

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam penyelenggaraan proyek, kesepakatan yang dicapai dari hasil negosiasi maupun perundingan antara pemilik proyek dan kontraktor dinyatakan dalam suatu dokumen kontrak. Dokumen kontrak memuat kriteria, spesifikasi, gambar-gambar, dan hal-hal lainnya yang selanjutnya akan mengikat pada penandatanganan kontrak. Dokumen kontrak ini menjadi landasan pokok yang memuat peraturan tentang hubungan kerja, hak, kewajiban, dan tanggungjawab masing-masing pihak, beserta penjelasan-penjelasan perihal lingkup pekerjaan dan syarat-syarat lainnya yang berkaitan dengan implementasi proyek.

Pelaksana konstruksi biasanya berasumsi bahwa seluruh informasi yang berada dalam dokumen kontrak sesuai dengan kondisi aktual. Namun kondisi proyek yang diketahui selama masa pelaksanaan seringkali tidak sesuai dengan asumsi tersebut. Selain itu, juga mungkin terjadi perubahan-perubahan yang terjadi selama pelaksanaan proyek yang oleh salah satu pihak. Pihak kontraktor dapat mengajukan klaim (*requested demand*), yakni kompensasi atas biaya dan atau waktu karena adanya perubahan ataupun perbedaan antara disetujui/dijanjikan dalam kontrak dengan apa yang kenyataannya terjadi selama masa pelaksanaan. Contohnya ialah seputar masalah pembayaran termin, perubahan ruang lingkup dan desain, penundaan yang diperintah pemilik proyek, serta perbedaan antara yang tertera digambar dengan kenyataan yang menyulitkan ketika ditemui dilapangan (terutama pekerjaan tanah). Klaim berhubungan erat dengan pemilik bangunan dan kontraktor, karena keduanya sangat berkepentingan terhadap adanya klaim.

Dari penelitian Deddy Marsudiwibowo dan Astawa Gde (Fakultas Teknik UI, Januari 2000), diketahui bahwa klaim mempunyai dampak yang negatif terhadap kinerja biaya dan waktu proyek gedung bertingkat di Jakarta. Jika tidak diselesaikan sedini mungkin, klaim ini mempunyai kecenderungan menjadi perselisihan dan berakibat pada penurunan kinerja terhadap biaya ataupun waktu

pelaksanaan konstruksi secara keseluruhan. Oleh karena itu, merupakan suatu hal yang penting untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan kontraktor mengajukan klaim ke pemilik proyek, mengetahui dampak, penyebab, serta tindakan korektif yang dilakukan saat menghadapi kejadian-kejadian tersebut.

## 1.2 Perumusan Masalah

### 1.2.1 Deskripsi Permasalahan

Proyek-proyek pada masa kini lebih rumit dengan lingkup pekerjaannya lebih luas dan nilai kontrak yang besar, sehingga pelaksanaan dan kinerja pembangunan gedung-gedung dan pekerjaan-pekerjaan konstruksi umum menimbulkan klaim dalam kontrak. Biasanya para kontraktor yang paling banyak mengajukan gugatan-gugatan dibanding dengan pemilik proyek.

Klaim merupakan suatu hal yang sering terjadi pada proyek konstruksi dengan berbagai faktor penyebab yang amat beragam. Dari penelitian *Janney, Vince, & Madsen* (1996), diperoleh kesimpulan bahwa klaim yang sering terjadi di dunia konstruksi didominasi oleh sektor perumahan dan kondominium, gedung perkantoran, serta fasilitas pemerintah. Hal ini disebabkan karena pembangunan pada sektor-sektor ini dominan/paling sering dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Sedangkan untuk pembangunan gedung bertingkat, klaim berdampak signifikan karena ketergantungan tahapan dan urutan pekerjaan masing-masing pekerjaan sangat tinggi.

### 1.2.2 Signifikansi Masalah

Dari penelitian-penelitian Deddy Marsudiwibowo dan Astawa Gde (Fakultas Teknik UI, Januari 2000), diketahui bahwa klaim mempunyai dampak yang negatif terhadap kinerja biaya dan atau waktu proyek gedung bertingkat di Jakarta. Jika tidak diselesaikan sedini mungkin, klaim ini mempunyai kecenderungan menjadi perselisihan dan berakibat pada penurunan kinerja terhadap biaya ataupun waktu pelaksanaan konstruksi secara keseluruhan. Oleh karena itu, merupakan suatu hal yang penting kontraktor maupun pemilik proyek untuk mengidentifikasi faktor-faktor

apa saja yang menyebabkan kontraktor mengajukan klaim ke pemilik proyek, mengetahui penyebab, serta tindakan korektif yang diambil.

### 1.2.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada deskripsi dan signifikansi masalah, maka diperoleh pertanyaan penelitian (*research question*) sebagai berikut: Faktor-faktor/kejadian apa saja yang menyebabkan kontraktor mengajukan klaim biaya ke pemilik proyek pada proyek gedung bertingkat?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor/kejadian yang menyebabkan kontraktor mengajukan klaim biaya ke ke pemilik proyek pada proyek gedung bertingkat di Jakarta.

## 1.4 Batasan Penelitian

Penyusunan skripsi ini dibatasi pada 3 (tiga) hal. Agar penelitian ini lebih fokus, maka yang menjadi batasan dari penelitian ini ialah:

1. Proyek yang diamati ialah proyek bangunan bertingkat di Jakarta.
2. Tahapan manajemen klaim yang ditinjau ialah tahap identifikasi klaim.
3. Klaim yang ditinjau ialah klaim biaya dari sisi kontraktor.

## 1.5 Manfaat Penelitian

Dari tujuan diatas diharapkan penelitian ini dapat memiliki manfaat untuk:

1. Untuk penulis

Berguna untuk menambah pengetahuan dan wawasan mengenai keadaan-keadaan yang terjadi selama pelaksanaan proyek, di mana penulis belum berpengalaman terlibat secara langsung di proyek selain pada mata kuliah kerja praktek.

2. Untuk akademisi

Sebagai tambahan informasi dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya mengenai klaim konstruksi dan sebagai masukan untuk penelitian selanjutnya.

3. Untuk para pelaku konstruksi  
Terutama untuk kontraktor, agar dapat mengetahui kejadian-kejadian dimana kontraktor berhak mengajukan klaim biaya. Selanjutnya diharapkan juga dapat masukan untuk melakukan tindakan korektif dalam menghadapi kejadian-kejadian tersebut.

## 1.6 Keaslian Penelitian

Penelitian-penelitian yang relevan dengan pembahasan pada penelitian ini antara lain :

1. Tesis dengan judul "Pengaruh Klaim Terhadap Kinerja Waktu Pada Proyek Bangunan Gedung Bertingkat".  
Astawa Gde. Fakultas Teknik UI, 2000.

### Tujuan penelitian

Untuk mengetahui besar tingkat korelasi/keeratan yang berpengaruh nyata antara klaim dengan kinerja waktu proyek untuk konstruksi gedung bertingkat di wilayah penelitian dengan selang kepercayaan tertentu.

### Hasil penelitian

Menggunakan analisis statistik diperoleh bahwa adanya klaim dengan variabel-variabel tertentu yang mewakili variabel lainnya memiliki tingkat korelasi 81,2 % terhadap kinerja waktu dengan model persamaan linier. Terdapat 3 (tiga) faktor penentu, yakni klaim terhadap kelancaran pembayaran kepada sub-kontraktor tata udara, sub-kontraktor arsitektur, dan sub-kontraktor interior.

2. Tesis dengan judul "Pengaruh Klaim Terhadap Kinerja Biaya Kontraktor Pada Proyek Bangunan Bertingkat Di Jabodetabek".  
Deddy Marsudiwibowo. Fakultas Teknik UI, 2000.

### Tujuan penelitian

Mengetahui seberapa besar pengaruh klaim terhadap kinerja biaya kontraktor untuk proyek-proyek bangunan bertingkat di wilayah Jabodetabek.

### Hasil penelitian

Terdapat korelasi negatif antara klaim dan kinerja biaya, yang bersifat non-linier. Faktor-faktor yang menentukan terhadap kinerja biaya kontraktor ialah terhadap kualitas proses pekerjaan pondasi, dan klaim terhadap keterlambatan kontraktor dalam penyelesaian suatu pekerjaan.

3. Tesis dengan judul "Pengaruh Terjadinya Klaim Terhadap Kinerja Waktu Kontraktor pada Proyek Konstruksi Bangunan Bertingkat di Wilayah Jabodetabek".

Astawa Gde. Fakultas Teknik UI, 2002.

### Tujuan penelitian

Untuk mengetahui besar tingkat pengaruh nyata antara klaim terhadap kinerja waktu proyek untuk konstruksi gedung bertingkat di Jakarta, Depok, Bogor, Tangerang, dan Bekasi.

### Hasil penelitian

Menggunakan analisis statistik diperoleh bahwa adanya klaim dengan variabel-variabel tertentu yang mewakili variabel lainnya memiliki tingkat korelasi 84,4 % terhadap kinerja waktu dengan model persamaan linier. Terdapat 2 (dua) faktor penentu, yakni pembayaran termin yang terlambat, dan perhitungan struktur dan desain bangunan yang tidak tepat.

4. Tesis dengan judul "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pengajuan Kompensasi Biaya Akibat Perpanjangan Waktu Pelaksanaan Proyek".

Pangrukti Pinilih. Fakultas Teknik UI, 2008.

### Tujuan penelitian

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

### Hasil Penelitian

Kelengkapan bukti yang akurat disertai formalitas untuk para pihak yang berpartisipasi dalam konstruksi, yaitu *owner*, kontraktor, konsultan merupakan faktor paling menentukan keberhasilan dalam pengajuan kompensasi. Sementara kemampuan negosiasi dan pemenuhan kepuasan pelanggan merupakan faktor pendukung yang kuat dalam memperoleh hak untuk mendapatkan kompensasi biaya akibat perpanjangan waktu pelaksanaan.

5. Skripsi dengan judul "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pengajuan Klaim Dari Kontraktor Ke *Owner*; Studi Kasus: Proyek GRAND INDONESIA".

Fitroh Hayati. Fakultas Teknik UI, 2008.

### Tujuan Penelitian

Melakukan kajian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan pengajuan klaim konstruksi yang dilihat dari sudut waktu dan biaya.

### Hasil Penelitian

Dari tahap identifikasi klaim, ketetapan klaim, pengukuran klaim, diperoleh bahwa faktor yang dominan ialah dokumen kontrak. Sedangkan pada tahapan penyelesaian klaim, yang paling dominan ialah acuan hukum yang jelas.

6. Dimensi Teknik Sipil dengan judul "Studi Tentang Pengajuan Klaim Konstruksi Dari Kontraktor Ke Pemilik Bangunan".

Eillen C Tunardih, Imelda Soetiono. Fakultas Teknik Universitas Kristen Petra, September 2005.

### Tujuan Penelitian

- 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

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab utama klaim adalah perubahan desain 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*.

7. Makalah dengan judul “Sengketa Dalam Penyelenggaraan Konstruksi Di Indonesia: Penyebab dan Penyelesaiannya”. Purnomo Soekirno, Reini D. Wirahadikusumah dan Muhamad Abduh. Fakultas Teknik Institut Teknologi Bandung, Agustus 2005.

### Tujuan Penelitian:

- 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.

Dari beberapa penelitian yang relevan diatas, penelitian ini ingin mendalami faktor-faktor yang menyebabkan kontraktor mengajukan klaim biaya ke pemilik proyek pada proyek gedung bertingkat di Jakarta. Dari hasil penelitian-penelitian yang relevan diatas, penyebab terjadinya klaim berasal dari pemilik proyek, perbedaan kondisi lapangan, maupun informasi yang beada dalam dokumen kontrak. Untuk kondisi saat ini, kebijakan pemerintah di bidang moneter yang menaikkan harga bakar minyak (BBM) bersubsidi pada bulan Mei 2008, juga termasuk sebagai faktor penyebab utama klaim dari kontraktor ke pemilik proyek pada penelitian ini.

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 keserjanaan di lingkungan teknik Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau Instansi manapun, kecuali pada bagian sumber informasi yang penulis cantumkan sebagaimana mestinya.

