

Keterlambatan Proyek yang Disebabkan Oleh *Owner*: Evaluasi Faktor-faktor Penyebab dan Klaim Kontraktor

***Jati Utomo Dwi Hatmoko, R. Arya Pratistha, Arif Hidayat**
Departemen Teknik Sipil, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
*jati.hatmoko@ft.undip.ac.id

Received: 19 April 2022 Revised: 26 Desember 2022 Accepted: 11 Januari 2023

Abstract

Delays in construction projects are generally understood to be the sole responsibility of the contractor. In fact, these delays can also be caused by factors that actually are the responsibility of the owner, resulting in project completion exceeding the contract target date. As a result, the contractors can be affected and suffer losses due to delays that are not actually their responsibility. This study intends to evaluate project delays caused by the owner and the delay claims submitted by the contractor. This research is exploratory and uses a mixed method of quantitative and qualitative approach. Data was collected through interviews and questionnaires with 80 respondents of the construction industry. The study found five main factors causing delays caused by the owner, including: land acquisition problems, changes in design and work instructions, payment problems, and unclear drawings in the contract documents. Of these delays, the majority (93%) were claimed by contractors, with an average claim success rate of 53%, and the compensation generally in the form of extension of project completion time (63%). The most frequently chosen claim dispute settlement method (93%) is non-litigation settlement through negotiation. This research has provided a comprehensive overview of delays due to owners and the contractor claims, and gives valuable lessons for the construction industry stakeholders to cope with delays in the future.

Keywords: *Project delays, claims, contractors, owner*

Abstrak

Keterlambatan pelaksanaan proyek konstruksi pada umumnya dipahami sebagai tanggung jawab kontraktor semata. Pada kenyataannya keterlambatan pekerjaan di lapangan dapat juga disebabkan oleh hal-hal yang menjadi tanggung jawab pemilik proyek, sehingga mengakibatkan durasi penyelesaian proyek melebihi target kontrak. Akibatnya kontraktor dapat terkena dampaknya dan mengalami kerugian akibat keterlambatan yang sebenarnya bukan menjadi tanggungjawabnya. Penelitian ini bermaksud untuk mengevaluasi keterlambatan proyek yang disebabkan oleh owner dan klaim yang diajukan oleh kontraktor atas keterlambatan tersebut. Penelitian ini bersifat eksploratif dan menggunakan pendekatan metode campuran kuantitatif dan kualitatif. Data dikumpulkan melalui wawancara dan kuesioner yang diisi oleh 80 responden pelaku jasa konstruksi. Hasil penelitian menemukan lima faktor utama penyebab keterlambatan yang disebabkan oleh owner meliputi: kendala pembebasan lahan, perubahan desain dan instruksi kerja, kendala pembayaran, dan ketidakjelasan gambar pada dokumen kontrak. Dari keterlambatan tersebut, mayoritas (93%) dilakukan pengajuan klaim oleh kontraktor, dengan rata-rata tingkat keberhasilan klaim sebesar 53% dan kompensasi umumnya berupa penambahan waktu penyelesaian proyek (63%). Metode penyelesaian perselisihan klaim yang paling sering dipilih (93%) adalah penyelesaian non-litigasi melalui negosiasi. Penelitian ini memberikan gambaran komprehensif perihal keterlambatan oleh owner dan klaim kontraktor, dan bermanfaat sebagai pelajaran bagi segenap pemangku kepentingan industri konstruksi dalam menangani keterlambatan proyek di masa yang akan datang.

Kata kunci: *Keterlambatan proyek, klaim, kontraktor, owner*

Pendahuluan

Keterlambatan merupakan masalah klasik yang dialami oleh banyak proyek konstruksi. Literatur banyak membahas mengenai keterlambatan proyek pada umumnya banyak dipandang dari sisi tanggung jawab kontraktor, misalnya kualitas pekerjaan buruk, kurangnya pengalaman kontraktor dalam merencanakan kebutuhan tenaga kerja dan metode pelaksanaan di lapangan, dimana hal tersebut dapat menyebabkan risiko yang mempengaruhi produktivitas, kinerja, mutu, dan anggaran dari proyek (Hassan *et al.*, 2016; Listanto *et al.*, 2018; Pratama 2018; Tolangi *et al.*, 2012). Kurangnya manajemen lapangan, manajemen finansial, dan kegagalan planning dan scheduling dari pihak kontraktor juga menjadi faktor penyebab keterlambatan proyek (Taha *et al.*, 2016).

Pada kenyataannya kinerja kontraktor tidak bisa dilepaskan sepenuhnya dari kinerja *owner*, di mana interaksi keduanya akan menentukan kinerja proyek secara keseluruhan (Hatmoko dan Khasani, 2016). Tidak jarang keterlambatan pekerjaan di lapangan bisa juga disebabkan oleh hal-hal yang sebenarnya menjadi tanggung jawab *owner*.

Tabel 1 mengidentifikasi faktor-faktor penyebab keterlambatan proyek yang disebabkan oleh *owner* proyek dari berbagai literatur, antara lain: kendala pembebasan lahan, perubahan desain, perubahan instruksi kerja, kendala pembayaran, ketidakjelasan design/gambar dalam dokumen kontrak, pihak *owner* yang terlambat dalam menyetujui *shop drawing*, keterlambatan menjawab penyelidikan lapangan yang dilakukan kontraktor, tidak tersedianya material di pasaran, dan keterlambatan menyetujui hasil uji laboratorium.

Walaupun sebagian keterlambatan disebabkan oleh *owner*, namun dampaknya bisa menyebabkan keterlambatan pada penyelesaian proyek secara keseluruhan sehingga melewati target waktu penyelesaian yang tertuang dalam kontrak. Di sisi lain, kontraktor selaku pelaksana proyek dapat terdampak oleh keterlambatan tersebut, sehingga tidak bisa memulai suatu pekerjaan.

Kontraktor juga terancam oleh denda apabila keterlambatan penyelesaian proyek betul terjadi. Oleh karena itu kontraktor dapat mengajukan klaim atas penyebab keterlambatan yang tidak menjadi tanggung jawabnya. Keterlambatan dalam proyek konstruksi dianggap sebagai permasalahan besar, karena menyebabkan ketidaknyamanan baik untuk pihak *owner* dan pihak kontraktor, melibatkan pihak-pihak yang terkait atas kerugian finansial, perubahan perencanaan, dan revisi jadwal proyek

(Kongchasing & Sua-lam, 2021; Ali *et al.*, 2012). Keterlambatan juga merupakan salah satu penyebab utama perselisihan dalam suatu proyek konstruksi (Iyer *et al.*, 2008).

Keterlambatan dan klaim akibat keterlambatan (*delay claim*)

Penambahan waktu, dikarenakan penyebab keterlambatan itu sendiri tidak dapat disematkan baik kepada pihak *owner* maupun pihak kontraktor. *Excusable, Compensable Delay (ORD)*, merupakan “*owner responsible delays*” atau keterlambatan yang disebabkan oleh *owner*. Keterlambatan ORD selain memberikan tambahan waktu untuk kontraktor, kontraktor dapat meminta haknya untuk penggantian biaya tambahan yang dikeluarkan kontraktor. *Non-Excusable, Non-Compensable Delay (CRD)* merupakan *contractor responsible delay* atau keterlambatan yang disebabkan oleh kontraktor.

Ketika keterlambatan CRD terjadi, pihak kontraktor tidak berhak untuk mendapatkan penambahan waktu maupun penggantian atas biaya tambahan yang dikeluarkan oleh kontraktor, (4) *Non-Excusable, Compensable Delay (Some ORD)*, merupakan situasi unik di mana baik pihak *owner* dan pihak kontraktor sama-sama memiliki tanggung jawab atas keterlambatan yang terjadi.

Klaim pada industri konstruksi dapat didefinisikan sebagai permintaan dari satu pihak ke pihak lainnya sebagai kompensasi terhadap perubahan dari suatu kontrak (Khekale & Futane, 2013). Situasi perselisihan umumnya terjadi ketika pihak *owner* mendapatkan gugatan klaim oleh pihak kontraktor untuk penggantian biaya tambahan ataupun penambahan waktu (Clough *et al.*, 2015). Apabila pihak *owner* memutuskan untuk mengabulkan pengajuan klaim dari pihak kontraktor dan memberikan penambahan waktu, penggantian biaya tambahan, atau keduanya, masalah dianggap sudah dapat diselesaikan. Namun, apabila pihak *owner* tidak mengabulkan klaim yang diajukan pihak kontraktor serta terdapat perbedaan interpretasi, masalah tersebut dapat dianggap menjadi perselisihan.

Klaim pada industri konstruksi merupakan permasalahan yang besar pada setiap proyek konstruksi, sehingga disarankan klaim lebih baik untuk dihindari dan dilakukan proses manajemen secara hati-hati untuk kelangsungan proyek yang lancar (Khekale & Futane, 2013). Malki dan Alam (2021) menyatakan bahwa klaim konstruksi dianggap oleh banyak pihak yang terlibat sebagai salah satu proses yang paling kompleks dan tidak nyaman pada suatu proyek.

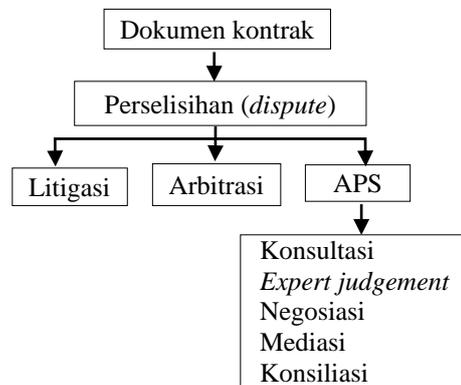
Tabel 1. Faktor- faktor penyebab keterlambatan yang menjadi tanggung jawab Owner

Faktor penyebab keterlambatan	Referensi
Kendala pembebasan lahan	Samarghandi <i>et al.</i> , 2016; Hatmoko dan Khasani, 2016; Sambasivan <i>et al.</i> , 2017; Santoso & Soeng, 2016; Hansen & Rostiyanti, 2019; Shinghal & Vibhorpaliwal., 2019.
Perubahan desain	Abd El-Razek <i>et al.</i> , 2008; Aslam <i>et al.</i> , 2019; Yap <i>et al.</i> , 2021
Perubahan instruksi kerja dari pihak owner	Chandra <i>et al.</i> , 2005; Malki dan Alam, 2021; Yap <i>et al.</i> , 2021.
Kendala pembayaran	Mahamid, 2013; Kamanga & Steyn, 2013.
Ketidajelasan design/gambar dalam dokumen kontrak	Doloi <i>et al.</i> , 2012, McCord <i>et al.</i> , 2015; Sambasivan <i>et al.</i> , 2017; Aziz dan Hakam, 2016, Messah <i>et al.</i> , 2013.
Pihak owner terlambat menyetujui shop drawing	Doloi <i>et al.</i> , 2012, McCord <i>et al.</i> , 2015; Sambasivan <i>et al.</i> , 2017; Aziz & Hakam, 2016; Koushki <i>et al.</i> , 2005.
Terlambat menjawab penyelidikan lapangan yang dilakukan kontraktor	Malki & Alam, 2021; Yap <i>et al.</i> , 2021
Spesifikasi material tidak tersedia di pasaran	Adam <i>et al.</i> , 2017; Doloi <i>et al.</i> , 2012; McCord <i>et al.</i> , 2015; Sambasivan <i>et al.</i> , 2017; Malki & Alam, 2020.
Terlambat menyetujui hasil uji laboratorium	Yap <i>et al.</i> , 2021; Santoso & Soeng, 2016.

Selain itu Zanelidine (2006) menyatakan bahwa klaim merupakan kejadian yang umum terjadi pada suatu proyek konstruksi, dan dapat terjadi akibat beberapa sebab yang akan berdampak atas keterlambatan dan atau kenaikan biaya operasional proyek. Klaim menjadi suatu permasalahan yang tidak dapat dihindari pada proyek konstruksi modern, dengan melibatkan teknologi baru, spesifikasi, dan ekspektasi tinggi dari pihak owner (Jaffar *et al.*, 2011). Penyebab klaim konstruksi yang diajukan oleh kontraktor kepada pihak owner menurut Khakale & Futane (2013) antara lain: adanya keterlambatan pembebasan lahan yang berbeda dari perjanjian kontrak, kondisi lapangan berbeda dari yang dijelaskan pada dokumen kontrak, pihak owner menuntut percepatan pekerjaan yang melebihi kecepatan yang tertera pada dokumen kontrak, pihak owner terlambat memenuhi kebutuhan logistic terkait suplai listrik, air, dan material lainnya, pihak owner terlambat mengeluarkan gambar serta input lainnya, kendala dalam pembayaran oleh owner yang seharusnya dibayarkan kepada pihak kontraktor, perubahan lingkup pekerjaan secara substansial oleh owner.

Metode penyelesaian perselisihan

Perselisihan proyek konstruksi yang diakibatkan oleh permasalahan klaim akan berpengaruh terhadap reputasi pihak owner apabila tidak diselesaikan secara baik dan optimal (Kongchasing & Sua-lam, 2021). Penyelesaian perselisihan proyek konstruksi di Indonesia diatur dalam UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, di mana perselisihan dapat diselesaikan secara litigasi, arbitrase, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Aritonang & Simanjuntak, 2020) sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 1.



Gambar 1. Skema alternatif penyelesaian sengketa

Berdasarkan kepada uraian di atas, permasalahan keterlambatan dan klaim menjadi suatu masalah yang cukup signifikan dalam industri konstruksi, sehingga diperlukan adanya evaluasi terhadap keterlambatan terutama yang menjadi tanggung jawab oleh owner. Maksud dari penelitian ini adalah mengevaluasi keterlambatan proyek yang disebabkan oleh owner dan klaim yang diajukan oleh kontraktor atas keterlambatan tersebut. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut: mengidentifikasi faktor-faktor penyebab kejadian keterlambatan proyek akibat owner, mengevaluasi frekuensi pengajuan klaim oleh kontraktor dan tingkat keberhasilannya, menelaah bentuk kompensasi klaim yang sering diterima kontraktor, dan metode penyelesaian perselisihan klaim yang sering digunakan.

Metode

Penelitian ini bersifat eksploratif menggunakan metode campuran kualitatif dan kuantitatif. Untuk

menggali permasalahan secara mendalam dilakukan wawancara tahap awal dengan 3 responden yang merupakan praktisi kontraktor dengan jabatan managerial serta pengalaman terkait klaim keterlambatan lebih dari 10 tahun. Selanjutnya data dikumpulkan melalui wawancara lanjutan dan dilakukan penyebaran kuisioner kepada 80 responden berasal dari 12 perusahaan kontraktor skala besar, di mana 62 responden (77%) berasal dari perusahaan konstruksi swasta, dan 18 responden (23%) berasal dari perusahaan konstruksi milik negara (BUMN). Jabatan responden terdiri dari direktur, manajer, engineer, dan staf, dengan tingkat pendidikan minimal S1 dan pengalaman kerja rata-rata di atas 10 tahun. Untuk mengukur jawaban responden dalam kuisioner digunakan skala Likert 1-5 yang menggambarkan jawaban tidak pernah (skala 1) sampai selalu terjadi (skala 5). Setelah hasil kuisioner terkumpul dan selesai dilakukan dianalisa, validasi hasil penelitian dilakukan melalui wawancara dengan tiga orang ahli yang merupakan praktisi industri konstruksi.

Hasil dan Pembahasan

Hasil-hasil temuan dalam penelitian, meliputi evaluasi penyebab keterlambatan, frekuensi pengajuan klaim dan tingkat keberhasilan; bentuk kompensasi klaim keterlambatan; dan metode penyelesaian perselisihan klaim keterlambatan pilihan kontraktor.

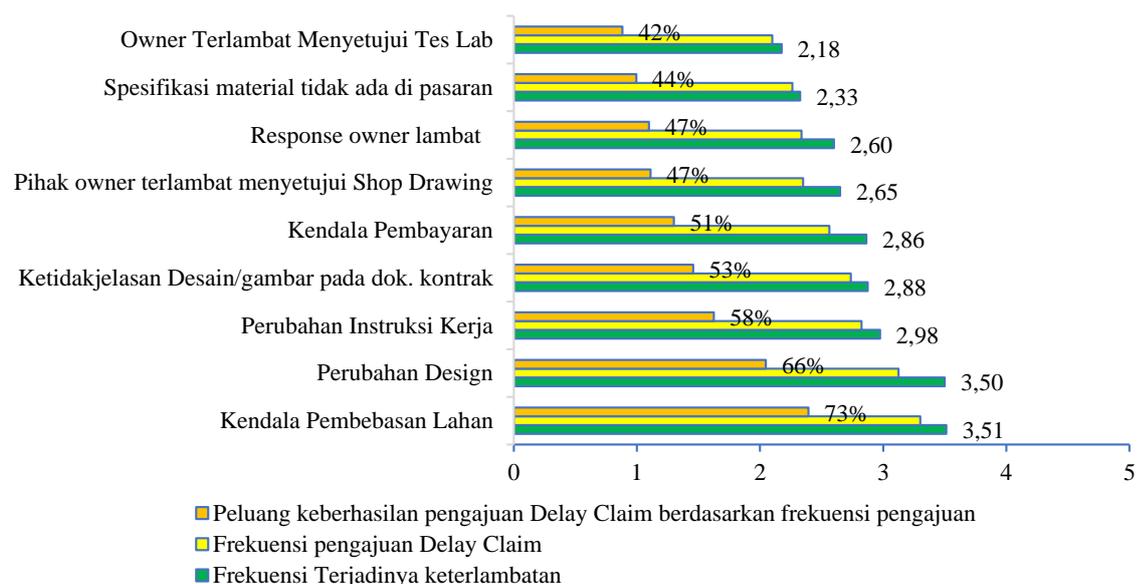
Evaluasi penyebab keterlambatan, frekuensi pengajuan klaim dan tingkat keberhasilan.

Gambar 2 menunjukkan nilai mean variabel dari frekuensi terjadinya keterlambatan, frekuensi

pengajuan klaim oleh kontraktor, dan tingkat keberhasilan pengajuan klaim. Berdasarkan ketiga kategori tersebut maka faktor pembebasan lahan, perubahan desain, dan perubahan instruksi kerja menduduki lima peringkat teratas.

Berdasarkan frekuensi penyebab keterlambatan, pembebasan lahan menempati peringkat tertinggi dengan nilai mean sebesar 3,51. Begitu juga dengan frekuensi pengajuan klaim keterlambatannya yang memperoleh peringkat tertinggi dengan nilai *mean* sebesar 3,30. Keberhasilan klaim keterlambatan akibat kendala pembebasan juga memperoleh peringkat tertinggi dengan persentase keberhasilan sebesar 73%.

Selisih nilai rata-rata antara frekuensi kejadian keterlambatan dan pengajuan klaim menunjukkan nilai sebesar 93%. Tingkat keberhasilan pengajuan klaim menunjukkan rentang keberhasilan 42% sampai 73%, dengan nilai rata-rata sebesar 53%. Hal ini berarti bahwa secara rata-rata dari sepuluh kejadian keterlambatan yang diakibatkan oleh *owner*, sembilan diantaranya diajukan klaim oleh kontraktor, dengan lima di antaranya berhasil dikabulkan oleh *owner*. Hasil penelitian ini memperkuat hasil studi kasus yang dilakukan oleh Santoso dan Soeng (2016) di mana kendala pembebasan lahan teridentifikasi sebagai salah satu dari sepuluh faktor utama penyebab keterlambatan yang dialami kontraktor. Shingal (2019) juga menyatakan bahwa beberapa faktor yang paling sering menyebabkan keterlambatan pada proyek konstruksi diantaranya adalah pembebasan lahan, revisi desain gambar, dan keterlambatan dalam perubahan instruksi kerja, yang dapat disematkan tanggung jawabnya kepada *owner*.



Gambar 2. Analisis mean frekuensi terjadinya keterlambatan, pengajuan Delay Claim, dan tingkat keberhasilan keberhasilan Delay Claim akibat keterlambatan yang disebabkan oleh owner

Selain itu Yap *et al.*, (2021) juga menyatakan bahwa perubahan desain dan *working order* merupakan faktor penyebab keterlambatan yang dinilai signifikan dari sudut pandang kontraktor. Hal yang sama juga dinyatakan oleh Responden 1 yang menyatakan: “klaim keterlambatan yang paling sering diajukan dan berhasil dalam pengajuannya adalah keterlambatan akibat pembebasan lahan, setelah itu perubahan desain dan *working order*, karena hal tersebut merupakan keterlambatan yang disebabkan oleh *owner* yang biasanya sudah diatur dalam kontrak perjanjian pekerjaan konstruksi”. Frekuensi pengajuan dan keberhasilan pengajuan klaim keterlambatan juga berkaitan erat juga dengan klasifikasi keterlambatan yang disusun oleh Arcuri dan Hildreth (2007) di mana saat pihak yang menyebabkan keterlambatan adalah *owner*, maka sesuai dengan kontrak pihak kontraktor berhak dan semakin akan sering untuk mengajukan dan mendapatkan pengabulan atas klaim keterlambatan yang diajukan. Di antara sembilan faktor di atas, kendala pembebasan lahan, perubahan desain, perubahan instruksi kerja, kendala pembayaran, dan ketidakjelasan desain pada dokumen kontrak, dinilai sebagai lima faktor utama dalam permasalahan klaim keterlambatan. Faktor-faktor penyebab keterlambatan dan pengajuan ini juga tergantung dengan kontrak yang mengatur masalah terkait klaim keterlambatan.

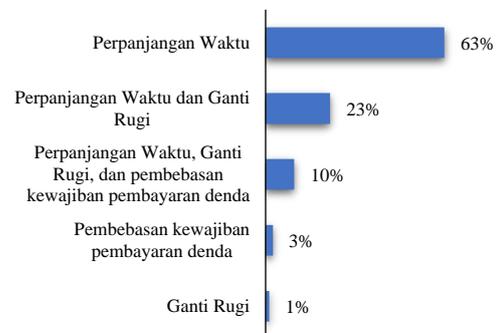
Bentuk kompensasi klaim keterlambatan

Gambar 3 menunjukkan bentuk-bentuk kompensasi yang diberikan *owner* kepada kontraktor. Kompensasi berupa perpanjangan waktu menduduki peringkat pertama dengan prosentase 63%, disusul oleh perpanjangan waktu dan ganti rugi (23%), perpanjangan waktu, ganti rugi dan pembebasan kewajiban pembayaran denda (10%), pembebasan kewajiban pembayaran denda (3%), dan ganti rugi (1%).

Perpanjangan waktu menduduki peringkat pertama sebagai bentuk kompensasi dalam klaim keterlambatan. Hal ini diperjelas dari hasil wawancara dengan Responden 2 yang menyatakan bahwa “.... sebagai bentuk kompensasi dalam klaim keterlambatan, perpanjangan waktu paling banyak diberikan oleh *owner*, terutama pada proyek milik pemerintah di mana sudah memiliki anggaran yang pasti, sehingga angka keberhasilan untuk klaim biaya sangat minim.... Akan tetapi untuk *owner* swasta, baik perpanjangan waktu maupun penggantian biaya masih memungkinkan...”.

Berdasarkan lingkup penelitian yang meninjau keterlambatan yang disebabkan oleh *owner*, sesuai dengan klasifikasi keterlambatan oleh Arcuri dan Hildreth (2007) yang menyatakan bahwa keterlambatan yang diklasifikasikan sebagai

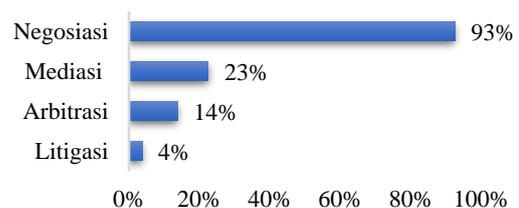
keterlambatan yang disebabkan oleh *owner*, pihak kontraktor memiliki hak untuk mendapatkan penambahan waktu dan dalam beberapa kasus berhak juga untuk mendapatkan penggantian biaya. Chong dan Leong (2012) juga menjelaskan bahwa perpanjangan waktu merupakan hak kontraktor atas keterlambatan oleh *owner* dalam proyek, sehingga kontraktor harus menunjukkan bukti dari peristiwa tersebut yang berdampak perubahan keseluruhan durasi proyek. Selain itu, perpanjangan waktu sebagai bentuk kompensasi klaim keterlambatan cenderung lebih banyak diberikan kepada kontraktor dikarenakan kontrak konstruksi yang pada umumnya mengacu kepada *FIDIC Conditions of Contract* (2017) yang menyatakan bahwa kontraktor berhak mendapatkan perpanjangan waktu pada segala peristiwa keterlambatan, hambatan, dan pencegahan yang menjadi tanggung jawab *owner*.



Gambar 3. Bentuk kompensasi yang diberikan kepada kontraktor dalam klaim keterlambatan

Metode penyelesaian perselisihan klaim keterlambatan pilihan kontraktor

Gambar 4 menunjukkan perolehan dan persentase dari jawaban responden terkait metode penyelesaian perselisihan klaim keterlambatan. Negosiasi menduduki peringkat pertama sebagai metode yang terbanyak digunakan responden dalam penyelesaian masalah klaim keterlambatan (93%), diikuti oleh mediasi (23% responden), arbitrase (14% responden), dan litigasi (4% responden). Hasil ini menunjukkan mayoritas responden menghindari penyelesaian melalui jalur litigasi, yang seringkali dianggap memakan waktu yang lama dan biaya yang besar.



Gambar 4. Metode penyelesaian perselisihan klaim keterlambatan pilihan kontraktor

Temuan ini sesuai dengan hasil penelitian dari Chandra *et al.* (2005) yang menempatkan negosiasi sebagai metode penyelesaian perselisihan klaim dengan peringkat di atas mediasi, arbitrase, dan litigasi. Negosiasi cenderung dipilih sebagai metode penyelesaian perselisihan dikarenakan prosesnya yang tidak melibatkan pihak ketiga di luar pihak yang terlibat, serta dapat menjaga reputasi dan hubungan antara kedua pihak yang berselisih. H

al ini didukung oleh Khekane dan Futane (2013) yang menyatakan bahwasanya negosiasi merupakan metode penyelesaian yang cepat, bersifat sukarela dan tidak mengikat, dan tidak membutuhkan pengeluaran biaya yang besar, sehingga lebih sering penggunaannya dalam penyelesaian perselisihan. Selain itu negosiasi sebagai metode penyelesaian perselisihan yang dipilih oleh kontraktor juga disampaikan oleh Responden 1 yang menyatakan: “Sebisa mungkin melakukan negosiasi untuk mencari solusi agar semuanya dapat memahami kondisi yang ada dan tidak dirugikan walaupun pengajuan tersebut tidak dapat dipenuhi 100%”.

Mediasi menduduki peringkat kedua sebagai metode penyelesaian perselisihan, yang dilakukan dengan bantuan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak berpihak pada salah satu sisi, mediasi sendiri bersifat rahasia. Mediasi dipilih ketika penyelesaian masalah membutuhkan pihak ketiga yang dapat memutuskan masalah dengan cepat. Spillane *et al.* (2011) menegaskan bahwa mediasi umumnya dilakukan ketika proses negosiasi gagal dalam menemukan titik tengah resolusi penyelesaian masalah, dan kedua belah pihak menginginkan resolusi yang cepat dan berbiaya rendah.

Arbitrase menjadi pilihan peringkat ketiga dalam penyelesaian perselisihan klaim keterlambatan. Penelitian terdahulu juga menemukan bahwa arbitrase lebih dipilih penggunaannya dibandingkan dengan litigasi (Shontz *et al.*, 2011 dan Hinchey, 2012). Pemilihan ini juga dapat disematkan dengan sifat arbitrase yang fleksibel, *time-efficient*, diselesaikan dengan keahlian, dan resolusinya yang adil (Stipanowich & Lamare, 2014), selain itu arbitrase juga dipilih oleh kontraktor karena prosesnya yang tidak melibatkan pengadilan. Litigasi cenderung dihindari oleh kontraktor karena pelaksanaannya yang membutuhkan alokasi waktu dan biaya dalam pelaksanaannya. Gebken *et al.* (2005) menyatakan bahwa dengan besarnya pengeluaran untuk kepentingan legal dan makin membesarnya pengeluaran akibat keterlambatan. Litigasi merupakan metode penyelesaian perselisihan yang tidak efektif dan cenderung

kurang memberikan kepuasan atau resolusi kepada dua belah pihak yang berselisih. Perselisihan yang diselesaikan dengan litigasi kurang layak untuk digunakan sebagai metode penyelesaian perselisihan, terkecuali ketika perselisihan yang terlibat merupakan perselisihan dengan skala yang besar (Gill *et al.* 2015).

Hal ini juga dipertegas oleh Responden 3 yang menyatakan: “Apabila masalah yang dibahas pada akhir pelaksanaan konstruksi akan menyebabkan kontraktor dan *owner* memperkuat posisinya masing-masing sehingga timbul perselisihan yang tidak dapat diselesaikan dengan negosiasi, mediasi, ataupun arbitrase, maka dapat dieskalasikan ke tahap pengadilan (litigasi) demi mempertahankan hak”.

Kesimpulan

Penelitian ini berhasil menemukan faktor-faktor keterlambatan yang menjadi tanggung jawab *owner*, antara lain pembebasan lahan, revisi desain gambar, perubahan instruksi kerja, kendala pembayaran, dan ketidakjelasan gambar pada dokumen kontrak. Dari keterlambatan tersebut, sebagian besar (93%) dilakukan pengajuan klaim oleh kontraktor, dengan rata-rata tingkat keberhasilan klaim sebesar 53%. Dalam pengajuan klaim keterlambatan, mayoritas kontraktor (63%) mendapatkan kompensasi perpanjangan waktu. Mayoritas kontraktor (93%) cenderung memilih menyelesaikan perselisihan klaim keterlambatan dengan metode negosiasi dibanding mediasi, arbitrase dan litigasi. Negosiasi dipandang memakan waktu dan biaya yang tidak besar serta sifatnya tidak melibatkan pihak ketiga dan lebih efektif dalam menjaga hubungan pihak kontraktor dengan pihak *owner*. Penelitian ini mengevaluasi keterlambatan proyek yang disebabkan oleh *owner* dan pengajuan klaim dari perspektif kontraktor. Untuk mendapatkan pemahaman lebih komprehensif, penelitian lebih lanjut dapat dilanjutkan dengan membandingkan keterlambatan dan klaim dari perspektif *owner* agar dapat diperoleh analisa pertimbangan *owner* dalam mengabdikan suatu klaim yang diajukan oleh kontraktor.

Ucapan Terima Kasih

Penelitian ini didanai oleh Dana RKAT Fakultas Teknik Tahun 2021, Universitas Diponegoro dengan skema Penelitian Strategis.

Daftar Pustaka

Abd El-Razek M. E., Bassioni H. A., & Mobarak A. M., (2008) Causes of delay in building construction

- projects in Egypt. *Journal of Construction Engineering*, 134(11), 831–41.
- Adam, A., Josephson, P. E. B., & Lindahl, G. (2017). Aggregation of factors causing cost overruns and time delays in large public construction projects: Trends and implications. *Engineering, construction and architectural management*.
- Ali, A. S., Smith, A., Pitt, M., & Choon, C. H. (2012). Contractors' Perception of Factors Contributing to Project Delay: Case Studies of Commercial Projects in Klang Valley, Malaysia. *Journal of Design and Built Environment*, 7(1).
- Al Malki, Y. M., & Alam, M. S. (2021). Construction claims, their types and causes in the private construction industry in the Kingdom of Bahrain. *Asian Journal of Civil Engineering*, 22, 477-484.
- Arcuri, F. J., & Hildreth, J. C. (2007). The principles of schedule impact analysis. *VDOT-VT Partnership for Project Scheduling*, Blacksburg, VA.
- Aritonang, D. D., & Simanjuntak, M. R. A. (2020). *Analysis of Important Factors in Choosing or Using Process Alternative Dispute Resolution of Construction Project from Contractor's Perspective (Case Study in XYZ Company, Ltd's)*. In *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering* (Vol. 1007, No. 1, p. 012084). IOP Publishing.
- Aslam, M., Baffoe-Twum, E. E., & Saleem, F. (2019). Design Changes in Construction Projects Causes and Impact on the Cost. *Civil Engineering Journal*, 5(7), 1647-1655.
- Aziz, R. F., & Abdel-Hakam, A. A. (2016). Exploring delay causes of road construction projects in Egypt. *Alexandria Engineering Journal*, 55(2), 1515-1539.
- Chandra, H. P., Tunardih, E. C., & Soetiono, I. (2005). Studi Tentang Pengajuan Klaim Konstruksi dari Kontraktor ke Pemilik Bangunan. *Civil Engineering Dimension*, 7(2), 90-96.
- Chong, H. Y., & Leong, Y. W. (2012). Legal approach on assessment of contractors entitlement to extension of time. *African Journal of Business Management*, 6(14), 4815-4823.
- Clough, R. H., Sears, G.A., Sears, S.K., Rounds, J.L., Segner, Jr.R.O. (2015). *Construction Contracting, A Practical Guide to Company Management* (ed. 8). John Wiley & Sons, Inc., Hoboken.
- Doloi, H., Sawhney, A., Iyer, K. C., & Rentala, S. (2012). Analysing factors affecting delays in Indian construction projects. *International journal of project management*, 30(4), 479-489.
- FIDIC. (2017). *Conditions of Contract for Construction, Second Edition* FIDIC, Geneva ISBN 978-2-88432-084-9.
- Gebken, II, R. J., Gibson, G. E., & Groton, J. P. (2005). Dispute resolution transactional cost quantification: What does resolving a construction dispute really cost?. In *Construction Research Congress 2005: Broadening Perspectives* (pp. 1-10).
- Gill, A., Gray, J., Skitmore, M., & Callaghan, S. (2015). Comparison of the effects of litigation and ADR in South-East Queensland. *International Journal of Construction Management*, 15(3), 254-263.
- Hansen, S., & Rostiyanti, S. F. (2019). Indonesian contractor professionals' perception on problems in construction claim management. *Malaysian Construction Research Journal*, 27(1), 69-78.
- Hassan, H., Mangare, J. B., & Pratasias, P. A. (2016). Faktor-faktor penyebab keterlambatan pada proyek konstruksi dan alternatif penyelesaiannya (studi kasus: di manado town square III). *Jurnal Sipil Statik*, 4(11), 657–644.
- Hatmoko, J. U. D., & Khasania, R. R. (2016). Comparing Performance of Government and Private Clients in Construction Projects: Contractors' Perspective. *Civil Engineering Dimension*, 18(2), 85-92.
- Hinchey, J. (2012). *Dispute resolution. In Managing gigaprojects: Advice from those who've been there, done that*, edited by P. D. Galloway, K. R. Nielsen, and J. L. Dignum, 229–261.
- Iyer, K. C., Chaphalkar, N. B., & Joshi, G. A. (2008). Understanding time delay disputes in construction contracts. *International Journal of Project Management*, 26(2), 174-184.
- Jaffar, N., Tharim, A. A., & Shuib, M. N. (2011). Factors of conflict in construction industry: a literature review. *Procedia Engineering*, 20, 193-202.
- Kamanga, M. J., & V d M Steyn, W. J. (2013). Causes of delay in road construction projects in Malawi. *Journal of the South African Institution of*

Civil Engineering = Joernaal van die Suid-Afrikaanse Instituut van Siviele Ingenieurswese, 55(3), 79-85.

Khekale, C., & Futane, N. (2013).. Management of claims and disputes in construction industry. *International Journal of Science and Research (IJSR)*, 4(5), 848-856.

Kongchasing, N., Sua-Iam, G. (2021). The Major Causes of Construction Delays Identified Using the Delphi Technique: Perspectives of Contractors and Consultants in Thailand. *International Journal of Civil Engineering*. 19, 319–338.

Koushki, P. A., Al-Rashid, K. & Kartam, N. (2005). Delays and cost increases in the construction of private residential projects in Kuwait. *Construction Management & Economics*. 23. 285-294.

Listanto, N., & Hardjomuljadi, S. (2019). Analisis faktor penyebab keterlambatan pembayaran kontraktor kepada subkontraktor pada proyek gedung bertingkat. *Konstruksia*, 10(1), 59-72.

Mahamid, I. (2013). Common risks affecting time overrun in road construction projects in Palestine: Contractors' perspective. *Australasian Journal of Construction Economics and Building*, The, 13(2), 45-53.

McCord, J., McCord, M., Davis, P. T., Haran, M., & Rodgers, W. J. (2015) Understanding delays in housing construction: evidence from Northern Ireland. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 20(3), 286-319.

Messah, Y. A., Widodo, T., & Adoe, M. L. (2013). Kajian penyebab keterlambatan pelaksanaan proyek konstruksi gedung di Kota Kupang. *Jurnal Teknik Sipil*, 2(2), 157-168.

Pratama, A. B. (2018). Faktor yang Mempengaruhi Produktivitas Tenaga Kerja Konstruksi di Bunku Kab. Morowali Sulawesi Tengah. In *Seminar Nasional Hasil Penelitian & Pengabdian Kepada Masyarakat (SNP2M)* (Vol. 2, No. 1).

Samarghandi, H., Mousavi, S., Taabayan, P., Mir Hashemi, A., & Willoughby, K. (2016), Studying the Reasons for Delay and Cost Overrun in Construction Projects: The Case of Iran. *Journal of Construction in Developing Countries*, 21(1), 51-84.

Sambasivan, M., Deepak, T. J., Salim, A. N., & Ponniah, V. (2017). Analysis of delays in

Tanzanian construction industry: Transaction cost economics (TCE) and structural equation modeling (SEM) approach. *Engineering, Construction and Architectural Management*. 24, 308-325.

Santoso, D. S., & Soeng, S. (2016). Analyzing delays of road construction projects in Cambodia: Causes and effects. *Journal of Management in Engineering*, 32(6), 05016020.

Shinghal, A. & Vibhorpaliwal. (2019). Most Common Delays in Construction Projects Worldwide and Steps to Minimize the Unexpected. *An Empirical Study*. 29, 725-747.

Shontz, D., Kipperman, F., & Soma, V. (2011). Business-to-business arbitration in the United States: Perceptions of corporate counsel.

Spillane, J. P., Oyedele, L. O., Hande, E., Von Meding, J., Konanahalli, A., Jaiyeoba, B. E., & Tijani, I. K. (2011). Mediation within Irish construction industry: Identifying success factors for appropriate competencies and processes. *Journal of Law and Conflict Resolution*, 3(8), 142-150.

Stipanowich, T. J., and J. R. Lamare. (2014). Living with ADR: Evolving perceptions and use of mediation, arbitration, and conflict management in fortune 1000 corporations. *Harv. Negot. L. Rev.*, 19 (1): 1–68.

Taha, G., Badawy, M., & El-Nawawy, O. (2016). A Model for Evaluation of Delays in Construction Projects. *International Journal of Innovative Research in Science, Engineering and Technology*. 5, 3021-3028.

Tolangi, M. F., Rantung, J. P., Langi, J. E. C., & Sibi, M. (2012). Analisis cash flow optimal pada kontraktor proyek pembangunan perumahan. *Jurnal Sipil Statik*, 1(1), 60–64.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 30, Tahun 1999. Tentang Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.

Yap, J. B. H, Goay, P. L, Woon, Y. B., Skitmore, M. (2021). Revisiting critical delay factors for construction: Analysing projects in Malaysia. *Alexandria Engineering Journal*, 60(1), 1717-1729,

Zaneldin, E., K, (2006) Construction claims in United Arab Emirates: Types, causes, and frequency, *International Journal of Project Management*, 24(5), 453-459.