

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1. LATAR BELAKANG

Proyek konstruksi semakin hari semakin kompleks sehubungan dengan adanya standar – standar baru yang dipakai, teknologi yang semakin canggih, dan keinginan pemilik bangunan yang senantiasa melakukan penambahan atau perubahan lingkup pekerjaan. Suksesnya sebuah proyek sangat tergantung dari kerjasama antara pihak – pihak yang terlibat didalamnya, yaitu pemilik bangunan, kontraktor dan perencana proyek. Pihak – pihak tersebut mempunyai kepentingan dan tujuan yang berbeda, yang pada akhirnya dapat menimbulkan konflik atau perselisihan pada saat perencanaan dan pelaksanaan proyek<sup>1</sup>.

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam penyelenggaraan proyek konstruksi sangat besar kemungkinan timbulnya perselisihan/ persengketaan (*disputes*). Pada dasarnya terdapat tiga akar permasalahan penyebab persengketaan dalam penyelenggaraan proyek konstruksi yaitu<sup>2</sup>:

1. Adanya faktor ketidakpastian dalam proyek konstruksi
2. Masalah yang berhubungan dengan kontrak konstruksi
3. Perilaku oportunistis dari para pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi

Kondisi ideal bagi pelaksana konstruksi adalah apabila seluruh komponen kontrak konstruksi dengan pengguna jasa terinci secara jelas yang tercakup dalam surat perjanjian, syarat umum kontrak, spesifikasi teknis, gambar rencana, dan daftar kuantitas bila ada. Pelaksana konstruksi biasanya berasumsi bahwa seluruh informasi yang berada dalam kontrak sesuai dengan kondisi aktual, namun kondisi proyek yang diketahui selama masa pelaksanaan seringkali tidak sesuai

---

<sup>1</sup>Malak, A., Asem, M.U, El - saadi, M. M. H, Abouzeid, M. G. “*Proses Model for Administating Construction Claims*”, Journal of Construction Engineering and Management, 18 ( 2 ) 2002, p.84

<sup>2</sup> Mitropoulos, P., Howwel, G. , “*Model for Understanding, Preventing and Resolving Project Disputes*”, American Society of Civil Engineers ( ASCE ), Journal of Construction Engineering and Management , vol 127, No. 3, 2001, p.223

dengan asumsi tersebut. Perbedaan kondisi ini dapat meningkatkan biaya pelaksanaan proyek, termasuk pembayaran kepada pelaksana konstruksi, tergantung kesepakatan yang telah diatur dalam kontrak<sup>3</sup>.

Sebelum proses konstruksi dimulai, kontraktor dan pemilik bangunan membuat kesepakatan berupa surat perjanjian atau kontrak. Kompleksitas atau proses konstruksi, dokumen – dokumen proyek dan kondisi kontrak dapat menyebabkan terjadinya perselisihan, konflik interpretasi, dan sikap bermusuhan<sup>4</sup>.

Peningkatan Klaim dan perselisihan dalam sejumlah kasus disebabkan karena ketidaksempurnaan spesifikasi, perbedaan kondisi lapangan, peningkatan lingkup pekerjaan, keterbatasan akses ke lapangan, percepatan atau penundaan yang disebabkan pemilik bangunan, interpretasi terhadap instruksi di lapangan dan perlindungan terhadap penyelesaian suatu kerugian<sup>5</sup>.

Masalah penyelesaian sengketa di atur dalam pasal 36, dan 37. disini dijelaskan bahwa penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi di luar pengadilan dapat menggunakan jasa pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak, yang dibentuk oleh pemerintah dan / atau masyarakat jasa konstruksi<sup>6</sup>. Penyelesaian perselisihan untuk mendapatkan hak atas kompensasi waktu dan atau uang dapat menggunakan beberapa alternatif, yaitu negoisasi, mediasi, litigasi dan arbitrase<sup>7</sup>.

Pemilik Bangunan perlu menganalisis klaim yang dipresentasikan oleh kontraktor dengan mempertimbangkan keselarasan pasal – pasal dalam kontrak, pihak yang bertanggung jawab, situasi proyek, ketidaksempurnaan spesifikasi<sup>8</sup>.

---

<sup>3</sup>Soekirno, P., Wirahadikusumah, R. D., Abduh, M., “Sengketa dalam Penyelenggaraan Jasa Konstruksi: Penyebab dan Penyelesaiannya”, Prosiding Seminar 25 tahun Pendidikan Manajemen dan Rekayasa Konstruksi, Institut Teknologi Bandung, Bandung, 18 – 19 Agustus 2005, p.2.

<sup>4</sup> Eillen, C. T., Imelda Soetiono, “Studi Tentang Pengajuan Klaim Konstruksi dari Kontraktor ke Pemilik Bangunan”, Sept 2005; 90 - 96, Dimensi Teknik Sipil Vol.7, Universitas Kristen Petra, Surabaya. p. 90

<sup>5</sup> Schumacer, L., “Defusing Delay Claims”, *Civil Engineering*; 1997. p. 60

<sup>6</sup> UUK No. 18 Tahun 1999, Jakarta. 1999.

<sup>7</sup> Thomas, H. R., Smith, G.R., and Wirsching, S.M, “Understanding Defective Specifications”, *Jornal of Construction Engineering and Management*, 1995. p. 55

<sup>8</sup> Malak, A., Asem, M.U, El - saadi, M. M. H, Abouzeid, M. G. “Proses Model for Administrating Construction Claims”, *Journal of Construction Engineering and Management*, 18 ( 2 ) 2002

Dalam skripsi ini akan diuraikan penelitian mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi keberhasilan klaim perpanjangan waktu dari kontraktor ke owner di Proyek Grand Indonesia. Pemilihan Studi kasus diproyek Grand Indonesia sendiri juga disebabkan karena waktu mulai pelaksanaan proyek ( *hand over dari owner ke kontraktor* ) ini mundur cukup lama dan terjadi banyak perubahan sehingga kontraktor perlu menganalisa pengajuan kompensasi perpanjangan waktu .

## 1.2. IDENTIFIKASI MASALAH

Ketidakpastian sudah merupakan resiko dalam suatu proyek konstruksi, tidak semua hal secara detail dapat ditentukan dengan baik selama proses perencanaan sehingga para pihak yang terlibat harus menyelesaikannya setelah masa pelaksanaan dimulai. Penyusunan dokumen kontrak yang adil bagi semua pihak untuk mengatur hubungan seperti dalam proyek konstruksi yang memiliki sedikit banyak tingkat ketidak pastian menjadi sesuatu yang tidak mudah. Penggunaan kontrak konstruksi yang standar belum umum dilakukan di Indonesia, apalagi untuk keperluan pengaturan hubungan yang bersifat subkontraktual. Aturan – aturan dalam kontrak yang sulit menghilangkan seluruh ” celah ” ( *gaps* ) seringkali diperparah dengan sifat oportunistik dari para pelaku yaitu pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih tinggi seperti pemilik, perencana, pengawas, kontraktor, subkontraktor, atau pemasok tergantung kepada situasi yang dihadapi<sup>9</sup>.

Klaim adalah permasalahan yang dapat menimbulkan perselisihan dan permohonan akan tambahan uang, tambahan waktu pelaksanaan, atau perubahan metode pelaksanaan pekerjaan. Klaim berlanjut dengan pembuatan dokumen klaim yang formal yang diajukan oleh kontraktor kepada pemilik bangunan<sup>10</sup>.

Klaim juga dapat berarti jumlah yang diminta kontraktor kepada pemberi kerja sebagai penggantian biaya – biaya yang tidak termasuk dalam nilai kontrak.

---

<sup>9</sup> Soekirno, P. , Wirahadikusumah, R. D. , Abduh, M , “*Sengketa dalam Penyelenggaraan Jasa Konstruksi: Penyebab dan Penyelesaiannya* ”, Prosiding Seminar 25 tahun Pendidikan Manajemen dan Rekayasa Konstruksi, Institut Teknologi Bandung, Bandung, 18 – 19 Agustus 2005, p.3.

<sup>10</sup> Edward R., Fisk, P. E ., “*Construction Project Administration*”, Fifth Edition, Prentice Hall , New Jersey, 199. p. 45

Sedangkan kontrak konstruksi adalah perikatan yang dilakukan secara khusus untuk konstruksi suatu aset atau suatu kombinasi yang berhubungan erat satu sama lain atau saling bergantung dalam hal rancangan teknologi, dan fungsi atau tujuan atau penggunaan utama<sup>11</sup>.

Pembahasan yang berhubungan dengan klaim dalam tulisan ini adalah meliputi faktor yang mempengaruhi keberhasilan klaim dan pengaruhnya terhadap kinerja waktu.

### **1.3. RUMUSAN MASALAH**

Bagaimana pengajuan klaim konstruksi dari kontraktor ke pemilik bangunan. Ada dua pertanyaan yang harus dijawab dalam penelitian ini, yaitu :

1. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keberhasilan klaim konstruksi dilihat dari kinerja waktu dan biaya.
2. Bagaimana proses pengajuan klaim yang terjadi di proyek Grand Indonesia

### **1.4. MAKSUD DAN TUJUAN PENELITIAN**

Maksud penelitian ini adalah mempelajari pengaruh dari pelaksanaan klaim terhadap biaya dan kinerja akhir proyek serta kaitannya dengan pengendalian biaya, mutu dan waktu .

Penelitian ini bertujuan :

1. Untuk melakukan kajian mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi keberhasilan pengajuan klaim konstruksi yang dilihat dari sudut waktu dan biaya.
2. Untuk mengetahui proses pengajuan klaim konstruksi di Proyek Grand Indonesia

### **1.5. RUANG LINGKUP DAN BATASAN MASALAH**

Penelitian ini dilakukan pada pelaksanaan klaim konstruksi dari kontraktor kepemilik proyek.

---

<sup>11</sup> PP no. 24 tahun 2005, “ *Akuntansi Konstruksi Dalam Pengerjaan* ” , Standar Akuntansi pemerintahan, 2005, p.4

Adapun masalah penelitian dibatasi pada :

1. Penelitian dibatasi pada kinerja biaya dan waktu.
2. Penelitian dibatasi pada proyek Grand Indonesia

## **1.6. MANFAAT PENELITIAN**

Dari tujuan diatas diharapkan penelitian ini dapat memiliki manfaat untuk:

1. Bagi Penulis

Sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan program pendidikan sarjana ekstensi jurusan teknik sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia

2. Bagi Akademisi

Sebagai tambahan informasi dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan sebagai masukan untuk penelitian selanjutnya.

3. Bagi Penyedia Jasa/ Kontraktor

Sebagai masukan untuk melaksanakan pengajuan kompensasi perpanjangan waktu pelaksanaan proyek.

## **1.7. KEASLIAN DARI PENELITIAN**

Pada penelitian ini sendiri terdapat kesamaan dengan beberapa penelitian yang telah dilakukan, namun tetap pada keasliannya.

Tulisan-tulisan dari penelitian sebelumnya ataupun dari jurnal-jurnal yang memiliki kesamaan dengan penelitian ini, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Tesis dengan judul ” FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEBERHASILAN PENGAJUAN KOMPENSASI BIAYA AKIBAT PERPANJANGAN WAKTU PELAKSANAAN PROYEK ”

Yang ditulis oleh Pangrukti Pinilih . Fakultas Teknik UI, Januari 2008.

Maksud dan tujuan dari penelitian ini adalah :

- Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan pengajuan kompensasi biaya akibat perpanjangan waktu pelaksanaan proyek.

Hasil Penelitian ini adalah :

- Faktor-faktor yang berpengaruh dominan terhadap keberhasilan pengajuan kompensasi biaya akibat perpanjangan waktu pelaksanaan proyek dari hasil penelitian ini, merupakan hal yang hanya berlaku pada perusahaan yang memiliki ini. Karakteristik yang dimaksud adalah adanya kebijakan prosedur pelaksanaan proyek yang telah tertata dengan baik. Dimulai dari sistem perencanaan, pencatatan, pengarsipan dan formalisasi yang telah dibakukan dalam bentuk format laporan harian dan prosedur administrasi pelaksanaan.
- Dalam pelaksanaannya, keenam faktor faktor yang berpengaruh dominan terhadap keberhasilan pengajuan kompensasi biaya akibat perpanjangan waktu pelaksanaan proyek dari hasil penelitian ini dapat diringkas kedalam 2 kategori pelaksanaan:
  1. Penyiapan bukti yang lengkap beserta formalisasinya melalui penerapan pola administrasi yang baik. Dalam setiap aktivitas konstruksi, kegiatan perencanaan, pendokumentasian, pencatatan, pengarsipan dan formalisasi yang dilakukan dengan teratur, terinci, terorganisasi dan dengan format yang baik akan mempermudah pengajuan bukti yang lengkap dan akurat.
  2. Profesionalisme kerja dengan mengutamakan pencapaian kinerja mutu, waktu, dan *safety* yang dapat meningkatkan kepuasan pelanggan. Dengan adanya hubungan yang baik serta komitmen untuk sama-sama melaksanakan pekerjaan sesuai perencanaan, akan mempermudah proses negosiasi untuk mencapai kesepakatan bersama.

2. Tesis dengan judul "PENGARUH KLAIM TERHADAP KINERJA WAKTU PADA PROYEK BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT"

Yang ditulis oleh Astawa Gde . Fakultas Teknik UI, Januari 2000.

Maksud dan tujuan dari penelitian ini adalah :

- Mempelajari pengaruh dari pelaksanaan klaim terhadap kinerja waktu akhir proyek, serta pengendalian proyek dari sudut biaya, mutu dan waktu.
- Mengetahui seberapa besar tingkat keeratan yang berpengaruh nyata antara pengaruh klaim dengan kinerja waktu proyek

Hasil Penelitian ini adalah :

- Pengaruh dari pelaksanaan klaim sangat besar, karena keberhasilan klaim memberikan keuntungan tersendiri bagi kontraktor.
- Hubungan antara pengaruh klaim dengan kinerja waktu proyek sangat erat, karena semakin besar klaim yang dilakukan semakin rendah kinerja waktu proyek.

3. Dimensi Teknik Sipil dengan judul “STUDI TENTANG PENGAJUAN KLAIM KONSTRUKSI DARI KONTRAKTOR KE PEMILIK BANGUNAN”. Yang ditulis bersama-sama oleh Eillen C Tunardih, Imelda Soetiono. Fakultas Teknik Universitas Kristen Petra, September 2005.

Maksud dan Tujuan Penelitian ini adalah :

- Mempelajari metode – metode yang digunakan untuk pengajuan klaim konstruksi dari kontraktor ke pemilik bangunan
- Mengetahui metode apa yang paling sering digunakan dalam penyelesaian sengketa

Hasil Penelitian ini adalah :

- Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab utama klaim adalah perubahan design dan pekerjaan tambah yang dilakukan pemilik bangunan. Sedangkan klaim kontraktor sering berupa penambahan biaya. Proses pengajuan klaim dengan menyertakan penjelasan terhadap penyebab klaim, dan metode penyelesaian klaim yang sering digunakan oleh para pihak adalah *engineering judgment*.

4. Makalah dengan judul “SENGKETA DALAM PENYELENGGARAAN KONSTRUKSI DI INDONESIA: PENYEBAB DAN PENYELESAINYA”. Yang ditulis oleh Purnomo Soekirno, Reini D. Wirahadikusumah dan Muhamad Abduh. Fakultas Teknik Institut Teknologi Bandung, Agustus 2005.

Maksud dan Tujuan Penelitian ini adalah :

- Mempelajari bagaimana menyajikan penyelesaian dalam tahap pelaksanaan konstruksi
- Mengkaji pengembangan sistem alternatif penyelesaian sengketa dalam jasa konstruksi

Hasil Penelitian ini adalah :

- Sengketa konstruksi di Indonesia jarang terjadi karena diselesaikan secara kekeluargaan.
- Acuan Hukum di Indonesia perlu diperjelas lagi agar lebih mengikat.

5. Jurnal dengan judul “UNDERSTANDING DEFECTIVE SPECIFICATIONS”. Yang ditulis Thomas H. R , Smith G.R., and Wirsching, S.M. (*Journal of Construction Engineering and Management*) 1995.

Hasil Penelitian ini adalah :

- Jurnal ini menjelaskan bahwa peningkatan klaim dan perselisihan dalam sejumlah kasus disebabkan karena ketidaksempurnaan spesifikasi, perbedaan kondisi lapangan, peningkatan lingkup pekerjaan, keterbatasan akses kelapangan, percepatan atau penundaan yang disebabkan pemilik bangunan , interpretasi terhadap instruksi dilapangan dan perlindungan terhadap penyelesaian suatu kerugian.

6. Jurnal dengan judul “MODEL FOR UNDERSTANDING PREVENTING AND RESOLVING PROJECT DISPUTES ”. Yang ditulis Mitropoulos P. dan Howwel G. American Society of Civil Engineering (*Journal of Construction Engineering and Management*) 2001.



Maksud dan Tujuan Penelitian ini adalah :

- Jurnal ini berisikan tentang bagaimana proses melakukan pengajuan klaim sehingga klaim dapat berhasil. Dimulai dari cara mengidentifikasi masalah, memproses masalah sampai cara menyelesaikan masalah klaim sehingga tidak terjadi perselisihan.

7. Jurnal dengan judul “PROSES MODEL FOR ADMINISTRATING FOR CONSTRUCTION CLAIMS ”. Yang ditulis Malak A., Asem M.U, El - saadi M. M. H dan Abouzeid M. G (*Journal of Construction Engineering and Management*) 2002.

Maksud dan Tujuan Penelitian ini adalah :

- Jurnal ini berisikan tentang persiapan pengajuan klaim, analisis klaim berupa submodel yang sesuai dengan pengajuan klaim yang meliputi perubahan order yang dilakukan secara lisan dan konflik interpretasi.

8. Jurnal dengan judul “ CONSTRUCTION CLAIMS AND DISPUTES : CAUSES AND COST/ TIME OVERRUNS “. Yang ditulis Cheryl Semple, Hartman, dan George, (*Journal of Construction Engineering and Management* ) 1994.

Hasil Penelitian ini adalah :

- Pada penelitiannya terhadap 24 kontraktor yang mengajukan klaim, didapati bahwa 75% merupakan kontraktor yang melaksanakan pekerjaan dengan keterlambatan, dan lebih dari setengah kontraktor tersebut mengajukan kompensasi akibat kerugian yang ditanggungnya sebesar 30% dari nilai kontrak. Bahkan terdapat beberapa kontraktor yang mengajukan klaim senilai lebih dari 60% dari nilai kontrak.

9. Artikel dengan judul “ DELAY CLAIM MANAGEMENT IN CONSTRUCTION”. Yang ditulis oleh M. A Baki, PE. (*Step by step Approach Cost Engineering* )Vol 41/No.10 October 1999.

Hasil Penelitian ini adalah :

- Dalam artikel ini ditulis mengenai skenario dasar dalam pengajuan klaim keterlambatan, yaitu pencegahan klaim, persiapan klaim, dan pengajuan klaim. Didalamnya terdapat tahapan yang harus dilakukan dalam klaim manajemen.

10. Jurnal dengan judul “ DELAY CLAIMS IN U.K CONTRACTS “. Yang ditulis oleh Stephen Scott, (*Journal of Construction Engineering and Management*) September 1997.

Maksud dan Hasil Penelitian ini adalah :

- Dalam jurnal ini dilakukan survey mengenai bagaimana klaim keterlambatan dan pengajuan kompensasi waktu disiapkan oleh kontraktor, dan bagaimana proses persetujuannya. Penelitian ini menghasilkan informasi mengenai mekanisme dalam persiapan dan sistem evaluasi kompensasi waktu.

11. Penelitian dengan judul “ RISK ASSESSMENT AND BEST PRACTICES IN SCHEDULING ANNUAL CONFERENCE” Yang ditulis Steven Pinnel, PE. ( *Project Anagement Institute College Of Scheduling* ) 2005.

Maksud dan Hasil Penelitian ini adalah :

- Dalam penelitiannya terhadap 66 kontraktor, Pinnell mengemukakan bahwa lebih dari setengah pelaksanaan pekerjaan konstruksi mengalami keterlambatan. Mendekati sepertiga dari keterlambatan disebabkan oleh pemilik proyek akibat perubahan lingkup pekerjaan selama masa konstruksi. Kesalahan pada disain menempati urutan kedua dengan 19% keterlambatan, diikuti oleh perubahan kondisi lapangan (11%), penjadwalan yang tidak baik(10%), akibat keterlambatan pihak ketiga (9%), cuaca (8%), kesalahan pada kontraktor (6%), keterlambatan subkontraktor (6%) dan alasan lain sebesar 2%.

Dari beberapa penelitian yang relevan diatas, Penelitian ini berbeda karena studi kasus yang diambil adalah proyek Grand Indonesia. Proyek ini memiliki data klaim lebih dari 10000 klaim yang semuanya berupa site Instruction, sehingga peneliti merasa perlu untuk melakukan penelitian faktor – faktor apa saja yang mempengaruhi kontraktor berhasil melakukan pengajuan klaim ke owner.

Dan berdasarkan beberapa karya tulis diatas, maka sejauh yang penulis ketahui bahwa penelitian ini bukan merupakan tiruan ataupun publikasi dari karya tulis yang sudah pernah dipublikasikan dan atau penuh dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan dilingkungan teknik Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau Instansi manapun, kecuali pada bagian sumber informasi yang penulis cantumkan sebagaimana mestinya.

