



UNIVERSITAS INDONESIA

**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN
KLAIM BIAYA DARI KONTRAKTOR KE PEMILIK PROYEK
PADA PROYEK GEDUNG BERTINGKAT DI JAKARTA**

SKRIPSI

**MOHAMMAD MUFTI
04 04 01 048 1**

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
DEPOK
DESEMBER 2008**

838/FT.01/SKRIP/12/2008



UNIVERSITAS INDONESIA

**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN
KLAIM BIAYA DARI KONTRAKTOR KE PEMILIK PROYEK
PADA PROYEK GEDUNG BERTINGKAT DI JAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik

MOHAMMAD MUFTI

04 04 01 048 1

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
KEKHUSUSAN MANAJEMEN KONSTRUKSI
DEPOK
DESEMBER 2008**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

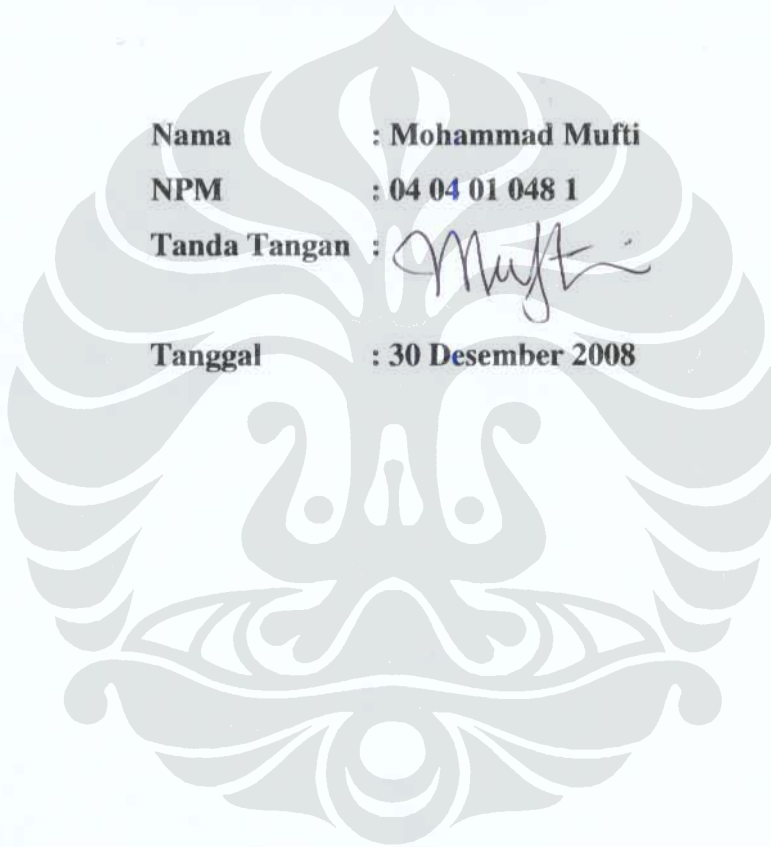
Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Mohammad Mufti

NPM : 04 04 01 048 1

Tanda Tangan : 

Tanggal : 30 Desember 2008



HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Mohammad Mufti
NPM : 0404010481
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Skripsi : Identifikasi Faktor-faktor yang Menyebabkan
Klaim Biaya dari Kontraktor ke Pemilik Proyek
Pada Proyek Gedung Bertingkat di Jakarta

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik, pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ir. Yusuf Latief, MT ()

Pembimbing : Ayomi Dita R., ST, MT ()

Penguji : Leni Sagita R, ST, MT ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 30 Desember 2008

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Teknik Program Studi Teknik Sipil pada Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- 1) Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah, dan kekuatan kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini;
- 2) Dr. Ir. Yusuf Latief, MT dan Ayomi Dita R., ST, MT, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 3) Leni Sagita Supardi, ST, MT selaku dosen penguji yang telah memberi kritik dan saran untuk penulisan skripsi ini;
- 4) Mbak Fitroh Hayati, atas bantuannya untuk menyebarkan kuesioner ini ke para responden;
- 5) Kedua orang tua, kakak, dan kedua adikku tersayang, yang telah memberikan bantuan dukungan untuk mengetik naskah, material dan dorongan semangat tanpa henti; dan
- 6) Sahabat-sahabat saya, khususnya Angkatan 2004 yang telah banyak memberikan makna dalam kehidupan sehari-hari serta turut membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 30 Desember 2008

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mohammad Mufti
NPM : 0404010481
Program Studi : Teknik Sipil
Departemen : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KLAIM BIAYA DARI KONTRAKTOR KE PEMILIK PROYEK PADA PROYEK GEDUNG BERTINGKAT DI JAKARTA

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 30 Desember 2008

Yang menyatakan



(Mohammad Mufti)

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah	2
1.2.1 Deskripsi Permasalahan.....	2
1.2.2 Signifikansi Masalah	2
1.2.3 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Batasan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian	3
1.6 Keaslian Penelitian	4
BAB 2 LANDASAN TEORI.....	9
2.1 Pendahuluan.....	9
2.2 Kontrak Konstruksi	10
2.2.1 Definisi Kontrak Konstruksi	10
2.2.2 Dokumen Kontrak Konstruksi	11
2.2.3 Peranan Dokumen Kontrak Konstruksi.....	14
2.2.3.1 Kontrak Sebagai Pedoman Pelaksanaan	15
2.2.3.2 Kontrak Sebagai Alat Pengendalian.....	15
2.2.3.3 Administrasi Kontrak.....	16
2.3 Klaim Konstruksi.....	16
2.3.1 Definisi Klaim	17
2.3.2 Identifikasi Faktor Penyebab Klaim.....	18
2.3.3 Dampak/Akibat dari Klaim	20
2.3.4 Bentuk Klaim	22
2.3.4.1 Klaim Perpanjangan Waktu Proyek	22
2.3.4.2 Klaim Penambahan Biaya Proyek	24
2.3.5 Manajemen Klaim	29
2.3.5.1 Identifikasi Tuntutan	29
2.3.5.2 Kuantifikasi Tuntutan	30
2.3.5.3 Pencegahan Tuntutan	32
2.3.5.4 Pemecahan Tuntutan	33
2.4 Kesimpulan	34

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN.....	38
3.1 Pendahuluan.....	38
3.2 Kerangka Pemikiran	39
3.3 Pertanyaan Penelitian.....	41
3.4 Hipotesa Penelitian	42
3.5 Desain Penelitian	42
3.5.1 Pemilihan Strategi Penelitian	42
3.5.2 Proses Penelitian.....	43
3.5.3 Variabel Penelitian	44
3.5.4 Instrumen Penelitian.....	50
3.5.5 Metode Pengumpulan Data	50
3.5.6 Metode Analisis Data	51
3.6 Kesimpulan	54
 BAB 4 PENGUMPULAN DAN ANALISIS DATA	 55
4.1 Pendahuluan.....	55
4.2 Pengumpulan Data.....	55
4.2.1 Validasi Pakar.....	55
4.2.2 Validitas dan Reliabilitas.....	60
4.2.3 Gambaran Umum Responden	62
4.3 Analisis Deskriptif	70
4.3.1 Analisis Deskriptif Kategori Dampak/Pengaruh.....	70
4.3.2 Analisis Deskriptif Kategori Frekuensi	71
4.4 Analisis Hierarchy Process (AHP).....	72
4.5 Kesimpulan	84
 BAB 5 TEMUAN DAN PEMBAHASAN	 85
5.1 Pendahuluan.....	85
5.2 Temuan	85
5.3 Pembahasan	87
5.3.1 Klaim yang Diakibatkan Oleh Pemilik Proyek	88
5.3.2 Klaim yang Diakibatkan Oleh Kebijakan Pemerintah	89
5.3.3 Klaim yang Diakibatkan Oleh Gambar yang Tidak Tepat.....	90
5.3.4 Keadaan “Tak Terlihat” (<i>Unforeseeable Condition</i>).....	90
5.4 Kesimpulan	95
 BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN	 96
6.1 Kesimpulan	96
6.2 Saran	97
 DAFTAR REFERENSI	 98

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Proses Identifikasi Tuntutan.....	30
Gambar 2.2 Proses Kuantifikasi Tuntutan	31
Gambar 2.3 Proses Pencegahan Tuntutan.....	32
Gambar 2.4 Proses Pemecahan Tuntutan.....	33
Gambar 3.1 Kerangka Pemikiran.....	40
Gambar 3.2 Proses Penelitian	43
Gambar 4.1 Sebaran Pendidikan Responden	63
Gambar 4.2 Sebaran Jabatan Responden	66
Gambar 4.3 Sebaran Pengalaman Kerja Responden.....	68



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Identifikasi Penyebab Klaim Kontraktor ke Pemilik Proyek.....	36
Tabel 3.1 Strategi Penelitian untuk Masing-masing Situasi	42
Tabel 3.2 Format Verifikasi & Klarifikasi ke Pakar	44
Tabel 3.3 Variabel Penelitian.....	46
Tabel 3.4 Format Kuesioner responden	48
Tabel 3.5 Format Validasi Hasil Olahan Kuesioner Ke Pakar.....	49
Tabel 4.1 Data Umum Pakar Validasi	56
Tabel 4.2 Variabel Identifikasi Klaim Melalui Studi Literatur&Proses Validasi..	57
Tabel 4.3 Variabel Identifikasi Klaim	59
Tabel 4.4 Output Uji Validitas	60
Tabel 4.5 <i>Item Total Statistic</i>	61
Tabel 4.6 Data Responden	62
Tabel 4.7 Uji <i>Kruskall-Wallis</i> Kategori Tingkat Pendidikan.....	64
Tabel 4.8 Uji <i>Kruskall-Wallis</i> Kategori Tingkat Posisi/Jabatan	67
Tabel 4.9 Uji <i>Kruskall-Wallis</i> Kategori Pengalaman Kerja.....	69
Tabel 4.10 Analisis Deskriptif terhadap Kategori Dampak.....	71
Tabel 4.11 Analisis Deskriptif terhadap Kategori Frekuensi.....	72
Tabel 4.12 Matriks Pembobotan Kategori Dampak.....	73
Tabel 4.13 Matriks Pembobotan Kategori Frekuensi	73
Tabel 4.14 Matriks Normalisasi Kategori Dampak	74
Tabel 4.15 Matriks Normalisasi Kategori Frekuensi	74
Tabel 4.16 Bobot Elemen Dampak	74
Tabel 4.17 Bobot Elemen Frekuensi.....	74
Tabel 4.18 Level Risiko	76
Tabel 4.19 Penyesuaian Bobot Untuk Menentukan Level Risiko	77
Tabel 4.20 <i>Range</i> Level Risiko.....	77
Tabel 4.21 Analisis Pembobotan pada Kategori Dampak	79
Tabel 4.22 Analisis Pembobotan pada Kategori Frekuensi	79
Tabel 4.23 Penentuan Level Range Risiko	82
Tabel 4.24 Penentuan <i>Risk Ranking</i>	83
Tabel 4.25 Peringkat <i>Risk Ranking</i>	84
Tabel 5.1 <i>Risk Ranking</i> dan <i>Risk Level</i>	86
Tabel 5.2 Pengelompokan Variabel Berdasarkan Sumber Terjadinya Klaim Biaya Kontraktor ke Pemilik Proyek.....	87
Tabel 5.3 <i>Risk Response</i> Setiap Variabel	92

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1	Validasi Pakar	100
LAMPIRAN 2	Format Kuesioner Ke Responden	109
LAMPIRAN 3	Tabulasi Data	119
LAMPIRAN 4	Uji Validitas & Reliabilitas	124
LAMPIRAN 5	Uji <i>Kruskall-Wallis</i>	128
LAMPIRAN 6	Validasi temuan Ke Pakar	132
LAMPIRAN 7	Risalah Sidang Skripsi	142

