundang-undangan, standar kontrak, serta prinsip-prinsip hukum yang diterima secara umum dalam industri konstruksi. Berikut adalah beberapa dasar hukum yang terkait klaim konstruksi di Indonesia:

- 1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
Undang-Undang ini merupakan payung hukum utama dalam industri jasa konstruksi di Indonesia. Pasal-pasal yang relevan dalam undang-undang ini mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak konstruksi, termasuk hak untuk mengajukan klaim dalam kondisi tertentu. Secara umum, UU ini menetapkan mekanisme penyelesaian sengketa dan klaim yang harus dipatuhi oleh pihak kontraktor dan pemberi pekerjaan.
- 2) Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
Peraturan Presiden ini mengatur tata cara pengadaan barang dan jasa pemerintah, termasuk kontrak konstruksi. Peraturan ini memberi pedoman tentang penyelesaian sengketa dan klaim dalam kontrak yang melibatkan pemerintah sebagai pemberi pekerjaan, yang mencakup mekanisme pengajuan klaim, evaluasi klaim, serta prosedur penyelesaian sengketa.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
 - Pasal 1238 - Tentang kewajiban pihak yang terikat kontrak untuk memenuhi prestasi sesuai dengan ketentuan yang disepakati.
 - Pasal 1243 - Mengenai tanggung jawab ganti rugi yang timbul akibat wanprestasi, yang relevan dalam hal klaim yang diajukan akibat keterlambatan atau kerugian dalam proyek konstruksi.
 - Pasal 1338 - Menegaskan bahwa kontrak yang sah berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang membuatnya. Jika kontrak mengatur hak klaim dalam hal perpanjangan waktu atau keterlambatan, ketentuan ini menjadi dasar hukum penting.

- 4) Peraturan Lain Terkait Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa
 - Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-Undang ini mengatur tentang mekanisme penyelesaian sengketa melalui arbitrase, yang sering digunakan dalam sengketa konstruksi. Pihak-pihak yang terlibat dalam klaim konstruksi sering menggunakan arbitrase sebagai alternatif untuk menyelesaikan sengketa yang timbul akibat klaim terkait perpanjangan waktu dan biaya.
 - Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyelesaian Sengketa Konstruksi Melalui Arbitrase.
Peraturan ini memberikan pedoman khusus mengenai prosedur arbitrase dalam sengketa konstruksi, termasuk yang berkaitan dengan klaim perpanjangan waktu dan biaya.
- 5) Standar Kontrak Konstruksi Internasional (FIDIC)
Selain peraturan perundang-undangan nasional, banyak kontrak konstruksi di Indonesia yang mengacu pada standar internasional, seperti yang dikeluarkan oleh FIDIC (*Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils*). FIDIC memberikan pedoman yang jelas tentang bagaimana menangani klaim terkait perpanjangan waktu, serta persyaratan dokumen yang harus disampaikan oleh kontraktor dan pemberi pekerjaan untuk menyelesaikan klaim tersebut. Meskipun bukan bagian dari hukum Indonesia, penggunaan FIDIC dalam kontrak konstruksi di Indonesia sering dijadikan acuan oleh banyak perusahaan konstruksi besar.
- 6) Perjanjian Kontrak Konstruksi
 - Kontrak Konstruksi: Di Indonesia, perjanjian konstruksi yang dibuat antara kontraktor dan pemberi pekerjaan mengacu pada prinsip-prinsip umum dalam hukum perdata dan undang-undang yang relevan. Dalam kontrak ini, biasanya tercantum ketentuan mengenai mekanisme klaim yang mencakup hak kontraktor untuk mengajukan klaim biaya apabila terjadi perpanjangan waktu atau perubahan lainnya pada proyek.
 - Ketentuan tentang *Force majeure*: Kontrak konstruksi sering mencantumkan klausul tentang *force majeure* yang memberikan hak kepada kontraktor untuk mengajukan klaim perpanjangan waktu dan biaya jika terjadi kejadian di luar kendali pihak-pihak terkait (misalnya bencana alam, perubahan regulasi, dll.).
- 7) Prinsip-Prinsip Hukum Umum
 - Prinsip *Pacta Sunt Servanda*: Prinsip ini menegaskan bahwa perjanjian yang sah harus dihormati oleh pihak-pihak yang membuatnya. Dalam konteks klaim konstruksi, kontraktor dan pemberi pekerjaan harus mematuhi ketentuan dalam kontrak terkait hak klaim yang timbul akibat perpanjangan waktu atau situasi lainnya.
 - Prinsip Itikad Baik (*Good Faith*): Prinsip ini sangat penting dalam penyelesaian sengketa konstruksi. Para pihak yang terlibat diharapkan bertindak dengan itikad baik dalam mengajukan klaim dan mencari penyelesaian.
- 8) Putusan Pengadilan dan Praktik Hukum
Putusan pengadilan yang terkait dengan sengketa konstruksi juga menjadi dasar hukum dalam menetapkan preseden hukum dalam penyelesaian klaim perpanjangan waktu dan biaya. Putusan-putusan ini seringkali menjadi pedoman dalam penerapan hukum pada kasus serupa di masa depan.

Dasar hukum tersebut memberikan kerangka bagi penyelesaian klaim konstruksi di Indonesia. Setiap kontrak konstruksi harus mempertimbangkan peraturan perundang-undangan ini agar klaim yang diajukan dapat diselesaikan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

2. Jenis – Jenis Keterlambatan Proyek (*Delay of Project*)

Dalam artikel Sarwono Hardjomuljadi terdapat 3 jenis keterlambatan utama dalam konstruksi antara lain:

- 1) Keterlambatan yang disebabkan oleh kontraktor sendiri sehingga kontraktor tidak memperoleh biaya ekstra dan tidak memperoleh perpanjangan waktu maka Kontraktor harus membayar ganti rugi kepada pengguna jasa.
- 2) Keterlambatan yang disebabkan oleh kejadian yang bersifat netral : kontraktor tidak memperoleh biaya ekstra tetapi memperoleh perpanjangan waktu dan terbebas dari kewajiban pembayaran ganti rugi (*liquidated damages*). Keterlambatan yang disebabkan oleh misalnya kelainan keadaan cuaca masuk dalam kategori ini.
- 3) Keterlambatan yang disebabkan oleh pengguna jasa (*employer*) atau konsultan (*engineer*): kontraktor sehingga dalam hal ini Kontraktor mendapatkan perpanjangan waktu, penambahan biaya dan terbebas dari kewajiban membayar ganti rugi (*liquidated damages*). Keterlambatan semacam ini meliputi keterlambatan pembebasan tanah, pekerjaan tambah, dan lain sebagainya.

Dalam artikel penulis disampaikan juga ada beberapa kasus keterlambatan pada kontrak konstruksi yaitu apabila keterlambatan kontraktor disebabkan oleh dua sebab yang saling mempengaruhi, yang satu merupakan tanggung jawab kontraktor dan yang satunya merupakan tanggung jawab Pengguna Jasa (*Employer*) dan/ atau Konsultan (*Engineer*). Dalam hal seperti ini, kadang sulit untuk menentukan apakah kontraktor berhak atas perpanjangan waktu dan/atau biaya ekstra. Kasus-kasus berikut ini adalah contoh keterlambatan berlapis ditinjau dari hukum Inggris. Prinsip umumnya adalah “kerugian berada/ terletak di tempat jatuhnya”. Adapun beberapa kasus dari keterlambatannya antara lain:

Kasus 1: Keterlambatan yang satu merupakan tanggung jawab kontraktor di mana kontraktor tidak berhak memperoleh perpanjangan waktu misalnya memperbaiki kerusakan dan keterlambatan yang lain memberikan hak untuk memperoleh perpanjangan waktu dan penggantian biaya, misalnya keterlambatan penerbitan gambar. Dalam kasus ini, pengguna jasa (*employer*) tidak boleh melakukan pemotongan sebagai ganti rugi karena ia penyebab keterlambatan dan kontraktor tidak seharusnya dibayar ekstra untuk kerugian yang mungkin diderita akibat pekerjaan memperbaiki bagian yang rusak. Oleh karena itu, perpanjangan waktu patut diberikan tetapi tidak ada pembayaran ekstra.

Kasus 2: Keterlambatan yang satu merupakan tanggung jawab kontraktor (tidak berhak memperoleh apa-apa) dan keterlambatan yang lain memberikan hak untuk memperoleh perpanjangan waktu saja (misalnya kelainan kondisi cuaca yang tidak biasa). Prinsip umum di sini adalah pihak yang terikat kontrak tidak boleh memperoleh keuntungan dari kekurangan/kelemahannya sendiri. Alasan perpanjangan waktu bukanlah karena kesalahan pengguna jasa (*employer*) dan dapat disimpulkan bahwa dasar perpanjangan waktu adalah semata-mata untuk kepentingan kontraktor dan karena ia juga penyebab keterlambatan ia tidak dapat mengklaim sehingga tidak ada perpanjangan waktu.

Kasus 3: Keterlambatan yang satu memberikan hak untuk memperoleh perpanjangan waktu saja dan keterlambatan yang lain memberikan hak untuk memperoleh perpanjangan waktu dan biaya ekstra. Ini merupakan tipe tersulit untuk dipecahkan, tetapi jawaban yang tampaknya paling pantas adalah dengan membagi rata kedua keterlambatan tersebut.

3. Klaim Biaya Akibat Perpanjangan Waktu Konstruksi (*Extension of time*)

Klaim biaya akibat perpanjangan waktu (EoT) sering terjadi dalam proyek konstruksi yang mengalami keterlambatan karena berbagai faktor. Klaim ini umumnya mengacu pada kompensasi yang diminta oleh kontraktor untuk menutupi biaya tambahan yang timbul akibat dari perpanjangan waktu yang disebabkan oleh faktor-faktor yang tidak dapat dihindari. Berikut adalah jenis-jenis klaim biaya yang dapat timbul akibat perpanjangan waktu:

1) Klaim Biaya Langsung (*Direct Cost*)

Klaim biaya langsung dalam konteks kontrak konstruksi di Indonesia merujuk pada permintaan kompensasi yang diajukan oleh kontraktor untuk biaya yang secara langsung terkait dengan pelaksanaan pekerjaan. Klaim ini biasanya muncul akibat keterlambatan penyelesaian proyek yang disebabkan oleh berbagai faktor, seperti perubahan lingkup pekerjaan, kondisi *force majeure*, atau keterlambatan yang disebabkan oleh pihak ketiga. Dalam sistem hukum konstruksi di Indonesia, klaim biaya langsung harus didukung oleh bukti yang kuat dan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam kontrak. Biaya ini biasanya meliputi:

- **Biaya Tenaga Kerja:** Biaya ini mencakup gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada pekerja yang terlibat dalam proyek. Jika perpanjangan waktu terjadi, kontraktor dapat mengklaim biaya tambahan untuk tenaga kerja yang harus tetap bekerja selama periode tersebut.
- **Biaya Material:** Klaim biaya material mencakup biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan bahan bangunan dan material lainnya yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek. Jika keterlambatan menyebabkan kebutuhan akan material tambahan, kontraktor dapat mengajukan klaim untuk biaya tersebut.
- **Biaya Alat dan Peralatan:** Biaya sewa atau operasional alat dan peralatan yang digunakan dalam proyek juga dapat diklaim. Jika perpanjangan waktu mengharuskan penggunaan alat lebih lama dari yang direncanakan, kontraktor berhak untuk mengklaim biaya tambahan.
- **Biaya Transportasi dan Logistik:** Biaya yang terkait dengan pengiriman material dan peralatan ke lokasi proyek juga termasuk dalam klaim biaya langsung. Keterlambatan dalam penyelesaian proyek dapat menyebabkan biaya transportasi yang lebih tinggi.

2) Klaim Biaya Tidak Langsung (*Indirect Cost*)

Klaim biaya tidak langsung dalam kontrak konstruksi di Indonesia merujuk pada permintaan kompensasi yang diajukan oleh kontraktor untuk biaya yang tidak dapat diatribusikan secara langsung kepada pekerjaan tertentu, tetapi tetap berdampak pada keseluruhan proyek. Biaya tidak langsung ini sering kali muncul akibat keterlambatan penyelesaian proyek, perubahan lingkup pekerjaan, atau faktor eksternal lainnya. Dalam konteks hukum konstruksi, klaim biaya tidak langsung harus didukung oleh bukti yang memadai dan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam kontrak. Biaya ini dapat meliputi:

- **Biaya Overhead:** Biaya overhead mencakup biaya tetap yang dikeluarkan oleh kontraktor untuk menjalankan operasional proyek, seperti biaya administrasi, sewa kantor, utilitas, dan gaji staf manajemen. Jika proyek mengalami keterlambatan, kontraktor dapat mengklaim biaya overhead yang terus berjalan selama periode perpanjangan waktu..
- **Biaya Pembiayaan:** Biaya pembiayaan mencakup bunga atau biaya pinjaman yang harus dibayar oleh kontraktor akibat keterlambatan dalam penyelesaian proyek.

Jika proyek tidak selesai tepat waktu, kontraktor mungkin harus membayar bunga tambahan pada pinjaman yang digunakan untuk membiayai proyek.

- **Biaya Asuransi:** Keterlambatan dalam penyelesaian proyek dapat menyebabkan peningkatan biaya asuransi, baik untuk asuransi proyek itu sendiri maupun asuransi tanggung jawab. Klaim biaya tidak langsung dapat mencakup biaya tambahan yang timbul akibat perpanjangan waktu.
- **Biaya Penyimpanan:** Jika material atau peralatan tidak dapat digunakan sesuai jadwal, biaya penyimpanan untuk barang-barang tersebut dapat menjadi bagian dari klaim biaya tidak langsung. Keterlambatan dalam penyelesaian proyek dapat menyebabkan biaya tambahan untuk menyimpan material yang tidak terpakai.

3) **Klaim Biaya Akibat Perubahan Lingkup Pekerjaan**

Perubahan lingkup pekerjaan dalam proyek konstruksi adalah hal yang umum terjadi dan dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kebutuhan pemilik proyek, perubahan desain, atau penyesuaian terhadap kondisi lapangan. Meskipun perubahan ini sering kali diperlukan untuk mencapai hasil yang diinginkan, mereka juga dapat menyebabkan dampak signifikan terhadap biaya dan jadwal proyek. Dalam konteks hukum konstruksi di Indonesia, klaim biaya akibat perubahan lingkup pekerjaan harus dikelola dengan hati-hati untuk memastikan bahwa kontraktor mendapatkan kompensasi yang adil dan pemilik proyek tetap terlindungi.

4) **Klaim Biaya Akibat Perubahan Lingkup Pekerjaan**

Force majeure atau keadaan kahar (paksa), adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan situasi di luar kendali para pihak yang dapat menghalangi pelaksanaan kewajiban kontraktual. Dalam konteks kontrak konstruksi di Indonesia, *force majeure* sering kali mencakup bencana alam, perang, kerusakan, atau kebijakan pemerintah yang mendadak. Ketika terjadi *force majeure*, kontraktor dapat mengajukan klaim biaya untuk menutupi kerugian yang timbul akibat keterlambatan atau biaya tambahan yang dikeluarkan. Pemahaman yang baik mengenai klaim biaya akibat *force majeure* sangat penting untuk melindungi hak-hak kontraktor dan memastikan penyelesaian proyek yang adil.

5) **Klaim Biaya Akibat Keterlambatan Pihak Ketiga**

Klaim biaya akibat keterlambatan pihak ketiga dalam kontrak konstruksi di Indonesia sering kali terjadi ketika faktor eksternal, seperti keterlambatan pengiriman material atau masalah izin, menghambat kemajuan proyek. Kontraktor dapat mengajukan klaim untuk biaya tambahan yang timbul akibat keterlambatan tersebut.

4. Prosedur Tahapan Penyelesaian Klaim Biaya Akibat Perpanjangan Waktu Konstruksi (*Extension of time*)

Penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu dalam kontrak konstruksi di Indonesia melibatkan beberapa tahapan yang harus diikuti oleh kontraktor dan pemilik proyek. Prosedur ini penting untuk memastikan bahwa klaim ditangani secara adil dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Berikut adalah tahapan prosedur penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu:

1) **Identifikasi dan Dokumentasi Keterlambatan**

- **Pengumpulan Data:** Kontraktor harus mengumpulkan semua data dan informasi yang relevan mengenai keterlambatan, termasuk jadwal proyek, laporan kemajuan, dan bukti-bukti yang mendukung.
- **Dokumentasi Keterlambatan:** Semua kejadian yang menyebabkan keterlambatan harus didokumentasikan dengan baik, termasuk tanggal, penyebab, dan dampaknya terhadap jadwal dan biaya.

- 2) Pemberitahuan Awal tentang Perpanjangan Waktu (*Notice of Extension of time*) Kepada Pemilik (*Employer*)
 - Prosedur: Kontraktor wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada pemberi pekerjaan (*Employer*) mengenai perpanjangan waktu yang diinginkan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam kontrak. Pemberitahuan ini harus mencakup alasan yang sah untuk perpanjangan waktu, seperti kejadian *force majeure*, keterlambatan yang disebabkan oleh pemberi pekerjaan atau kondisi yang terjadi di lapangan.
 - Dasar Hukum: Pasal dalam kontrak yang mengatur kewajiban pemberitahuan mengenai perpanjangan waktu, misalnya dalam kontrak yang mengacu pada ketentuan FIDIC atau peraturan yang berlaku di Indonesia.
 - Tujuan: Memberikan kesempatan kepada pemberi pekerjaan untuk mengevaluasi klaim dan memberikan tanggapan.
- 3) Pengajuan Klaim Biaya oleh Kontraktor
 - Prosedur: Setelah pemberitahuan perpanjangan waktu disampaikan, kontraktor kemudian mengajukan klaim biaya yang timbul akibat perpanjangan waktu tersebut. Klaim ini harus disertai dengan dokumentasi yang jelas dan mendetail mengenai biaya-biaya yang ditimbulkan, seperti biaya tenaga kerja, material, peralatan, overhead, dan biaya tambahan lainnya.
 - Dokumen Pendukung: Kontraktor harus melampirkan bukti-bukti yang mendukung klaim biaya, seperti laporan keuangan, faktur pembelian material, laporan waktu kerja, dan dokumentasi lain yang relevan.
- 4) Verifikasi dan Evaluasi Klaim oleh Pemberi Pekerjaan
 - Prosedur: Pemberi pekerjaan (owner) akan memverifikasi klaim biaya yang diajukan oleh kontraktor. Proses ini mencakup pemeriksaan dokumen dan bukti yang disampaikan oleh kontraktor, serta penilaian terhadap alasan yang diajukan untuk perpanjangan waktu.
 - Tindak Lanjut: Pemberi pekerjaan dapat meminta klarifikasi atau dokumen tambahan dari kontraktor jika klaim yang diajukan tidak lengkap atau masih ada ketidaksesuaian.
- 5) Negosiasi antara Pihak Kontraktor dan Pemberi Pekerjaan
 - Prosedur: Jika terdapat perbedaan pendapat atau ketidaksepakatan mengenai besaran klaim atau alasan perpanjangan waktu, pihak kontraktor dan pemberi pekerjaan dapat melakukan negosiasi untuk mencapai kesepakatan.
 - Mediasi: Jika negosiasi gagal mencapai kesepakatan, mediasi atau fasilitasi oleh pihak ketiga yang netral, seperti konsultan konstruksi, bisa digunakan untuk membantu menyelesaikan perbedaan secara damai.
- 6) Penyelesaian Klaim Biaya
 - Kesepakatan Tertulis: Jika kedua belah pihak mencapai kesepakatan, maka kesepakatan tersebut harus dituangkan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.
 - Pembayaran Klaim: Setelah kesepakatan dicapai, pemilik proyek harus melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah yang disepakati.
- 7) Mekanisme Penyelesaian Sengketa (*Dispute*) (Jika Diperlukan)
 - Prosedur: Jika klaim biaya gagal diselesaikan melalui negosiasi atau mediasi, maka penyelesaian dapat dilakukan melalui jalur hukum, yaitu:
 - *Mediation* atau Arbitrase: Penyelesaian sengketa konstruksi yang sering dipilih oleh kontraktor dan pemberi pekerjaan, terutama jika telah disepakati

dalam kontrak. Arbitrase dilakukan oleh lembaga arbitrase yang independen, dan keputusan yang dihasilkan bersifat final dan mengikat.

- Litigasi (Pengadilan): Jika arbitrase tidak memungkinkan, para pihak dapat membawa sengketa tersebut ke pengadilan yang berwenang untuk memperoleh keputusan hukum yang mengikat.

Prosedur penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu dalam kontrak konstruksi di Indonesia melibatkan beberapa tahapan yang harus diikuti dengan cermat. Dengan mengikuti prosedur ini, kontraktor dan pemilik proyek dapat memastikan bahwa klaim ditangani secara adil dan efisien, serta mengurangi risiko sengketa di masa mendatang. Pemahaman yang baik mengenai tahapan ini sangat penting untuk keberhasilan proyek konstruksi dan perlindungan hak-hak semua pihak yang terlibat

5. Analisis Hukum Penyelesaian Klaim Biaya Akibat Perpanjangan Waktu Konstruksi (*Extension of time*)

Penyelesaian klaim biaya akibat keterlambatan proyek konstruksi di Indonesia merupakan isu yang kompleks dan sering kali menimbulkan sengketa antara kontraktor dan pemilik proyek. Dalam konteks ini, penting untuk mencapai keseimbangan antara tiga nilai fundamental: kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Keseimbangan ini tidak hanya akan memastikan bahwa klaim ditangani secara adil, tetapi juga akan mendukung kelancaran dan keberhasilan proyek konstruksi.

1) Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah prinsip yang menjamin bahwa semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks klaim biaya akibat keterlambatan, kepastian hukum dapat dicapai melalui:

- Kontrak yang Jelas: Kontrak konstruksi harus mencakup ketentuan yang jelas mengenai prosedur pengajuan klaim, batas waktu, dan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Klausul mengenai perpanjangan waktu dan klaim biaya harus diatur secara rinci untuk menghindari ambiguitas.
- Peraturan Perundang-undangan: Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan peraturan terkait lainnya memberikan kerangka hukum yang jelas bagi penyelesaian klaim. Kepatuhan terhadap peraturan ini akan memberikan kepastian bagi semua pihak.
- Proses Penyelesaian Sengketa: Mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur dalam kontrak, seperti mediasi atau arbitrase, harus diikuti untuk memastikan bahwa klaim diselesaikan secara adil dan sesuai dengan ketentuan hukum.

2) Keadilan

Keadilan dalam penyelesaian klaim biaya mencakup perlakuan yang adil bagi semua pihak yang terlibat. Beberapa aspek yang perlu diperhatikan untuk mencapai keadilan adalah:

- Transparansi Proses: Proses pengajuan klaim dan negosiasi harus dilakukan secara transparan. Semua pihak harus memiliki akses yang sama terhadap informasi yang relevan dan bukti yang mendukung klaim.
- Bukti yang Kuat: Klaim biaya harus didukung oleh bukti yang kuat dan relevan. Kontraktor harus dapat menunjukkan bahwa keterlambatan yang terjadi adalah akibat dari faktor yang di luar kendali mereka dan bahwa biaya yang diklaim adalah wajar.
- Kompensasi yang Adil: Pihak yang dirugikan akibat keterlambatan harus mendapatkan kompensasi yang sesuai. Keadilan tidak hanya berarti memberikan ganti rugi, tetapi juga memastikan bahwa ganti rugi tersebut mencerminkan kerugian yang sebenarnya dialami.

3) Kemanfaatan

Kemanfaatan berkaitan dengan hasil yang bermanfaat bagi semua pihak yang terlibat dalam proyek. Dalam konteks penyelesaian klaim biaya, kemanfaatan dapat dicapai melalui:

- Efisiensi Proses: Proses penyelesaian klaim harus dilakukan dengan efisien untuk menghindari penundaan lebih lanjut dalam proyek. Penggunaan mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat, seperti mediasi, dapat membantu mempercepat proses.
- Fokus pada Penyelesaian: Semua pihak harus berkomitmen untuk mencari solusi yang menguntungkan, bukan hanya untuk memenangkan klaim. Pendekatan kolaboratif dalam negosiasi dapat menghasilkan kesepakatan yang lebih baik dan lebih cepat.
- Dampak Positif pada Proyek: Penyelesaian klaim yang efektif dan adil akan mendukung kelancaran proyek dan mengurangi risiko keterlambatan lebih lanjut. Hal ini akan memberikan manfaat jangka panjang bagi semua pihak yang terlibat.

Keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam penyelesaian klaim biaya atas keterlambatan proyek konstruksi di Indonesia sangat penting untuk mencapai hasil yang adil dan efisien. Dengan memastikan bahwa ketentuan hukum diikuti, proses dilakukan secara transparan, dan solusi yang bermanfaat dicari, semua pihak dapat berkontribusi pada keberhasilan proyek konstruksi. Pendekatan yang holistik dan kolaboratif dalam penyelesaian klaim akan membantu mengurangi sengketa dan meningkatkan hubungan antara kontraktor dan pemilik proyek, serta mendukung pertumbuhan industri konstruksi di Indonesia.

KESIMPULAN

Analisis hukum terhadap penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu (extension of time) pada proyek konstruksi di Indonesia menunjukkan bahwa proses ini melibatkan berbagai aspek hukum yang kompleks dan memerlukan pemahaman yang mendalam dari semua pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan menjadi nilai-nilai fundamental yang harus dijunjung tinggi untuk mencapai penyelesaian yang adil dan efisien. Berdasarkan analisis hukum yang dilakukan, terdapat beberapa hal utama yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dasar Hukum Yang Jelas, Berkeadilan dan Kemanfaatan

Penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu harus mengacu pada berbagai dasar hukum yang berlaku, termasuk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta ketentuan-ketentuan dalam kontrak konstruksi yang mengatur tentang perpanjangan waktu dan klaim biaya. Pengaturan yang jelas dan sesuai dengan hukum akan memberikan dasar yang kuat untuk mengatasi sengketa yang timbul. Hal ini penting untuk memberikan panduan yang jelas bagi kontraktor dan pemilik proyek dalam mengelola klaim biaya.

Keadilan dalam penyelesaian klaim harus diperhatikan dengan memastikan bahwa semua pihak diperlakukan secara adil dan transparan. Proses pengajuan klaim dan negosiasi harus dilakukan dengan mengedepankan bukti yang kuat dan relevan, serta memberikan kompensasi yang sesuai bagi pihak yang dirugikan.

Kemanfaatan harus menjadi fokus dalam penyelesaian klaim, dengan mengutamakan efisiensi proses dan pencarian solusi yang bermanfaat bagi semua pihak. Pendekatan kolaboratif dalam negosiasi dapat membantu mempercepat penyelesaian klaim dan mengurangi risiko keterlambatan lebih lanjut dalam proyek.

2. Prosedur yang Terstruktur

Proses penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu harus mengikuti prosedur yang sistematis, mulai dari pemberitahuan perpanjangan waktu, pengajuan

klaim biaya, verifikasi oleh pemberi pekerjaan, negosiasi atau mediasi, hingga akhirnya penyelesaian melalui arbitrase atau pengadilan. Prosedur ini memastikan bahwa klaim dapat diselesaikan secara adil dan transparan, serta meminimalkan risiko perselisihan lebih lanjut.

3. Peran Prinsip Hukum dalam Penyelesaian Klaim

Prinsip-prinsip hukum, seperti itikad baik (good faith), kewajiban untuk menghormati perjanjian (pacta sunt servanda), dan prinsip keadilan (equity), menjadi dasar penting dalam penyelesaian klaim. Setiap klaim yang diajukan harus didasarkan pada alasan yang sah dan didukung oleh bukti yang jelas agar dapat diterima oleh pihak pemberi pekerjaan.

4. Penyelesaian Sengketa Melalui Arbitrase atau Pengadilan

Dalam hal terjadi ketidaksepakatan antara kontraktor dan pemberi pekerjaan, penyelesaian sengketa melalui arbitrase atau pengadilan menjadi jalan terakhir. Arbitrase sering dipilih sebagai cara penyelesaian yang lebih cepat dan efisien, sementara pengadilan dapat menjadi pilihan jika proses arbitrase tidak dapat dilaksanakan.

5. Dampak Positif dan Negatif dari Penyelesaian Klaim

Penyelesaian klaim yang dilakukan dengan adil dan tepat waktu dapat menjaga kelancaran proyek dan hubungan yang baik antara kontraktor dan pemberi pekerjaan. Sebaliknya, penyelesaian yang tidak memadai atau terlambat dapat menimbulkan dampak negatif, seperti penundaan proyek lebih lanjut, kerugian finansial, dan rusaknya hubungan kerja antara kedua belah pihak.

Secara keseluruhan, penyelesaian klaim biaya akibat perpanjangan waktu dalam proyek konstruksi di Indonesia memerlukan pendekatan yang holistik dan integratif. Dengan memahami dan menerapkan prinsip-prinsip hukum yang relevan, diharapkan konflik yang timbul dapat diminimalkan, dan hubungan antara kontraktor dan pemilik proyek dapat terjaga dengan baik. Hal ini tidak hanya akan memastikan kelancaran jalannya proyek, tetapi juga akan menghindarkan pihak-pihak terkait dari potensi sengketa yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat

DAFTAR PUSTAKA

- FIDIC. (2017). *Conditions of Contract for Construction*. International Federation of Consulting Engineers.
- Findy Kamaruzzaman. (2012). Studi Keterlambatan Penyelesaian Proyek Konstruksi. *Jurnal Teknik Sipil Untan*, Vol. 12, No. 2.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Jakarta: Sekretariat Negara, 2018.
- Sarwono Hardjomuljadi. (2014). Analisis "Extension of time dan Dampaknya Pada Kontrak Konstruksi" (FIDIC Conditions of Contract MDB Harmonised Edition), 3-4.
- Sarwono Hardjomuljadi. (2020). Use of Dispute Avoidance and Adjudication Boards. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering Construction*, Vol. 12, No. 4. © ASCE, ISSN 1943-4162.
- Sarwono Hardjomuljadi. (2023). *Kamus Kontrak Konstruksi (FIDIC Conditions of Contract)*. Balai Pustaka, Jakarta.
- Suryanto, A. (2020). "Analisis Hukum Terhadap Perpanjangan Waktu dalam Kontrak Konstruksi". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(2), 123-140.
- Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Lembaran Negara RI Tahun 1999. Sekretariat Negara, Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Jakarta: Sekretariat Negara, 2017.
- Yasin, Nazarkhan, 2004, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Indonesia.