

**TUGAS AKHIR**  
**ANALISIS FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA**  
**KLAIM PADA PROYEK KONSTRUKSI**  
**( STUDI KASUS : PT. PEMBANGUNAN PERUMAHAN )**



**Diajukan Guna Melengkapi Tugas Akhir Dan Memenuhi Syarat – Syarat  
Untuk Menyelesaikan Program Studi Strata 1 Teknik  
Dan Mencapai Gelar Sarjana Teknik**

**Disusun oleh :**

**PRIYO ARI WIBOWO**  
**( 45 16 041 176 )**

**PROGRAM STUDI S1 TEKNIK**  
**JURUSAN TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS**  
**BOSOWA**  
**2022**



### LEMBAR PENGESAHAN

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar No. A1203/FT/Unibos/VIII/2022, Tanggal 18 Agustus 2022, perihal Pengangkatan Panitia dan tim Penguji Tugas Akhir, maka pada :

Hari / Tanggal : Sabtu / 20 Agustus 2022  
Nama : **PRIYO ARI WIBOWO**  
Nomor Stambuk : **45 16 041 176**  
Fakultas / Jurusan : Teknik / Teknik Sipil  
Judul Tugas Akhir : **ANALISIS FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA KLAIM PADA PROYEK KONSTRUKSI (Study Kasus : PT. Pembangunan Perumahan)**

Telah diterima dan disahkan oleh Panitia Tugas Akhir Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar setelah dipertahankan di depan tim Penguji Ujian Sarjana Strata Satu (S-1) untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar.

#### TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Ketua (Ex. Officio) : **Ir. Burhanuddin Badrun, MSP** (.....)  
Sekretaris (Ex. Officio) : **Ir. Hj. Satriawati Cangara, MSP** (.....)  
Anggota : **Dr. Ir. A. Rumpang Yusuf, MT** (.....)  
**Hj. Savitri Prasandi Mulyani, ST. MT** (.....)

Makassar, 20 Agustus 2022

Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik  
Univ. Bosowa Makassar



**Dr. H. Nasrullah, ST., MT.**  
NIDN. 0908077301

Ketua Program Studi Teknik Sipil  
Univ. Bosowa Makassar



**Dr. Ir. Andi Rumpang Yusuf, MT**  
NIDN. 00 010565 02



**UNIVERSITAS BOSOWA**  
Jalan Urip Sumoharjo Km. 4, Makassar – Sulawesi Selatan  
Telp. 0411 452 901 – 452 789 Fax. 0411 424 568  
<http://www.universitasbosowa.ac.id>

FAKULTAS TEKNIK

**LEMBAR PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI**  
**TUGAS AKHIR**

Judul :

**“ANALISIS FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB  
TERJADINYA KLAIM PADA PROYEK KONSTRUKSI”  
(Study Kasus : PT. Pembangunan Perumahan)**

Disusun dan diajukan oleh :

Nama Mahasiswa : **PRIYO ARI WIBOWO**

No. Stambuk : **45 16 041 176**

Sebagai salah satu syarat, untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi  
Teknik Sipil / Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar.

Telah Disetujui Komisi/Tim Pembimbing :

Pembimbing I : **Ir. Burhanuddin Badrun, MSp** (.....)

Pembimbing II : **Ir. Hj. Satriawati Cangara, MSp** (.....)

Mengetahui:

Dekan Fakultas Teknik

  
**Dr. H. Nasrullah, ST., MT.**  
NIDN : 0908077301

Ketua Program Studi Teknik Sipil

  
**Dr. Ir. Andi Rumpang Yusuf, MT**  
NIDN : 00 010565 02

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **PRIYO ARI WIBOWO**

Nomor Stambuk : **45 16 041 176**

Program Studi : **Teknik Sipil**

Judul Tugas Akhir : **ANALISIS FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA  
KLAIM PADA PROYEK KONSTRUKSI (Study Kasus : PT.  
Pembangunan Perumahan)**

mengatakan dengan sebenarnya bahwa

1. Tugas akhir yang saya tulis ini merupakan hasil karya saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.
2. Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya tidak keberatan apabila Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Bosowa menyimpan, mengalihmediakan / mengalihformatkan, mengelola dalam bentuk data base, mendistribusikan dan menampilkannya untuk kepentingan akademik.
3. Bersedia dan menjamin untuk menanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Bosowa dari semua bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam tugas akhir ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 20 Agustus 2022

Yang membuat pernyataan


**PRIYO ARI WIBOWO**

**45 16 041 176**

**ANALISIS FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA KLAIM  
PADA PROYEK KONSTRUKSI  
(Study Kasus : PT. Pembangunan Perumahan)**

**Priyo Ari Wibowo**

4516041176

Mahasiswa S1 Jurusan Sipil  
Fakultas Teknik Universitas Bosowa  
Makassar

**Pembimbing I : Ir. Burhanuddin Badrun, MSp  
Pembimbing II : Ir. Hj. Satriawati Cangara, MSp**

**ABSTRAK**

Permasalahan klaim sering terjadi dalam suatu proyek konstruksi. Dalam pengerjaan proyek, pengguna jasa atau pemilik pekerjaan mempunyai hubungan yang saling membutuhkan dengan penyedia jasa. Hubungan antara owner dengan perusahaan penyedia jasa tersebut biasanya diawali oleh perikatan yang disepakati oleh para pihak. Bentuk perikatan mengenai kegiatan industri jasa konstruksi inilah yang dikenal dengan istilah kontrak konstruksi atau perjanjian konstruksi yang dinegara barat dikenal dengan istilah construction contract atau construction agreement. Permasalahan klaim yang sering terjadi dibidang konstruksi yaitu adanya permintaan tambahan waktu, biaya, kompensasi dan lain sebagainya, yang dapat timbul dari mana saja sehingga menyebabkan adanya penundaan (delay) terhadap pekerjaan tersebut.

Hasil analisa pada PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, diperoleh data uji reliabelitas dengan populasi 30 staff PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk yaitu: pada Pada  $\alpha = 5\%$  dengan  $n = 30$  diperoleh  $r \text{ tabel} = 0.3610$ , karena  $r_{11} = 0.8874 > r \text{ tabel}$ . Berdasarkan data tersebut, dapat dipastikan data kuisisioner reliabel. Berdasarkan hasil kuisisioner, didapatkan faktor – faktor dominan klaim, diantaranya adanya keterlambatan pembayaran dari owner, perubahan desain pada masa konstruksi dengan desain pada waktu tender, adanya perubahan spesifikasi pada masa konstruksi dengan waktu tender,

Terlambatnya serah terima lahan dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor), dan keterlambatan perijinan Izin Mendirikan Bangunan dari owner.

***Kata kunci*** : Klaim Konstruksi, Skala Likert, Uji Reliabel



*ANALYSIS OF FACTORS CAUSING CLAIM ON CONSTRUCTION PROJECT  
(Case Study: PT. Developing Housing)*

**Priyo Ari Wibowo**

4516041176

Mahasiswa S1 Jurusan Sipil  
Fakultas Teknik Universitas Bosowa  
Makassar

**Pembimbing I : Ir. Burhanuddin Badrun, MSp**  
**Pembimbing II : Ir. Hj. Satriawati Cangara, MSp**

**ABSTRACT**

Claim problems often occur in a construction project. In the construction of projects, service users or job owners have relationships with service providers. The relationship between the owner and the service provider company is usually initiated by an agreement upon by the parties. This form of engagement regarding the activities of the construction service industry is known as the construction contract or construction agreement in the western countries known as the construction contract or construction agreement. The claim problem that often occurs in the field of construction is the existence of additional requests for time, costs, compensation and other parts, which can arise from anywhere that causes a delay (delay) on the job

The results of the analysis at PT. Housing Development (Persero) Tbk, obtained reliability test with a population of 30 staff of PT. Housing Development (Persero) Tbk, is: at  $\alpha = 5\%$  with  $n = 30$  obtained  $r_{table} = 0.3610$ , because  $r_{11} = 0.8874 > r_{table}$ . Based on these, we can be sure the questionnaire is reliable. Based on the results of the questionnaire, the dominant factors of claim were obtained, including late payment from the owner, the design changes during the construction period with the design at the time of tender, the change in specifications during the construction period with the tender time, the late handover of land from the service user (owner) to service providers (contractors), and the late licensing of Building Permits from the owner.

**Key words:** Construction Claims, Likert Scale, Reliability Test

## KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya kepada penulis sampai saat ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan tugas akhir ini, yaitu sebagai salah satu persyaratan akademik untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.

Tugas akhir ini memerlukan proses yang tidak singkat. Perjalanan yang dilalui penulis dalam menyelesaikan skripsi ini tidak lepas dari tangan-tangan berbagai pihak yang senantiasa memberikan bantuan, baik berupa materi maupun dorongan moril. Olehnya itu, ucapan terima kasih penulis ucapkan kepada semua pihak yang telah membantu, yaitu kepada:

1. Yang tercinta kedua Orang tua yang tidak pernah berhenti mendukung saya dalam doa maupun materil, serta seluruh keluarga besar atas sumbangsih dan dorongan yang telah diberikan.
2. Yang tercinta Maya Masita Sari, Istri yang tidak pernah berhenti mendukung saya dalam doa maupun materil atas sumbangsih dan dorongan yang telah diberikan.
3. Bapak Dr. H. Nasrullah, ST., MT., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar,
4. Bapak Dr. Ir. Andi Rumpang Yusuf, MT, selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar
5. Bapak Ir. Burhanuddin Badrun, MSp., selaku dosen pembimbing I, atas segala kesabaran dan waktu yang telah diluangkannya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan mulai dari awal penelitian hingga terselesainya penulisan tugas akhir ini,

6. Ibu Ir. Hj. Satriawati Cangara, MSp., selaku dosen pembimbing II, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan mulai dari awal penelitian hingga terselesainya penulisan tugas akhir ini.
7. Seluruh dosen, staf dan karyawan Departemen Sipil Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar yang telah banyak membantu dalam mendukung penulisan tugas akhir ini,
8. Teman – teman mahasiswa Teknik sipil berbagai angkatan yang senantiasa memberikan, arahan, dukungan, motivasi, wadah diskusi dan doa agar dimudahkan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini,
9. Kepada seluruh pihak yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

Tiada imbalan yang dapat diberikan penulis selain memohon kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, melimpahkan berkat-Nya kepada kita semua, Aamiin.

Akhir kata penulis menyadari bahwa di dalam tugas akhir ini terdapat banyak kekurangan dan memerlukan perbaikan, sehingga dengan segala keterbukaan penulis mengharapkan masukan dari semua pihak.

Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Makassar,  
Agustus 2022

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN	
JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGAJUAN.....	iii
HALAMAN SURAT PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
<b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>I-1</b>
1.1 Latar Belakang.....	I-1
1.2 Rumusan Masalah.....	I-3
1.3 Tujuan Penelitian.....	I-3
1.4 Manfaat Penelitian.....	I-4
1.5 Batasan Masalah Penelitian.....	I-4
1.6 Sistematika Penulisan.....	I-5
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>II-1</b>
2.1 Pengertian Umum.....	II-1
2.2 Kontrak Kerja Kontruksi.....	II-1
2.2.1 Jenis – jenis Kontrak Kerja Konstruksi.....	II-3
2.2.1.1 Kontrak Harga Satuan (Unit Price Contract).....	II-3
2.2.1.2 Kontrak Biaya Plus Jasa (Cost Plus Fee Contract).....	II-3
2.2.1.3 Kontrak Biaya Menyeluruh (Lump Sump Contract).....	II-4
2.2.2 Pihak-pihak yang Terkait Dalam Kontrak Kerja Konstruksi.....	II-4
2.2.2.1 Pengguna jasa.....	II-4
2.2.2.2 Penyedia Jasa.....	II-5
2.3 Biaya.....	II-5
2.3.1 Komposisi Biaya Proyek.....	II-6
2.3.1.1 Biaya Langsung.....	II-9
2.3.1.2 Biaya Tak langsung.....	II-10
2.4 Waktu.....	II-12
2.5 Kualitas atau Mutu.....	II-13
2.6 Analisis Pekerjaan Dalam Kontrak.....	II-14

2.7 Lingkup Pekerjaan.....	II-15
2.7.1 Lingkup Pekerjaan Struktur.....	II-15
2.7.2 Lingkup Pekerjaan Arsitektur.....	II-15
2.7.3 Lingkup Pekerjaan Mekanikal Elektrikal.....	II-16
2.8 Klaim Konstruksi.....	II-17
2.8.1 Pengertian Klaim Konstruksi.....	II-17
2.8.2 Penyebab Awal Timbul Klaim.....	II-17
2.8.3 Unsur – unsur Klaim.....	II-21
2.8.4 Kategori Klaim.....	II-22
2.8.5 Jenis – jenis Klaim.....	II-23
2.8.6 Pengajuan Klaim.....	II-24
2.8.7 Metode Analisis Klaim.....	II-24
2.8.8 Penyebab Kegagalan Klaim.....	II-25
2.8.9 Diagram Proses Pengajuan Klaim.....	II-26
<b>BAB III. METODE PENELITIAN.....</b>	<b>III-1</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	III-1
3.2 Tempat, waktu, dan alur penelitian.....	III-1
3.3 Objek dan Subjek Penelitian.....	III-5
3.4 Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	III-5
3.5 Instrumen Penelitian.....	III-8
3.6 Validitas dan Reliabilitas Instrumen.....	III-9
3.7 Teknik Analisis Data.....	III-9
3.8 Skala Pengukuran.....	III-10
3.8.1 Skala Likert.....	III-10
<b>BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>IV-1</b>
4.1 Permasalahan Klaim di PT. PP (Persero) Tbk.....	IV-1
4.1.1 Proyek <i>Dharmo Hill Apartement</i> .....	IV-1
4.1.1.1 Faktor Sosial di Lingkungan Masyarakat.....	IV-1
4.1.1.2 Terlambatnya Perijinan IMB dari Owner.....	IV-1
4.1.2 Proyek <i>Vida View Apartment</i> .....	IV-2
4.1.2.1 Perubahan Design pada Waktu Tender dengan Masa Konstruksi.....	IV-2
4.1.2.2 Adanya Kontraktor Lain.....	IV-2
4.1.2.3 Design yang Kurang Jelas.....	IV-2
4.1.2.4 Banyaknya Pekerjaan Tambahan dari Owner.....	IV-3
4.1.2.5 Terlambatnya Pembayaran dari Owner.....	IV-3
4.1.2.6 Terlambatnya Persetujuan Material.....	IV-4
4.1.3 Proyek <i>Supermall</i> Pakuwon Indah Surabaya.....	IV-4

4.1.3.1 Perubahan Design pada Waktu Tender dengan Masa Konstruksi.....	IV-4
4.2 Deskripsi Responden.....	IV-5
4.2.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jabatan dalam Perusahaan.....	IV-7
4.2.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir.....	IV-7
4.3 Analisis Data.....	IV-9
4.3.1 Analisis Reliabilitas.....	IV-9
4.4 Perhitungan Skala Likert.....	IV-12
<b>BAB V. PENUTUP.....</b>	<b>V-1</b>
5.1 Kesimpulan.....	V-1
5.2 Saran.....	V-3
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

**BOSOWA**

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Faktor – factor penyebab klaim.....	II-20
Tabel 3.1 Skala Penilaian untuk Pernyataan Positif dan Negatif.....	III-11
Tabel 4.1. Deskripsi Responden.....	IV-5
Tabel 4.2. Karakteristik responden berdasarkan jabatan dalam perusahaan.....	IV-6
Tabel 4.3. Karakteristik responden berdasarkan pendidikan terakhir.....	IV-8
Tabel 4.4. Pengolahan data penelitian.....	IV-10
Tabel 4.5. Perhitungan Varians Butir.....	IV-11
Tabel 4.6 Perhitungan komponen faktor dari pengguna jasa dan faktor eksternal.....	IV-13

**BOSOWA**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Komposisi Biaya Proyek.....	II-19
Gambar 2.2. Diagram Pengajuan Klaim.....	II-25
Gambar 3.1. Alur Penelitian.....	III-4
Gambar 3.2.1 Dokumen Data Proyek Apartement Vida View Makassar.....	Lampiran-1
Gambar 3.2.3 Dokumen Data Proyek Apartemen Darmo Hill Surabaya.....	Lampiran-1
Gambar 3.2.4 Bagian 1. Dokumen Data Proyek Supermall Pakuwon.....	Lampiran-2
Gambar 3.2.4 Bagian 2. Dokumen Data Proyek Supermall Pakuwon.....	Lampiran-2
Gambar 3.2.4 Bagian 3. Dokumen Data Proyek Supermall Pakuwon.....	Lampiran-3
Gambar 4.1. Dokumen klaim yang diakibatkan faktor sosial.....	Lampiran-4
Gambar 4.2. Dokumen klaim yang diakibatkan terlambatnya ijin IMB.....	Lampiran-5
Gambar 4.3. Pengajuan Perubahan Desain.....	Lampiran-6
Gambar 4.4. Adanya kontraktor lain.....	Lampiran-7
Gambar 4.5. Desain yang kurang jelas.....	Lampiran-8
Gambar 4.6. Halaman 1 Banyaknya pekerjaan tambahan dari owner.....	Lampiran-9
Gambar 4.7 Halaman 2 banyaknya pekerjaan dari owner.....	Lampiran-10
Gambar 4.8. Terlambatnya pembayaran dari owner.....	Lampiran-11
Gambar 4.9. Halaman 1 Terlambatnya pembayaran dari owner.....	

Lampiran-12

Gambar 4.10. Halaman 2 Terlambatnya pembayaran dari owner.....

Lampiran-13

Gambar 4.11. Terlambatnya persetujuan material.....

Lampiran-14

Gambar 4.12. Perubahan desain waktu tender dengan masa konstruksi.....

Lampiran-15

Gambar 4.13. Perbedaan desain pada waktu tender dengan masa konstruksi.....

Lampiran-16

Gambar 4.14. Diagram karakteristik responden berdasarkan jabatan dalam Perusahaan.....

IV-7

Gambar 4.15. Diagram karakteristik responden berdasarkan pendidikan terakhir.....

IV-8

Gambar 4.16. Grafik rekap skor hasil kuisisioner.....

IV-14

Gambar 4.3.1 Kuisisioner Penelitian.....

Lampiran-17

Gambar 4.3.2 Tabel r (Koefisien Korelasi Sederhana 1-50).....

Lampiran-20

Gambar 4.3.3 Tabel r (Koefisien Korelasi Sederhana 51-100).....

Lampiran-21

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Indonesia adalah negara yang sedang berkembang dan telah melakukan pembangunan infrastruktur diberbagai sektor diantaranya pembangunan gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, pembangkit energi, pusat-pusat industri yang mengolah dan mengelola sumber daya alam, bendungan, jalan raya dan jembatan, lapangan terbang dan lain- lain. Pembangunan tersebut merupakan hasil kerja keras dalam proses yang panjang antara pemerintah dan perusahaan konstruksi tanpa melupakan peran serta masyarakat di dalamnya.

Pembangunan infrastruktur sering disebut dengan proyek konstruksi. Dalam hal ini jasa konstruksi mempunyai peran penting dan strategis. Untuk jenis usaha jasa konstruksi undang-undang telah mengamanatkan yang terdiri dari:

1. Usaha perencanaan konstruksi yang memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian bagian kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi.
2. Usaha pelaksanaan konstruksi yang memberikan layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil pekerjaan konstruksi.
3. Usaha pengawasan konstruksi memberikan layanan jasa pengawasan baik sebagian atau keseluruhan pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi.

Dalam kegiatan proyek konstruksi, terdapat proses yang mengolah sumber daya proyek menjadi suatu hasil kegiatan berupa bangunan. Proses yang terjadi dalam rangkaian kegiatan yang melibatkan banyak pihak yang terkait satu sama lain. Pihak-pihak yang sangat berperan dalam kegiatan konstruksi antara lain adalah pengguna jasa dan penyedia jasa.

Dalam pengerjaan proyek infrastruktur, pengguna jasa atau pemilik pekerjaan (selanjutnya disebut dengan owner) mempunyai hubungan yang saling membutuhkan dengan penyedia jasa. Hubungan antara owner dengan perusahaan penyedia jasa tersebut biasanya diawali oleh perikatan yang disepakati oleh para pihak. Bentuk perikatan mengenai kegiatan industri jasa konstruksi inilah yang dikenal dengan istilah kontrak konstruksi atau perjanjian konstruksi yang dinegara barat dikenal dengan istilah construction contract atau construction agreement.

Dokumen kontrak kerja konstruksi akan mengikat pengguna jasa dan penyedia jasa, mendefinisikan dan menentukan hak, tanggung jawab dan kewajiban dari masing-masing pihak, baik dari aspek teknis pekerjaan maupun dari aspek administrasinya, sehingga merupakan perangkat mutlak dalam jasa konstruksi.

Pada proyek konstruksi, perusahaan penyedia jasa dalam menjalankan tugas dilapangan mengacu pada kontrak yang telah disepakati dengan owner. Kontrak atau perjanjian memang berperan penting dalam menunjang proses proyek konstruksi untuk mengakomodir para pihak dan dalam hal ini dibutuhkan pemahaman yang mendalam tentang kontrak tersebut agar tidak menjadi beban resiko dikemudian hari karena salah penafsiran pada kontrak dapat berkembang menjadi klaim.

Klaim terjadi karena adanya wanprestasi dari salah satu pihak yang mengikatkan diri dalam kontrak konstruksi. Wanprestasi terjadi apabila tidak melakukan apa yang dijanjikan, alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Klaim pada hakikatnya merupakan suatu hal yang biasa muncul dalam usaha dibidang konstruksi yang dapat berupa permintaan tambahan waktu, biaya, kompensasi dan lain sebagainya, yang dapat timbul dari mana saja sehingga menyebabkan adanya penundaan (delay) terhadap pekerjaan tersebut.

Dalam hal ini perusahaan penyedia jasa mengajukan klaim terhadap owner dikarenakan prestasi yang harus dipenuhi tidak sesuai dengan kontrak yang telah disetujui atau adanya wanprestasi berupa penambahan pekerjaan (variation order)

dan perubahan pekerjaan (change order) yang disebabkan oleh force majeure dan additional pile depth.

PT. Pembangunan Perumahan ( PT. PP Persero, Tbk ) merupakan salah satu perusahaan Penyedia jasa terkemuka di Indonesia merupakan objek yang bagus untuk dijadikan sasaran studi kasus faktor-faktor penyebab terjadinya klaim pada proyek konstruksi. Hal ini dibuktikan dengan peran PT PP (Persero) Tbk menjadi salah satu penyedia jasa dengan mendapatkan penghargaan di bidang konstruksi secara nasional maupun internasional.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka diperoleh rumusan masalah pada penelitian ini, yakni :

- 1) Variabel-variabel apa saja yang menjadi penyebab terjadinya klaim yang diakibatkan oleh beberapa hal dari pengguna jasa (owner).
- 2) Faktor – factor dominan apa saja yang menyebabkan terjadinya klaim pada proyek konstruksi dan seberapa besar pengaruhnya terhadap penyebab terjadinya klaim konstruksi.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian ini adalah:

- 1) Mengidentifikasi faktor-faktor terjadinya klaim pada proyek konstruksi yang akan diajukan terhadap pengguna jasa (Owner).
- 2) Untuk mengetahui faktor-faktor klaim dominan yang terjadi pada proyek konstruksi yang akan diajukan terhadap pengguna jasa.
- 3) Dapat mengetahui seberapa besar prosentase faktor-faktor yang mempengaruhi klaim pada proyek konstruksi.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Bagi Masyarakat

Sebagai referensi bagi masyarakat dalam rangka menambah wawasan mengenai pengertian klaim.

2) Bagi Pemerintah

Memberikan kajian materi dan data seputar klaim pada proyek konstruksi, yang kemudian dapat menjadi dasar pembuatan aturan maupun kebijakan dibidang konstruksi berdasarkan asas adil dan setara.

3) Bagi Pendidikan:

Studi ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi dalam penelitian-penelitian sejenis di masa yang akan datang.

#### **1.5 Batasan Masalah**

Batasan masalah diperlukan untuk membatasi permasalahan pada titik atau sudut pandang tertentu sehingga tidak menimbulkan penulisan yang terlalu meluas atau global. Agar penelitian ini dapat lebih fokus, maka penelitian ini memiliki batasan-batasan sebagai berikut:

- a) Penelitian ini dilakukan pada proyek konstruksi yang dikerjakan oleh PT. PP (persero) Tbk
- b) Penelitian ini dilakukan pada factor- factor penyebab terjadinya klaim pada proyek Konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa (kontraktor) kepada pengguna jasa (owner).
- c) Penelitian ini dapat menyimpulkan factor – factor dominan klaim yang terjadi yang akan mengakibatkan penambahan waktu, biaya, kompensasi dan lain sebagainya.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

### **Bab I: Pendahuluan**

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah penelitian dan sistematika penulisan.

### **Bab II: Tinjauan Pustaka**

Bab ini akan dikemukakan landasan teori yang digunakan meliputi spesifikasi kontrak, lingkup pekerjaan, analisa pekerjaan, factor timbulnya klaim serta proses realisasi klaim tersebut.

### **Bab III: Metodologi Penelitian**

Dalam bab ini dijelaskan mengenai jenis penelitian, variabel penelitian, instrumen penelitian, prosedur dan teknik pengumpulan data, metode pengolahan dan analisis data yang akan dipakai dalam penelitian ini

### **Bab IV: Analisis Data**

Setelah data terkumpul maka dilakukan pengolahan data. Dalam bab inilah akan dijelaskan tentang pengolahan serta analisis data penelitian ini.

### **Bab V: Kesimpulan dan Saran**

Akhir dari penelitian ini dapat diambil kesimpulan dan saran yang nantinya diharapkan dapat menjadi masukan bagi semua kalangan yang akan atau sudah berkecimpung dalam bidang usaha konstruksi.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian Umum**

Di Indonesia arti kata klaim disalahartikan oleh beberapa pihak sebagai tuntutan atau gugatan. Berdasarkan pernyataan tersebut, beberapa pengertian klaim yang dikutip dari sumber Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Tuntutan pengakuan atas suatu fakta bahwa seseorang berhak (memiliki atau mempunyai) atas sesuatu.

Contoh : Pemerintah Indonesia akan mengajukan klaim ganti rugi kepada pemilik kapal asing itu.

- b. Pernyataan tentang suatu fakta atau kebenaran sesuatu.

Contoh: Seseorang mengajukan klaim bahwa barang – barang elektronik itu miliknya.

Menurut Nazarkhan Yasin dalam bukunya “Menenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi”, pengertian klaim konstruksi adalah klaim yang timbul dari atau sehubungan dengan pelaksanaan suatu pekerjaan jasa konstruksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa atau antara penyedia jasa utama dengan sub- penyedia jasa atau pemasok bahan atau antara pihak luar dan pengguna/ penyedia jasa yang yang biasanya mengenai permintaan tambahan waktu, biaya atau kompensasi lain. Pada hal ini pembahasan akan dilakukan untuk klaim yang diajukan oleh penyedia jasa terhadap pengguna jasa.

#### **2.2 Kontrak Kerja Konstruksi**

Kontrak kerja konstruksi merupakan segala bentuk keperluan dokumen yang mengatur hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Dalam Undang-undang (UU) No. 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi, dan di dalam PP No 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi kontrak kerja konstruksi memuat uraian sebagai berikut :

- Para Pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak.
- Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, batasan waktu pelaksanaan.
- Masa pertanggungan dan / atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan / atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa.
- Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tentang tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi
- Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi
- Cara pembayaran, yang memuat tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi
- Cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan
- Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan
- Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak
- Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul diluar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak
- Kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan
- Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan tenaga kerja
- Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

Dengan ketentuan diatas, maka kontrak kerja yang tidak memenuhi uraian diatas dapat dinyatakan sebagai cacat hukum.

### **2.2.1 Jenis – jenis Kontrak Kerja Konstruksi**

Kontrak kerja konstruksi dapat dibedakan menjadi :

#### **2.2.1.1 Kontrak Harga Satuan (Unit Price Contract)**

Dalam menggunakan kontrak jenis ini, kontraktor hanya menentukan harga satuan pekerjaan. Kontraktor perlu memperhitungkan semua biaya yang mungkin dikeluarkan pada item penawarannya, seperti *biaya overhead dan keuntungan*.

Jenis kontrak ini digunakan jika kuantitas aktual masing-masing item pekerjaan sulit untuk diestimasi secara akurat sebelum proyek dimulai. Untuk menentukan kuantitas pekerjaan yang sesungguhnya, dilakukan pengukuran (*opname*) bersama pemilik dan kontraktor terhadap kuantitas terpasang. Kelemahan dari penggunaan kontrak jenis ini, yaitu pemilik tidak dapat mengetahui secara pasti biaya aktual proyek hingga proyek itu selesai.

#### **2.2.1.2 Kontrak Biaya Plus Jasa (Cost Plus Fee Contract)**

Pada kontrak jenis ini, kontraktor akan menerima pembayaran atas pengeluarannya, ditambah dengan biaya untuk overhead dan keuntungan. Besarnya biaya overhead dan keuntungan, umumnya didasarkan atas persentase biaya yang dikeluarkan kontraktor.

Kontrak jenis ini umumnya digunakan jika biaya aktual dari proyek belum bisa diestimasi secara akurat, karena perencanaan belum selesai, proyek tidak dapat digambarkan secara akurat, proyek harus diselesaikan dalam waktu singkat, sementara rencana dan spesifikasi belum dapat diselesaikan. Kekurangan dari kontrak jenis ini, yaitu pemilik tidak dapat mengetahui biaya aktual proyek yang akan dilaksanakan.

### **2.2.1.3 Kontrak Biaya Menyeluruh (Lump Sump Contract)**

Kontrak ini menyatakan bahwa kontraktor akan melaksanakan proyek sesuai dengan rancangan biaya tertentu. Jika terjadi perubahan dalam kontrak, perlu dilakukan negosiasi antara pemilik dan kontraktor untuk menetapkan besarnya pembayaran (*tambah atau kurang*) yang akan diberikan kepada kontraktor terhadap perubahan tersebut.

Kontrak ini dapat diterapkan jika perencanaan benar-benar telah selesai, sehingga kontraktor dapat melakukan estimasi kuantitas secara akurat. Pemilik dengan anggaran terbatas akan memilih jenis kontrak ini, karena merupakan satu-satunya jenis kontrak yang memberi nilai pasti terhadap biaya yang akan dikeluarkan.

## **2.2.2 Pihak – Pihak Yang Terkait Dalam Kontrak Kerja Konstruksi**

Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultansi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultansi pengawasan pekerjaan konstruksi. Sedangkan pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain. Sesuai pasal 14 Undang – Undang Republik Indonesia No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, pihak – pihak yang terkait dalam pekerjaan konstruksi:

### **2.2.2.1 Pengguna Jasa**

Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi. Adapun syarat – syarat pengguna jasa sesuai pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

1. Pengguna jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a, dapat menunjuk wakil untuk melaksanakan kepentingannya dalam pekerjaan konstruksi.
2. Pengguna jasa harus memiliki kemampuan membayar biaya pekerjaan konstruksi yang didukung dengan dokumen pembuktian dari lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan bukan bank.
3. Bukti kemampuan membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwujudkan dalam bentuk lain yang disepakati dengan mempertimbangkan lokasi, tingkat kompleksitas, besaran biaya, dan/atau fungsi bangunan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis antara pengguna jasa dan penyedia jasa.
4. Jika pengguna jasa adalah Pemerintah, pembuktian kemampuan untuk membayar diwujudkan dalam dokumen tentang ketersediaan anggaran.
5. Pengguna jasa harus memenuhi kelengkapan yang dipersyaratkan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.

#### **2.2.2.2 Penyedia Jasa**

Penyedia jasa adalah orang atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Penyedia jasa terdiri dari:

1. Perencana Konstruksi

Perencana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain.

2. Pelaksana Konstruksi

Pelaksana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.

3. Pengawas Konstruksi

Pengawas konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahkan. Layanan jasa dilakukan oleh tiap-tiap penyedia jasa secara terpisah dalam pekerjaan konstruksi. Namun layanan jasa perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan dapat dilakukan secara terintegrasi dengan memperhatikan besaran pekerjaan atau biaya, penggunaan teknologi canggih, serta risiko besar bagi para pihak ataupun kepentingan umum dalam satu pekerjaan konstruksi.

### **2.3 Biaya**

Biaya adalah sumber daya yang dikorbankan atau yang tidak dapat dihindari untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Atau dapat juga diartikan sesuatu yang nantinya akan ditukarkan (dengan keuntungan tertentu). Biaya biasanya diukur dalam satuan moneter, seperti rupiah. Manajemen Biaya proyek mencakup proses-proses yang diperlukan untuk memastikan bahwa proyek ini selesai dalam anggaran yang disetujui.

Proses-proses dalam manajemen biaya proyek meliputi:

a. Estimasi biaya

Mengembangkan perkiraan atau estimasi biaya sumber daya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan sebuah proyek.

b. Penganggaran (Budgeting) Biaya

Alokasi estimasi biaya keseluruhan untuk item pekerjaan individu untuk menetapkan data dasar untuk mengukur kinerja.

c. Pengendalian Biaya

Pengendalian perubahan anggaran proyek.

### **2.3.1 Komposisi Biaya Proyek**

Dikenal beberapa komponen, diantaranya :

#### **1. Biaya pembelian material dan peralatan**

Material ini dapat terdiri dari peralatan utama, peralatan konstruksi, material, curah dan lain-lain yang perlu dibeli untuk mendirikan sebuah bangunan. Tersedia berbagai cara untuk mendapat angka perkiraan biaya pembelian material dan peralatan di atas yang terpenting diantaranya adalah

- a. Perkiraan jumlah material yang diperlukan dikalikan dengan harga satuan per unitnya. Ini terutama dikerjakan untuk pembelian material curah seperti pipa, semen, kabel listrik dan lain-lain
- b. Didasarkan atas harga penawaran dari pabrik atau bengkel pembuat peralatan barang, cara ini memberikan angka perkiraan paling akurat, untuk itu diperlukan adanya spesifikasi, kriteria dan gambar-gambar engineering yang cukup lengkap

#### **2. Biaya untuk upah tenaga kerja**

Satuan upah tenaga kerja dinyatakan dengan rupiah per jam orang, rupiah per hari orang, rupiah per minggu orang, dan lain-lain. Dikelompokkan menjadi bermacam-macam golongan seperti pengalaman, ketrampilan, latihan, pendidikan dan lain-lain. Besarnya upah bervariasi tergantung kecuali pada hal-hal antar disebut di atas, juga pada letak tabel grafis, waktu dan faktor-faktor lain misalnya kerja lembur dan hari besar.

Dikenal bermacam-macam cara untuk memperkirakan besar biaya upah buruh diantaranya adalah :

- a. Memakai petunjuk dan data-data (manual) "Hand book". Untuk ini diperlukan perincian macam-macam pekerjaan yang spesifik yang akan dilakukan.
- b. Metode "man-loading" yaitu cara memperkirakan besar biaya tenaga kerja untuk merampungkan atau untuk menyelesaikan suatu pekerjaan tertentu yang didasarkan atas pengkajian yang sistematis dari lingkup kegiatan, peralatan yang akan dipakai dan lokasi kegiatan yang akan dikerjakan. Kemudian diperkirakan jumlah dan susunan atau campuran

(man power mix) yang diperlukan dan dikalikan dengan biaya yang bersangkutan.

Salah satu upaya yang paling sulit dalam menyusun perkiraan biaya adalah menentukan standart upah tenaga kerja, lazimnya hal ini ditentukan atas besar derajat efisiensi tenaga kerja yang dihasilkan dari studi dan survey berkala oleh institusi yang bersangkutan dengan masalah-masalah tersebut. Dengan memakai data-data tersebut dimungkinkan memperkirakan jumlah pekerjaan yang dapat diselesaikan per unit tenaga kerja.

Langkah - langkah yang dapat dilaksanakan untuk melaksanakan pengendalian upah adalah sebagai berikut :

1. Bekerjasama dengan mandor dan pekerja yang memang sudah berpengalaman dalam pekerjaan di proyek.
2. Merancang sebuah sistem kerja yang benar dan berurutan sehingga tidak menimbulkan pekerjaan yang berulang - ulang.
3. Menganalisa dengan tepat semua volume pekerjaan yang ada di lapangan.
4. Membuat tabel monitoring pekerjaan yang lengkap dan rapi sehingga tidak akan ada upah berulang pada item pekerjaan di area yang sama.
5. Menganalisa produktifitas tiap – tiap pekerja terhadap sebuah pekerjaan sehingga dapat menjadikan harga yang sesuai, tidak terlalu mahal, maupun tidak terlalu murah sehingga merugikan pihak pekerja / mandor (dalam hal borongan).
6. Mendapati team yang jeli melihat produktifitas sehingga antara upah sebanding dengan volume pekerjaan (harian kantor).

### **3. Biaya sub kontraktor**

Pekerjaan sub kontraktor umumnya terdiri dari jasa dan material yang disediakan oleh sub kontraktor. Perkiraan biaya dapat dilakukan dengan memakai kombinasi dari butir satu dan butir dua.

### **4. Biaya transport tenaga kerja, material dan tenaga kerja**

### **5. Biaya Administrasi dan “Overhead“**

Ini diantaranya meliputi pengeluaran untuk administrasi, pajak, perusahaan, uang jaminan (warranty), membayar lisensi, membayar asuransi, menyewa kantor dan biaya penggunaan tenaga listrik dan air.

## 6. Fee dan laba

Fee pada umumnya terdapat pada proyek segala macam kontrak dengan harga tidak tetap (Cost plus). Besarnya sering ditentukan sebagai presentasi dari total biaya pengeluaran proyek yang menjadi lingkup kerja kontraktor utama yang bersangkutan.

Sedangkan menurut "Manajemen Proyek Konstruksi 1" dalam bukunya, biaya proyek dapat dibagi dua macam yaitu :



Gambar 2.1 Komposisi Biaya Proyek

### a. Biaya langsung (Direct Cost)

Yaitu semua biaya yang dapat dinyatakan keterlibatannya secara langsung didalam aktivitas-aktivitas proyek.

- Contoh :
- bahan/ material
  - upah buruh
  - biaya peralatan

### b. Biaya Tak Langsung (Indirect Cost)

Yaitu biaya yang tidak secara langsung berhubungan dengan aktivitas-aktivitas proyek, tetapi harus ada dan tidak dapat dilepaskan dari proyek tersebut.

- Contoh :
- Overhead
  - Biaya tak terduga
  - Keuntungan

### **2.3.1.1 Biaya Langsung (Direct Cost)**

Biaya langsung dapat diperoleh dengan mengalikan volume. Volume atau kuantitas pekerjaan dihitung menurut satuan dari harga satuan, dimensi keduanya cocok. Adapun macam-macam biaya langsung adalah sebagai berikut:

#### 1. Biaya bahan bangunan

Untuk menghitung biaya langsung mengenai bahan bangunan perlu diperhatikan :

- a. Bahan sisa / bahan terbuang
- b. Mencari harga bestek yang masih memenuhi syarat bestek
- c. Cara pembayaran kepada penjual (Supplier)

#### 2. Upah buruh

Yang perlu diperhatikan dalam menghitung menghitung upah buruh adalah:

- a. Dalam menghitung upah buruh harus dibedakan harian, upah borongan per unit volume dan upah borongan untuk daerah-daerah tertentu
- b. Faktor-faktor kemampuan dan kapasitas kerjanya
- c. Ongkos transport, penginapan, gaji ekstra bagi buruh atau mandor yang didatangkan dari daerah lain.
- d. Undang-undang perburuhan yang berlaku.

#### 3. Biaya peralatan

Yang perlu diperhatikan dalam perhitungan biaya peralatan adalah :

- a. Peralatan yang disewa perlu diperhatikan ongkos keluar masuk garasi, ongkos buruh yang menjalankan alat, bahan baku dan biaya reparasi kecil.
- b. Alat yang disewakan perlu diperhatikan bunga investasi, depresi, reparasi besar.

### **2.3.1.2 Biaya Tak Langsung (Indirect Cost)**

#### 1. Biaya Overhead

Biaya overhead dapat digolongkan menjadi 2 jenis biaya, yaitu sebagai berikut:

- a. Biaya overhead lapangan, yaitu biaya untuk menjalankan suatu usaha-usaha di lapangan. Biaya ini meliputi antara lain :

- Fasilitas sementara proyek seperti gudang, kantor penerangan, pagar komunikasi, transportasi dan lain sebagainya.
- Bank garansi, bunga bank, ijin bangunan pajak dan sebagainya.
- Peralatan kecil-kecil yang umumnya habis/terbuang setelah proyek selesai.
- Kontrol kualitas (Quality control) seperti tes silinder beton, tes mutu baja, sondir dan sebagainya.
- Rapat-rapat lapangan (site meeting).

b. Biaya overhead kantor, yaitu biaya untuk menjalankan usaha.

Biaya overhead kantor terdiri dari :

- Biaya sewa kantor
- Honor pegawai
- Ijin-ijin usaha
- Prakuifikasi
- Referensi bank
- Anggota asosiasi-asosiasi

## 2. Biaya tak terduga (Contingencies)

Biaya tak terduga adalah biaya untuk kejadian-kejadian yang mungkin bisa terjadi atau mungkin tidak. Pada umumnya biaya ini diperkirakan antara 0.5 % sampai 5 % dari biaya total. Yang termasuk biaya tak terduga meliputi :

1. Kesalahan
  - a. Kesalahan pemborong dalam memasukkan beberapa pos pekerjaan
  - b. Gambar yang kurang lengkap (misalnya ada di bestek tetapi tidak dicantumkan dalam gambar).
2. Ketidak pastian yang subjektif
  - a. Ketidak – pastian yang subjektif ini timbul karena interpretasi subjektif terhadap bestek
  - b. Fluktuasi harga material dan upah yang tidak diperkirakan
3. Ketidakpastian yang objektif

Ketidakpastian yang objektif adalah ketidakpastian tentang perlu tidaknya suatu pekerjaan dilakukan atau tidak, dimana ketidak pastian itu ditentukan oleh objek diluar kemampuan manusia.

## 4. Variasi efisiensi (Change variation)

Variasi efisiensi adalah variasi efisiensi dari sumber-sumber daya, yaitu efisiensi dari buruh, peralatan dan material.

#### 5. Keuntungan

Keuntungan adalah hasil jerih payah dari keahlian ditambah dengan hasil dari faktor resiko. Keuntungan ini tidak sama dengan gaji, jadi keuntungan inilah yang merupakan satu-satunya biaya yang dapat kita tambah atau kurangi (bila diperlukan).

### 2.4 Waktu

Waktu pelaksanaan adalah jangka waktu untuk menyelesaikan keseluruhan lingkup pekerjaan termasuk masa pemeliharaan. Waktu pelaksanaan suatu pekerjaan konstruksi tertuang dalam kontrak kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Waktu yang tertuang dalam kontrak diatur untuk menyelesaikan pekerjaan sebagaimana tertuang dalam kontrak. Penyedia jasa berhak mendapatkan penambahan waktu pelaksanaan atau klaim perpanjangan waktu jika memenuhi hal – hal sebagai berikut :

1. Adanya pekerjaan tambah dari pengguna jasa
2. Adanya perubahan design
3. Keterlambatan pekerjaan yang diakibatkan oleh pengguna jasa
4. Unforeseen Condition

adalah kondisi yang tidak terduga yang harus segera diatasi dalam pelaksanaan konstruksi bangunan. Misalnya penambahan jumlah atau panjang tiang pancang akibat kondisi tanah yang tidak terduga sebelumnya.

#### 5. Keadaan Kahar

Akibat adanya perpanjangan waktu pelaksanaan yang diakibatkan hal – hal di luar tanggung jawab penyedia jasa, maka penyedia jasa berhak mendapatkan perpanjangan waktu dan biaya overhead tambahan akibat perpanjangan waktu pelaksanaan.

Perpanjangan waktu yang diperoleh oleh penyedia jasa paling kurang sama dengan waktu terhentinya kontrak. Sedangkan untuk biaya overhead sebesar biaya

yang dikeluarkan selama perpanjangan waktu pelaksanaan. Adanya perubahan waktu dan biaya dapat dituangkan dalam Addendum Kontrak.

## 2.5 Kualitas atau Mutu

Dalam pelaksanaan proyek konstruksi, sasaran pengelolaan proyek (*project management*) disamping biaya dan jadwal adalah pemenuhan persyaratan mutu. Dalam hubungan ini, suatu peralatan, material dan cara kerja dianggap memenuhi persyaratan mutu apabila dipenuhi semua persyaratan yang ditentukan dalam kriteria dan spesifikasi sebagaimana diatur dalam kontrak. Dengan demikian, instalasi/bangunan yang dibangun atau produk yang dihasilkan, yang terdiri dari komponen peralatan dan material yang memenuhi persyaratan mutu, dapat diharapkan berfungsi secara memuaskan selama kurun waktu tertentu atau dengan kata lain siap untuk dipakai (*fitness for use*). Dan untuk mencapai tujuan tersebut secara efektif dan ekonomis tidak hanya diperlukan pemeriksaan di tahap akhir sebelum diserahkan (FHO) kepada pemilik proyek/konsumen, tetapi juga diperlukan serangkaian tindakan sepanjang siklus proyek mulai dari penyusunan program, perencanaan, pengawasan, pemeriksaan dan pengendalian mutu.

Dalam arti yang luas “mutu” atau “kualitas” bersifat subyektif. Suatu barang yang amat bermutu bagi seseorang belum tentu bermutu bagi orang lain. Oleh karena itu, dunia usaha dan industri mencoba memberikan batasan yang dapat diterima oleh kalangan yang berkepentingan, misalnya ISO 8402 (1986).

Sementara definisi lain untuk mutu yang sering diasosiasikan dengan proyek adalah *fitness for use*. Istilah ini disamping mempunyai arti seperti yang diuraikan diatas, juga memperhatikan masalah tersediaya produk, kehandalan dan masalah pemeliharaan. Definisi diatas tentunya akan sangat bervariasi tergantung pada masing-masing bidang usaha maupun industri. Akan tetapi secara umum ada 4 (empat) spektrum mutu/kualitas yakni

1. kualitas perencanaan (*quality planning*),
2. pemantauan kualitas (*quality control*),
3. jaminan kualitas (*quality assurance*)
4. pengembangan kualitas (*quality improvement*)

Penyedia jasa berhak mendapatkan klaim perpanjangan waktu maupun penambahan biaya, apabila telah terjadi perubahan mutu/kualitas dari pihak pengguna jasa yang tidak sesuai dengan kontrak. Adapun perubahan mutu tersebut dapat berupa perubahan spesifikasi.

## **2.6 Analisa Pekerjaan Dalam Kontrak**

Analisa harga satuan pekerjaan adalah cara perhitungan harga satuan pekerjaan konstruksi dalam perkalian kebutuhan bahan bangunan, upah kerja, dan peralatan dengan harga bahan bangunan, standart pengupahan pekerja dan harga sewa/ beli peralatan untuk menyelesaika per satuan pekerjaan konstruksi. Analisa harga satuan pekerjaan ini dipengaruhi oleh angka koefisien yang menunjukkan nilai satuan bahan/material, nilai satuan alat, dan nilai satuan upah tenaga kerja ataupun satuan pekerjaan yang dapat digunakan sebagai acuan/panduan untuk merencanakan atau mengendalikan biaya suatu pekerjaan. Untuk harga bahan material didapat dipasaran, yang kemudian dikumpulkan didalam suatu daftar yang dinamakan harga satuan bahan/material, sedangkan upah tenaga kerja didapatkan di lokasi setempat yang kemudian dikumpulkan dan didata dalam suatu daftar yang dinamakan daftar harga satuan upah tenaga kerja. Harga satuan yang didalam perhitungannya haruslah disesuaikan dengan kondisi lapangan, kondisi alat/efisiensi, metode pelaksanaan dan jarak angkut. Untuk mendapatkan harga satuan pekerjaan maka harga satuan bahan, harga satuan tenaga, dan harga satuan alat harus diketahui terlebih dahulu yang kemudian dikalikan dengan koefisien yang telah ditentukan sehingga akan didapatkan perumusan sebagai berikut :

Upah : harga satuan upah x koefisien (analisa upah)

Bahan : harga satuan bahan x koefisien (analisa bahan)

Alat : harga satuan alat x koefisien (analisa alat)

Maka akan didapat :

$$\text{HARGA SATUAN PEKERJAAN} = \text{UPAH} + \text{BAHAN} + \text{PERALATAN}$$

*(Sumber Ibrahim, rencana estimate real of cost, Jakarta 1993)*

## **2.7 Lingkup Pekerjaan**

Ruang lingkup proyek meliputi, tata cara untuk menentukan waktu proyek dimulai, perencanaan lingkup proyek yang akan dikerjakan, pendefinisian ruang lingkup proyek, verifikasi proyek serta kontrol atas perubahan yang mungkin terjadi saat proyek tersebut dimulai. Pendefinisian ruang lingkup proyek ada pada kontrak antara penyedia jasa dan pengguna jasa. Pada kontrak pembatasan lingkup pekerjaan dilakukan dengan gambar kerja dan spesifikasi.

### **2.7.1 Lingkup Pekerjaan Struktur**

Lingkup pekerjaan awal tentang struktural sebuah gedung terbagi atas ;

#### **a. Pekerjaan Bekisting**

Lingkup pekerjaan bekisting meliputi pemasangan dan pembongkaran bekisting sesuai dengan syarat-syarat sebagaimana tertulis dalam rencana kerja dan syarat.

#### **b. Pekerjaan Pembesian**

Lingkup pekerjaan pembesian meliputi pemasangan besi sesuai gambar baik secara jumlah dan diameter besi yang digunakan.

#### **c. Pekerjaan Beton Bertulang**

Lingkup pekerjaan beton bertulang meliputi proses pengecoran dan pemeliharaan beton sesuai dengan syarat – syarat dan metode sebagaimana diatur dalam rencana kerja dan syarat yang tertuang dalam kontrak.

### **2.7.2 Lingkup Pekerjaan Arsitektur**

Lingkup Pekerjaan arsitektur atau terkadang disebut pekerjaan finishing meliputi ;

#### **a. Pekerjaan Dinding**

Pekerjaan dinding meliputi pekerjaan dinding bata ringan, dinding partisi, dinding precast, pelapis dinding, pengecatan dinding, keramik dinding, dan segala hal yang dilaksanakan agar dinding tersebut dapat digunakan sebagaimana fungsinya sesuai dengan dalam rencana kerja dan syarat yang tertuang dalam kontrak.

#### **b. Pekerjaan Lantai**

Pekerjaan lantai meliputi pekerjaan keramik lantai, pekerjaan floorhardener, pekerjaan waterproofing coating, pekerjaan waterproofing membrane, dan segala hal yang dilaksanakan agar lantai dapat digunakan sebagaimana fungsinya dalam rencana kerja dan syarat yang tertuang dalam kontrak

**c. Pekerjaan Plafond**

Pekerjaan plafond meliputi pekerjaan skimcoat area dak beton, pekerjaan pengecatan plafond dan dak beton, pemasangan plafond dan segala hal yang dilaksanakan agar plafond dapat digunakan sebagaimana fungsinya dalam rencana kerja dan syarat yang tertuang dalam kontrak

**d. Pekerjaan Pintu**

Pekerjaan pintu meliputi pekerjaan pintu kayu, pintu besi, pintu aluminium, lengkap dengan hardware pendukung pintu.

**e. Pekerjaan Facade**

Pekerjaan facade merupakan pekerjaan dinding luar yang berfungsi sebagai hiasan dinding untuk mendukung arsitektur suatu gedung. Pekerjaan ini meliputi pekerjaan kolom hiasan, pekerjaan pemasangan aluminium composite panel, dan lain sebagainya.

**f. Pekerjaan Sanitair**

Pekerjaan sanitair adalah pemasangan sanitair disuatu proyek untuk mendukung fungsi gedung tersebut, contohnya pemasangan wastafel, pemasangan closed, pemasangan kran air, dan sebagainya.

**g. Pekerjaan Landscape**

Pekerjaan landscape meliputi pekerjaan taman, saluran atau gorong – gorong serta pekerjaan jalan akses.

**2.7.3 Lingkup Pekerjaan Mekanikal Elektrikal**

**a. Pekerjaan Instalasi Pipa**

**b. Pekerjaan Instalasi Mekanikal Elektrikal**

## **2.8 Klaim Konstruksi**

### **2.8.1 Pengertian Klaim Konstruksi**

Berdasarkan pengertian diatas, klaim konstruksi mampu diartikan adanya hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang memiliki permintaan tambahan waktu, biaya, atau kompensasi lain.

Adapun klausula klaim dalam kontrak konstruksi berbeda antara Indonesia dengan di dunia barat, yaitu :

#### **1. Di Indonesia**

Arti kata klaim di Indonesia kebanyakan disalah artikan sebagai “tuntutan”, padahal arti sebenarnya adalah “permintaan”. Hal inilah dikarenakan tidak ditemukannya klausula mengenai klaim, kecuali kontrak – kontrak yang mengacu pada system kontrak konstruksi Internasional seperti FIDIC, JCT, dan SIA.

#### **2. Di Dunia Barat**

Hampir semua sistem/standar kontrak internasional telah mencantumkan klausul klaim dalam kontrak konstruksi. Hal ini berarti bahwa baik pengguna jasa maupun penyedia jasa dari sejak dini telah mengantisipasi kemungkinan munculnya klaim.

### **2.8.2 Penyebab Awal Timbul Klaim**

Sesungguhnya dengan mengetahui sebab-sebab dari suatu klaim, para pihak selaku pelaksana industri jasa konstruksi dengan pikiran jernih dapat menempatkan masalah klaim secara wajar dan proporsional dan tak perlu merasa canggung atau alergi. Pendapat penulis. Prof. H. Priyatna Abdurrasyid, beberapa sebab utama terjadinya klaim antara lain:

1. Informasi design yang tidak tepat,
2. Informasi design yang tidak sempurna,
3. Investigasi lokasi yang tidak sempurna,
4. Reaksi klien yang lambat,

5. Komunikasi yang buruk,
6. Sasaran waktu yang tidak realistis,
7. Administrasi kontrak yang tidak sempurna,
8. Kejadian eksternal yang tidak terkendali,
9. Informasi tender yang tidak lengkap,
10. Alokasi risiko yang tidak jelas,
11. Keterlambatan – ingkar membayar.

Kebanyakan sengketa/ketidaksepakatan dibidang jasa konstruksi pada umumnya dapat diselesaikan melalui negosiasi/mediasi diluar pengadilan karena konstruksi merupakan kegiatan yang berkelanjutan dari awal sampai akhir. Melempar masalah ke pengadilan berarti menghentikan pembangunan untuk jangka waktu yang tidak bisa diperhitungkan.

Menurut Robert D. Gilbreath dalam bukunya “Managing Construction Contracts”, sebab – sebab terjadinya klaim , diantaranya :

1. Pekerjaan yang cacat

Para pengguna jasa yang tidak puas dengan apa yang dihasilkan penyedia jasa dapat mengajukan klaim atas kerugian termasuk biaya perubahan, penggantian atau pembongkaran pekerjaan yang cacat. Dalam banyak kejadian, pekerjaan yang tidak diselesaikan sesuai dengan spesifikasi yang disebut dalam kontrak atau hal lain yang tidak cocok dengan maksud yang ditetapkan. Kadang-kadang barang-barang atau jasa yang diminta tidak sesuai dengan garansi/jaminan yang diberikan penyedia jasa atau pemasok bahan.

2. Kelambatan yang disebabkan penyedia jasa.

Jika penyedia jasa berjanji melaksanakan pekerjaan tersebut, dalam waktu yang telah ditetapkan, pengguna jasa dapat mengajukan klaim atas kerugian bila keterlambatan tersebut disebabkan penyedia jasa atau dalam kejadian lain, bahkan jika keterlambatan tersebut diluar kendali dari penyedia jasa. Jenis-jenis klaim kerugian dalam hal ini adalah kehilangan kesempatan penggunaan dari fasilitas tersebut, pengaruh reaksi terhadap penyedia jasa lain dan kenaikan biaya dari pekerjaan lain yang terlambat.

3. Sebagai klaim tandingan.

Para pengguna jasa yang menghadapi klaim-klaim para penyedia jasa dapat membalasnya dengan klaim tandingan. Klaim tandingan biasanya menyerang atau berusaha memojokan/mendiskreditkan unsur-unsur asli dari klaim penyedia jasa, dengan membuka hal-hal yang tumpang tindih atau perangkap kerugian biaya atau menyebutkan perubahan-perubahan atau pasal-pasal klaim dalam kontrak yang melarang atau modifikasi dari tindakan-tindakan penyedia jasa dalam hal terjadinya sengketa. Kebanyakan klaim yang ditemukan dalam proyek konstruksi datang dari penyedia jasa terhadap pengguna jasa karena satu dan lain sebab. Perubahan-perubahan tidak resmi adalah sebagai berikut:

1. Kelambatan atau cacat informasi dari pengguna jasa biasanya dalam bentuk gambar-gambar atau spesifikasi teknis.
2. Kelambatan atau cacat informasi dari bahan-bahan atau peralatan yang diserahkan pengguna jasa.
3. Perubahan-perubahan permintaan, gambar-gambar atau spesifikasi.
4. Perubahan-perubahan kondisi lapangan atau kondisi lapangan yang tidak diketahui.
5. Pengaruh reaksi dari pekerjaan yang tidak bersamaan.
6. Larangan-larangan metode kerja tertentu termasuk kelambatan atau percepatan pelaksanaan pekerjaan penyedia jasa.
7. Kontrak yang memiliki arti mendua atau perbedaan penafsiran.

Dari uraian diatas sebab-sebab atau asal usul klaim dapat dikelompokan sebagai berikut:

- Sebab-sebab umum

Komunikasi antara pengguna jasa dan penyedia jasa buruk; Administrasi kontrak yang tidak mencukupi; Sasaran waktu yang tidak terkendali; Kejadian eksternal yang tidak terkendali; Kontrak yang artinya mendua.

- Sebab-sebab dari pengguna jasa

Informasi tender yang tidak lengkap/sepurna mengenai desain, bahan, spesifikasi; Penyelidikan site yang tidak sempurna/perubahan site;

Reaksi/tanggapan yang lambat; Alokasi risiko yang tidak jelas; Kelambatan pembayaran; Larangan metode kerja tertentu.

- Sebab - sebab dari penyedia jasa  
Pekerjaan yang cacat/mutu pekerjaan buruk; Kelambatan penyelesaian; Klaim tandingan/perlawanan klaim; Pekerjaan tidak sesuai spesifikasi; Bahan yang dipakai memenuhi syarat garansi.

Berbagai faktor yang dikemukakan dari hasil penelitian terdahulu di atas dijadikan sebagai dasar pertimbangan memilih factor-faktor keterlambatan penyelesaian proyek penelitian ini. Faktor-faktor penyebab keterlambatan yang menjadi poin dari scope klaim pada penyedia jasa dalam pembahasan pada penelitian ini dibedakan menjadi 17 faktor, yaitu :

Tabel 2.1 Faktor-Faktor Penyebab Klaim

No	Variabel Scope Klaim Pada Penyedia Jasa	Peneliti
<b>A</b>	<b>Faktor Dari Pengguna Jasa</b>	
1	Adanya perubahan desain pada masa konstruksi dengan desain waktu tender	Budiman Praboyo; I.A.Rai Widhiawati; Levis & Atherley
2	Adanya perubahan spesifikasi pada masa konstruksi dengan spesifikasi waktu tender	Levis & Atherley
3	Terlambatnya serah terima lahan dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)	Levis & Atherley
4	Keterlambatan pembayaran dari owner	Budiman Praboyo; I.A.Rai Widhiawati; Levis & Atherley
5	Keterlambatan perijinan IMB dari owner	Ir.H. Nazarkhan Yasin
6	Keterlambatan persetujuan gambar dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)	Levis & Atherley

7	Keterlambatan persetujuan material dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)	I.A.Rai Widhiawati
8	Keterlambatan persetujuan metode pelaksanaan dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)	Vivi, Fielda, embun
9	Keterlambatan pengambilan keputusan dari owner	Ahmad et al
10	Banyaknya pekerjaan tambah dari owner	Budiman Praboyo
11	Keterlambatan pengiriman material suplay dari owner (SBO)	Vivi, Fielda, embun
12	Adanya kontraktor lain (Direct Contractor/DC)	Ahuja & Walsh
13	Komunikasi yang buruk pengguna jasa dengan penyedia jasa	H. Priyatna Abdurrasyid
14	Kondisi lapangan berbeda dengan kondisi yang dicantumkan dalam kontrak	Vivi, Fielda, embun
<b>B</b>	<b>Faktor Eksternal</b>	
15	Kondisi cuaca yang buruk / bencana alam	Levis & Atherley
16	Faktor sosial di lingkungan masyarakat yang tidak mendukung (huru hara,demo)	Levis & Atherley
17	Keadaan ekonomi yang buruk (inflasi, nilai mata uang melemah, dll)	Ahmad et al

### 2.8.3 Unsur – Unsur Klaim

Klaim-klaim konstruksi yang biasa muncul dan paling sering terjadi adalah klaim mengenai waktu dan biaya sebagai akibat perubahan pekerjaan. Bila pekerjaan berubah, katakanlah volume pekerjaan bertambah atau sifat dan jenisnya berubah, tidak terlalu sulit menghitung berapa tambahan biaya yang diminta penyedia jasa beserta tambahan waktu.

Namun terkadang penyedia jasa, disamping mengajukan klaim yang disebut tadi, juga mengajukan klaim sebagai dampak terhadap pekerjaan yang tidak

berubah. Hal ini dapat diterangkan sebagai berikut: suatu pekerjaan yang tidak diubah terpaksa ditunda (karena alasan teknis pelaksanaannya dengan adanya pekerjaan lain yang berubah). Pekerjaan yang tidak berubah tadi seharusnya dikerjakan pada musim kemarau. Oleh karena terjadi penundaan pekerjaan ini terpaksa dilaksanakan dalam musim hujan yang mengakibatkan menurunkan produktifitas dan perlu tambahan biaya untuk melindungi pekerjaan tersebut dari pengaruh cuaca (hujan). Belum lagi kemungkinan terjadinya kenaikan upah buruh karena musim hujan, tambahan tenaga pengamanan, biaya administrasi, dan overhead.

Menurut Robert D Gilbreath, unsur-unsur klaim konstruksi tersebut adalah:

- Tambahan upah, material, peralatan, pengawasan, administrasi, overhead dan waktu.
- Pengulangan pekerjaan (bongkar/pasang).
- Penurunan prestasi kerja.
- Pengaruh iklim.
- De-mobilisasi dan Re-mobilisasi.
- Salah penempatan peralatan.
- Penumpukan bahan.
- De-efisiensi jenis pekerjaan.

#### **2.8.4 Kategori Klaim**

1. Dari pengguna jasa terhadap penyedia jasa
  - Pengurangan nilai kontrak.
  - Percepatan waktu penyelesaian pekerjaan
  - Kompensasi atas kelalaian penyedia jasa
2. Dari penyedia jasa terhadap pengguna jasa:
  - Tambahan waktu pelaksanaan pekerjaan
  - Tambahan kompensasi
  - Tambahan konsesi atas pengurangan spesifikasi teknis atau bahan.

3. Dari Sub penyedia jasa atau pemasok bahan terhadap penyedia jasa utama.

#### 2.8.5 Jenis – jenis klaim

a. Klaim tambahan biaya dan waktu

Diantara beberapa jenis klaim, akan ditinjau 2 (dua) jenis klaim yang sering terjadi yaitu klaim yang timbul akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Klaim jenis ini biasanya mengenai permintaan tambahan waktu dan tambahan biaya.

b. Klaim biaya tak langsung (Overhead)

Selain itu terdapat pula jenis klaim lain sebagai akibat kelambatan tadi, klaim atas biaya tak langsung (overhead). Penyedia jasa yang terlambat menyelesaikan suatu pekerjaan karena sebab-sebab dari pengguna jasa, meminta tambahan biaya overhead dengan alasan biaya ini bertambah karena pekerjaan belum selesai.

c. Klaim tambahan waktu (tanpa tambahan biaya)

Walaupun klaim keterlambatan kelihatannya sederhana saja, namun dalam kenyataannya tidak demikian. Misalnya penyedia jasa hanya diberikan tambahan waktu pelaksanaan tanpa tambahan biaya karena alasan-alasan tertentu.

d. Klaim kompensasi lain

Dilain kejadian penyedia jasa selain mendapatkan tambahan waktu mendapatkan pula kompensasi lain.

Ada kalanya penyedia jasa tidak mendapatkan seluruh klaim kelambatan yang diminta karena tidak seluruh kelambatan tersebut kesalahan pengguna jasa. Penyedia jasa juga mempunyai andil dalam kelambatan tersebut yang terjadi secara tumpang tindih. Bentuk klaim yang diajukan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa pada umumnya adalah klaim biaya dan atau waktu.

Klaim biaya pada pekerjaan konstruksi terdiri dari biaya langsung dan biaya tidak langsung. Klaim waktu dapat dilihat dari jadwal proyek yang seringkali menggunakan teknik Critical Path Method. Pengajuan klaim jika penyedia jasa ingin mengajukan klaim maka beberapa tahapan yang harus diperhatikan adalah : persiapan pengajuan klaim, metode analisis klaim, dan penyebab kegagalan klaim.

### **2.8.6 Pengajuan klaim**

Klaim yang diajukan harus logis dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Pada bagian awal ditetapkan secara detail, pihak-pihak yang terkait, tanggal terjadinya peristiwa dan informasi yang sesuai.
- Penjelasan peristiwa penyebab klaim dan akibatnya.
- Analisa fakta-fakta yang terjadi di lapangan yang menjadi dasar klaim, disertai dengan referensi dan pasal-pasal yang tercantum dalam kontrak.
- Perhitungan dampak biaya berdasarkan rincian biaya aktual langsung dan tidak langsung.
- Penentuan klaim yang menuntut tambahan waktu berdasarkan analisis lintasan waktu kritis dan non kritis.

### **2.8.7 Metode analisis klaim**

Pihak yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan klaim dan memberikan keputusan akhir harus secara jelas dicantumkan dalam kontrak. Pengguna jasa harus mengecek dan memutuskan apakah konsultan desain juga bertanggung jawab atas peristiwa penyebab klaim tersebut, misalnya hal-hal yang berhubungan dengan kecurangan, dan ketidak sempurnaan desain, yang disebabkan oleh konsultan desain tersebut. Analisis yang digunakan adalah submodel notice requirements, submodel yang sesuai dengan pengajuan klaim, dan metode perhitungan biaya dan waktu yang diklaim.

Submodel notice requirement menetapkan suatu kondisi dimana kontraktor akan kehilangan haknya jika terjadi hal-hal sebagai berikut:

- Engineer tidak memberitahu secara formal penyebab klaim.
- Kontraktor tidak mengajukan pemberitahuan yang disertai durasi terjadinya peristiwa.
- Kontraktor tidak merinci biaya dan waktu yang diklaim.
- Pemilik bangunan memiliki prasangka di balik pemberitahuan tersebut.

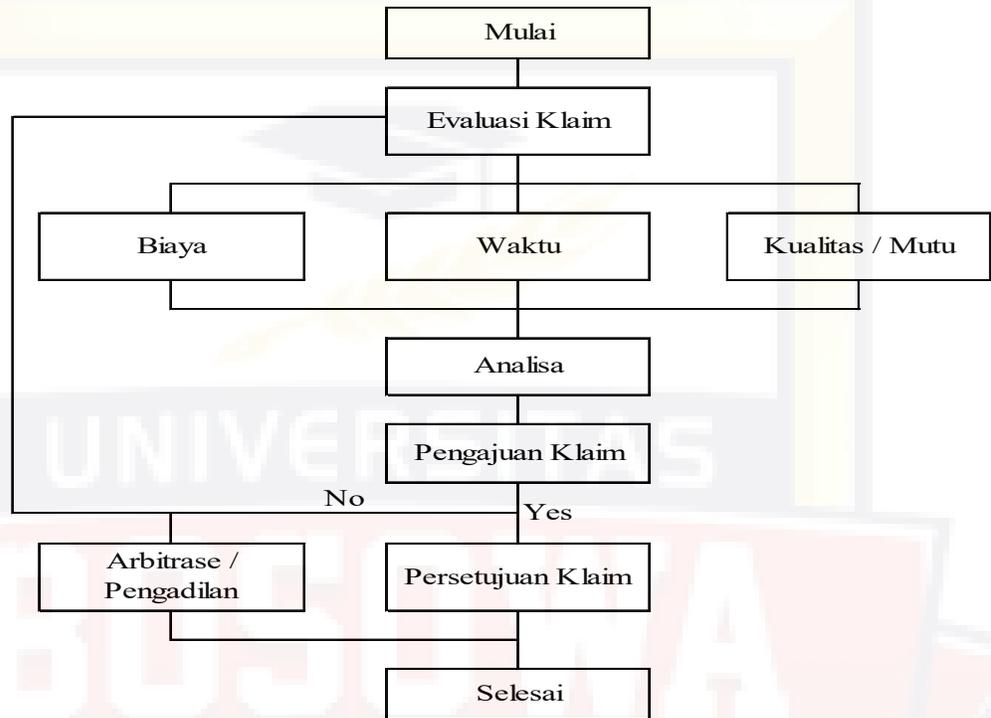
Submodel yang sesuai dengan pengajuan klaim meliputi perubahan order yang dilakukan secara lisan, perbedaan kondisi lapangan, ketidak sempurnaan spesifikasi, dan konflik interpretasi. Metode perhitungan biaya dan waktu yang di klaim dapat menggunakan beberapa metode kuantitatif antara lain Critical Path Method, Productivity-loss estimation, Simulation technique, dan Estimating cost items.

#### **2.8.8 Penyebab kegagalan klaim**

Ada kalanya klaim yang sudah disiapkan mengalami kegagalan, karena :

- Permohonan pengajuan klaim terlambat
- Kontraktor tidak mengikuti prosedur kontrak
- Kurang akuratnya rekaman data yang dibutuhkan
- Klaim yang diajukan tidak mempunyai dasar yang kuat
- Informasi yang dibutuhkan untuk menguji kebenaran klaim

## 2.8.9 Diagram Proses Pengajuan Klaim



*Gambar 2.2 Diagram proses pengajuan klaim*

Diagram diatas menjelaskan tentang proses pengajuan klaim yang biasa terjadi di proyek konstruksi. Dimulai sejak terdapat indikasi timbulnya klaim yang terjadi. Penyedia jasa maupun pengguna jasa yang hendak mengajukan klaim melaksanakan evaluasi terhadap hal – hal yang memicu timbulnya klaim. Setelah dilaksanakan evaluasi terhadap klaim tersebut, dilaksanakan pengkategorian terhadap jenis klaim. Adapun kategori klaim dibagi menjadi :

- a. Biaya
- b. Waktu
- c. Mutu/Kualitas

Setelah dilaksakanan pengelompokan sebab timbulnya klaim berdasarkan kategori klaim, maka dilaksanakan analisa klaim. Dalam analisa

klaim disusun hal – hal yang memicu timbulnya klaim lengkap dengan data pendukung, misalnya data kontrak, data gambar pelaksanaan, schedule pelaksanaan, dll. Setelah semua data lengkap dan memenuhi persyaratan pengajuan klaim, maka data tersebut diajukan kepada pihak penerima klaim (pengguna jasa atau penyedia jasa). Pihak penerima klaim melaksanakan evaluasi terhadap pengajuan klaim tersebut untuk memutuskan klaim tersebut diterima atau ditolak. Apabila klaim disetujui maka akan disepakati besaran klaim dan cara – cara pemenuhannya. Namun apabila klaim tersebut ditolak, maka pihak yang mengajukan klaim akan melakukan evaluasi ulang dan melengkapi data sesuai permintaan pihak penerima klaim.

UNIVERSITAS

**BOSOWA**



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif evaluatif dimana dalam penelitian ini hanya mendeskripsikan fakta – fakta yang ditemukan di lapangan tanpa mengadakan perubahan pada masing – masing variabel penelitian. Penelitian deskriptif, merupakan gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fenomena atau hubungan antar fenomena yang diselidiki (Suprayugo dan Tobroni, 2001). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah pendekatan evaluatif, dimana peneliti bermaksud mengumpulkan data tentang implementasi kebijakan yang sudah dilakukan (Arikunto, 2001). Penelitian evaluatif pada dasarnya terpusat pada rekomendasi akhir yang menegaskan bahwa suatu obyek evaluasi dapat dipertahankan, ditingkatkan, diperbaiki atau bahkan diberhentikan sejalan dengan data yang diperoleh. Penggunaan metode dan pendekatan ini berangkat dari tujuan pokok penelitian yaitu mengetahui faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya klaim pada proyek konstruksi yang akan diajukan terhadap pengguna jasa.

#### **3.2 Tempat, Waktu dan Alur Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan pada 3 proyek konstruksi PT. Perumahan Pembangunan (Persero) Tbk, yaitu Vida View Apartment, Dharmo Hill Apartment, dan Supermall Pakuwon Indah Surabaya yang dikerjakan pada bulan Juli 2020 – September 2020.

Sebagai acuan, berikut ini adalah beberapa informasi tentang proyek-proyek yang menjadi obyek penelitian :

##### **1. Proyek Apartemen Vida View**

Nama Proyek	: Apartemen Vida View Makassar
Pemilik Proyek	: JO. PT. Ciputra Victory Mitra – PT. Sinar Galesong Perkasa

Konsultan Perencana :

- Struktur : PT. Ketira Engineering Consultans
- Arsitektur : PT. Megatika International
- Mekanikal/Elektrikal : PT. Tritunggal Global Mahakarya
- Quantity Surveyor : PT. Quanta QS Costindo

Management Konstruksi : PT. Dinamika Teknik Selaras

Kontraktor Pelaksana : PT. Pembangunan Perumahan  
(Persero),Tbk

Jenis Kontrak : Lumpsum Fixed Price

Metode Pembayaran : Montly Progress Payment

## 2. Proyek Apartemen Dharmo Hill

Nama Proyek : Apartemen Dharmo Hill

Pemilik Proyek : PT. Dharma Bhakti Adijaya

Konsultan Perencana :

- Struktur : PT. TTW
- Arsitektur : PT. PTI & PT. CAD
- Mekanikal/Elektrikal : PT. PASADA
- Landscape : PT. TOWNLAND

Management Konstruksi : PT. RASYA ANUGRAH PRATAMA

Kontraktor Pelaksana : PT. Pembangunan Perumahan  
(Persero),Tbk

Jenis Kontrak : Lumpsum Fixed Price + Unit Price

Metode Pembayaran : Montly Progress (Tanpa Minimal Progress)

## 3. Proyek Supermall Pakuwon

Nama Proyek : Supermall Pakuwon Indah Surabaya

Pemilik Proyek : PT. Pakuwon Permai

Konsultan Perencana :

- Struktur : PT. Haerte ( HRT ) Widya Konsultant

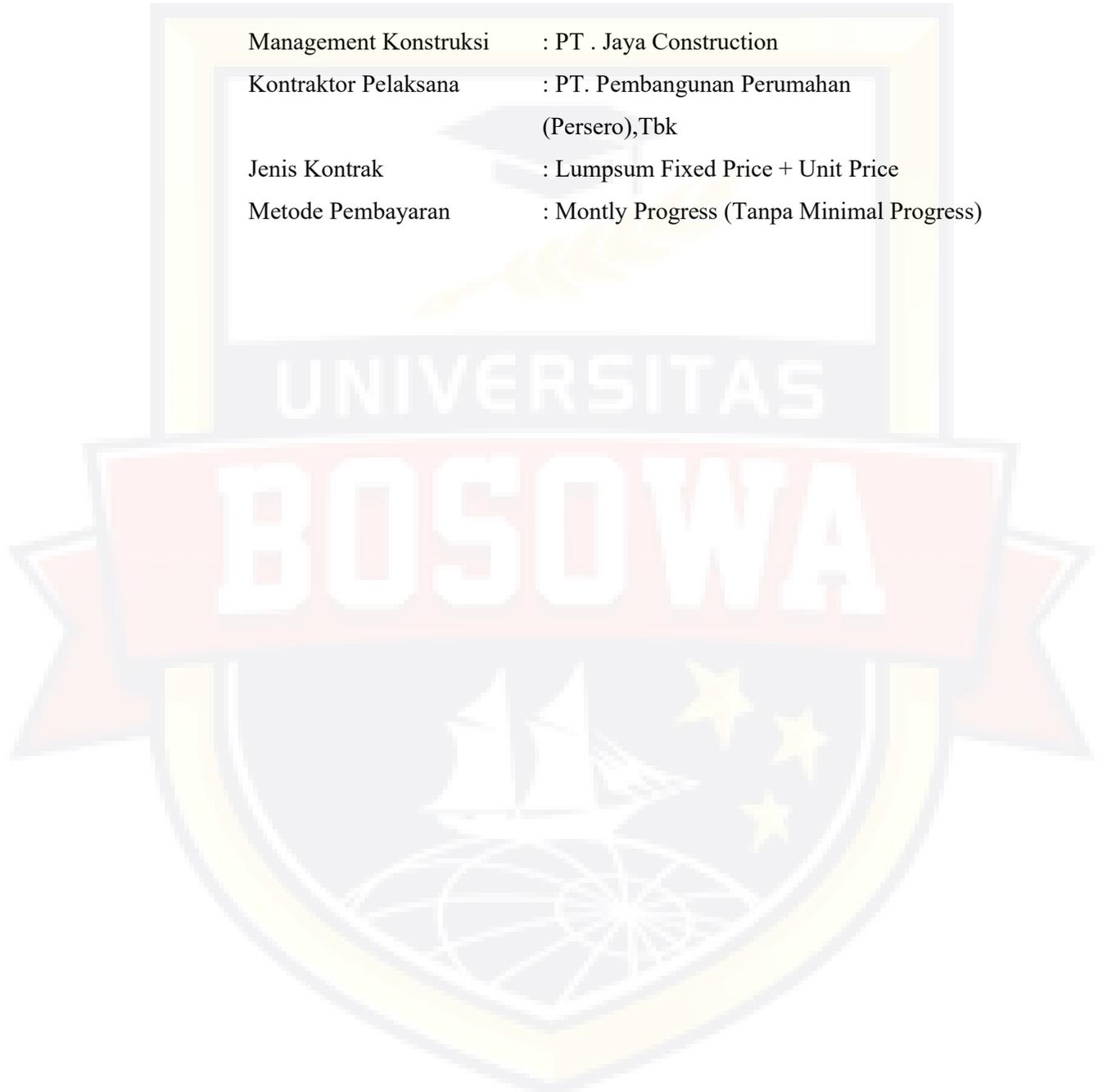
- Arsitektur : PT. Airmas Asri
- Mekanikal/Elektrikal : PT. Hantaran Prima Mandiri

Management Konstruksi : PT . Jaya Construction

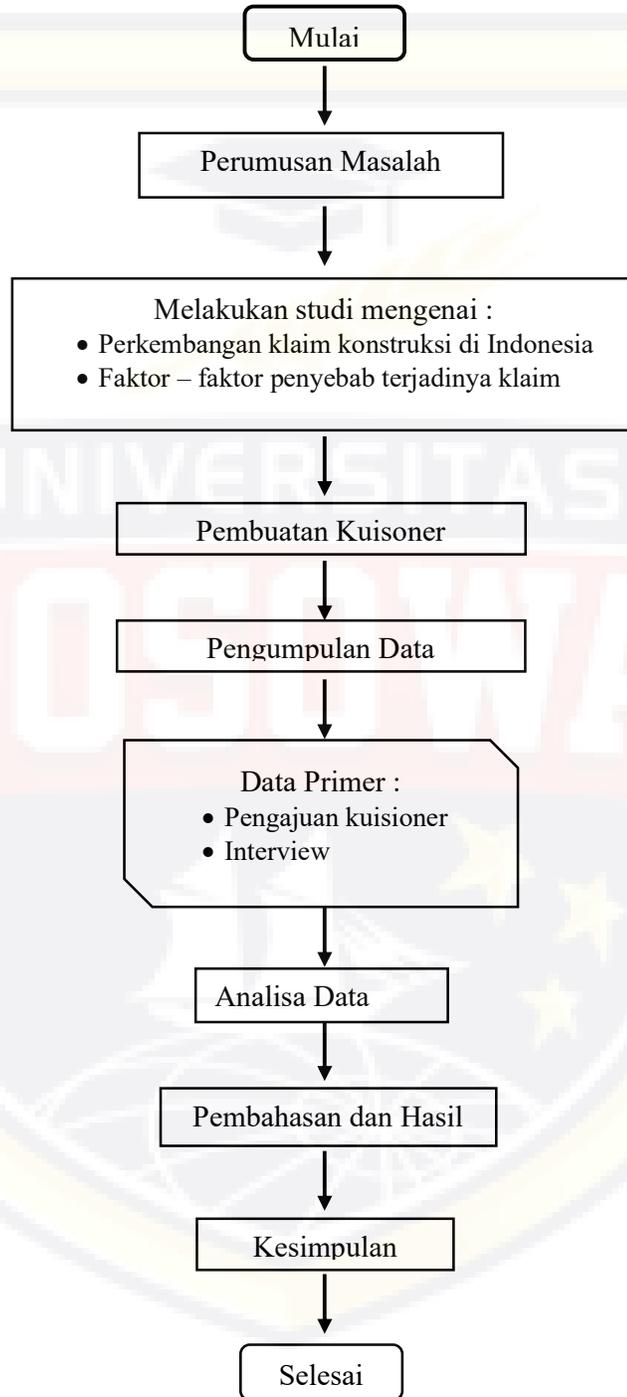
Kontraktor Pelaksana : PT. Pembangunan Perumahan  
(Persero),Tbk

Jenis Kontrak : Lumpsum Fixed Price + Unit Price

Metode Pembayaran : Montly Progress (Tanpa Minimal Progress)



Adapun alur dari penelitian ini yaitu ;



Gambar 3.1 Alur Penelitian

### **3.3 Objek dan Subjek Penelitian**

#### **a. Subyek Penelitian**

Yang dimaksud subjek penelitian adalah orang, tempat, atau benda yang diamati sebagai sasaran. Adapun subyek penelitian dalam tulisan ini adalah 3 proyek konstruksi yang dikerjakan oleh PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. Dimana yang menjadi narasumber yaitu Bapak Dedi Arif (*Site Enginerring Manager*)

#### **b. Obyek Penelitian**

Yang dimaksud obyek penelitian adalah hal yang menjadi sasaran penelitian (Kamus bahasa Indonesia 1989: 622). Menurut (Supranto 2000: 21) obyek penelitian adalah himpunan elemen yang dapat berupa orang, organisasi, atau barang yang akan diteliti. Kemudian dipertegas (Anto Dayan 1986: 21), obyek penelitian adalah pokok persoalan yang hendak diteliti untuk mendapatkan data secara lebih terarah. Adapun obyek penelitian dalam tulisan ini adalah faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya klaim pada proyek konstruksi yang akan diajukan terhadap pengguna jasa.

### **3.4 Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif yang diperoleh sebagai data primer (dikumpulkan langsung oleh peneliti) dan data sekunder (berupa dokumen – dokumen yang mendukung penelitian).

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Beberapa contoh yang dilakukan untuk mengumpulkan data, yaitu :

#### **1. Observasi**

Dalam Soegiyono (2014), observasi sebagai teknik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik yang lain, yaitu wawancara dan kuesioner. Kalau wawancara dan kuesioner selalu berkomunikasi

dengan orang, maka observasi tidak terbatas pada orang, tetapi juga obyek – obyek yang lain.

Sutrisno Hadi (1986) mengemukakan bahwa, observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua diantara yang terpenting adalah proses – proses pengamatan dan ingatan.

Teknik pengumpulan data dengan dengan observasi digunakan bila penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala – gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar.

Dari segi proses pelaksanaan pengumpulan data, observasi dapat dibedakan menjadi *participant observation* (observasi berperan serta) dan *nonparticipant observation*.

a. Observasi berperan serta (Participant observation)

Dalam observasi ini, peneliti terlibat dengan kegiatan sehari – hari orang yang sedang diamati atau yang digunakan sebagai sumber data penelitian. Dalam melakukan pengamatan, peneliti ikut melakukan apa yang dikerjakan oleh sumber data, dan ikut merasakannya sukanya. Contohnya pada suatu perusahaan atau organisasi pemerintah, peneliti dapat berperan sebagai karyawan dalam bekerja, bagaimana semangat kerjanya, bagaimana hubungan antar karyawan, hubungan karyawan dengan supervisor dan pemimpin, dan juga keluhan dalam melaksanakan pekerjaan dan lain – lain.

b. Observasi nonpartisipan.

Dalam melaksanakan observasi, partisipan peneliti terlibat langsung dengan orang – orang yang sedang diamati, maka dalam observasi non partisipan peneliti tidak terlibat dan hanya sebagai pengamat independen. Misalnya dalam suatu Tempat Pemungutan Suara (TPS), peneliti dapat mengamati bagaimana perilaku masyarakat dalam hal menggunakan hak pilihnya dalam interaksi dengan panitia

dan pemilih yang lain. Peneliti mencatat, menganalisis, dan selanjutnya dapat membuat kesimpulan tentang perilaku masyarakat dalam pemilihan umum.

Observasi yang akan dilakukan dalam pengumpulan data adalah dengan observasi nonpartisipan dimana peneliti tidak terlibat dan hanya sebagai pengamat independen. Observasi nonpartisipan digunakan untuk penelitian yang telah direncanakan secara sistematis tentang faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya klaim pada proyek konstruksi yang akan diajukan terhadap pengguna jasa.

Tujuan menggunakan metode ini untuk mencatat hal – hal, perilaku, proses kerja, serta perkembangan mengenai faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya klaim pada proyek konstruksi yang akan diajukan terhadap pengguna jasa. Instrumen yang digunakan berupa pertanyaan dan pernyataan yang dijawab oleh responden.

## 2. Dokumentasi (Analisis Dokumen)

Metode dokumentasi dilakukan untuk pengumpulan data dengan mengambil bukti dari proyek tersebut yang meneliti catatan – catatan penting yang sangat erat hubungannya dengan objek penelitian (Soegiyono, 2014). Tujuan digunakan metode ini untuk memperoleh data secara jelas dan konkret tentang faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya klaim pada proyek konstruksi yang akan diajukan terhadap pengguna jasa.

## 3. Wawancara

Dalam Sugiyono (2014) wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal – hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/ kecil. Sutrisno Hadi (1986) mengemukakan metode interview dan juga kuesioner (angket) adalah sebagai berikut :

1. Bahwa subyek (responden) adalah orang yang paling tahu tentang dirinya sendiri.

2. Bahwa apa yang dinyatakan oleh subyek kepada peneliti adalah benar dan dapat dipercaya.
3. Bahwa interpretasi subyek tentang pertanyaan – pertanyaan yang diajukan peneliti kepadanya adalah sama dengan apa yang dimaksudkan oleh peneliti.

Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur (Sugiyono, 2014) Jenis wawancara yang digunakan pada penelitian ini adalah wawancara terstruktur dimana terdapat instrumen penelitian yang digunakan sebagai pedoman wawancara berupa pertanyaan dan pernyataan yang dijawab oleh responden.

### **3.5 Instrumen Penelitian**

Menurut Suharsimi Arikunto (2000: 134), instrumen pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya mengumpulkan agar kegiatan tersebut menjadi sistematis dan dipermudah olehnya.

Pada prinsipnya meneliti adalah melakukan pengukuran, maka harus ada alat ukur yang baik. Alat ukur dalam penelitian biasanya dinamakan instrumen penelitian. Jadi instrumen penelitian adalah suatu alat yang digunakan untuk mengukur mengukur fenomena alam maupun fenomena sosial yang diamati. Secara umum semua fenomena ini disebut variabel penelitian.

Berikut merupakan beberapa jenis instrument yang biasa digunakan dalam penelitian, yaitu:

1. Tes

Tes adalah sederatan pertanyaan atau latihan atau alat lain yang digunakan untuk mengukur keterampilan, pengukuran, intelegensi, kemampuan atau bakat yang dimiliki oleh individu atau kelompok.

2. Angket atau kuisisioner

Kuisisioner adalah sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden, mengenai beberapa hal diketahui oleh responden.

### 3. Interview

Interview digunakan oleh peneliti untuk menilai keadaan objek yang diamati, misalnya untuk mencari data tentang seberapa sering peristiwa klaim terjadi dalam proyek PT. Perumahan Pembangunan (Persero) Tbk.

### 4. Observasi

Penelitian observasi adalah mengadakan pengamatan secara langsung. Observasi dapat dilakukan dengan tes, kuisioner, rekaman suara, dan lain – lain.

### 5. Dokumentasi

Dalam pelaksanaan metode dokumentasi, penelitian menyelidiki benda – benda tertulis, diantaranya buku – buku, dokumen, peraturan, surat, dan lain – lain.

Instrumen yang digunakan pada penelitian ini berupa angket atau kuisioner, interview kepada pihak proyek Darmo Hill Apartment, dan melakukan beberapa penelitian terhadap surat keluar yang diajukan oleh pihak kontraktor terhadap owner.

## 3.6 Validitas dan Reliabilitas Instrumen

Instrumen yang valid berarti alat ukur yang digunakan untuk mendapatkan data (mengukur) itu valid. Valid berarti instrument tersebut dapat digunakan untuk mengukur apa yang seharusnya diukur. Instrumen yang reliabel adalah instrumen yang digunakan beberapa kali untuk mengukur obyek yang sama akan menghasilkan data yang sama (Soegiyono, 2017:125).

## 3.7 Teknik Analisis Data

Metode analisis yang digunakan yaitu analisis reliabilitas pernyataan penyebab peristiwa klaim. Pengukuran reliabilitas instrument penelitian untuk mengukur penyebab peristiwa klaim menggunakan rumus Alpha sebagai berikut :

$$r_{11} = \left[ \frac{n}{n-1} \right] \left[ 1 - \frac{\sum \sigma_t^2}{\sigma^2} \right]$$

Kriteria pengujian reliabilitas instrument yaitu setelah didapatkan harga  $r_{11}$  kemudian harga  $r_{11}$  dibandingkan dengan harga  $r$  *product moment* pada tabel, jika  $r_{11} > r_{\text{tabel}}$  maka item instrument yang diujicobakan reliabel. (Arikunto, 2006: 109)

### 3.8 Skala Pengukuran

Pengukuran adalah penetapan atau pemberian angka terhadap obyek menurut aturan tertentu. Dalam mengukur faktor – faktor penyebab terjadinya klaim dalam proyek PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, menggunakan skala likert yang digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau kelompok tentang kejadian atau gejala sosial. Indikator – indikator yang diukur ini dijadikan titik tolak untuk membuat item *instrument* yang berupa pertanyaan dan pernyataan yang perlu dijawab oleh responden. Setiap jawaban dihubungkan dengan bentuk pernyataan yang perlu dijawab oleh responden. Pernyataan atau pertanyaan tadi kemudian direspon dalam bentuk skala likert.

#### 3.8.1 Skala Likert

Menurut Sugiyono (2012: 93), Skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial. Untuk setiap pilihan jawaban diberi skor, maka responden harus menggambarkan, mendukung pernyataan. Untuk digunakan jawaban yang dipilih. Dengan skala Likert, maka variabel yang akan diukur dijabarkan menjadi indikator variabel. Kemudian indikator tersebut dijadikan sebagai titik tolak ukur menyusun item-item instrumen yang dapat berupa pertanyaan atau pernyataan.

No	Keterangan	Skor Positif	Skor Negatif
1	Sangat Pengaruh	5	1
2	Pengaruh	4	2
3	Ragu-Ragu	3	3
4	Tidak Pengaruh	2	4
5	Sangat Tidak Pengaruh	1	5

Tabel 3.1 Skala Penilaian untuk Pernyataan Positif dan Negatif

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Permasalahan Klaim di PT. PP (persero) Tbk**

Berdasarkan observasi di lapangan, terdapat beberapa permasalahan yang menyebabkan timbulnya klaim, diantaranya, perubahan desain pada masa tender dan masa konstruksi, perubahan spesifikasi, terlambatnya perijinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan lain – lain. Beberapa permasalahan diatas, berlanjut dengan pembuatan dokumen klaim yang diajukan oleh kontraktor (penyedia jasa) terhadap owner (pengguna jasa). Hal ini menjadi dasar kebijakan pemilik bangunan dalam mempertimbangkan klaim potensial sedini mungkin. Berikut merupakan beberapa dokumen klaim yang diajukan oleh kontraktor PT. PP (persero) Tbk :

##### **4.1.1 Proyek *Dharmo Hill Apartment***

###### **4.1.1.1 Faktor Sosial di Lingkungan Masyarakat**

Faktor sosial dari lingkungan masyarakat yaitu rencana demo masyarakat sekitar proyek. Akibat kegiatan tersebut, muncul beberapa kerugian yang diterima oleh kontraktor, diantaranya :

- ❖ Perubahan waktu pekerjaan erection Tower Crane
- ❖ Perubahan schedule waktu pelaksanaa proyek secara keseluruhan

###### **4.1.1.2 Terlambatnya Perijinan IMB dari Owner**

Akibat keterlambatan tersebut, muncul beberapa kerugian yang diterima oleh kontraktor, diantaranya :

- ❖ Keterlambatan pekerjaan erection Tower Crane
- ❖ Keterlamabatan progress pekerjaan proyek secara keseluruhan
- ❖ Pemberhentian pekerjaan di lapangan oleh Dinas Lingkungan Hidup Pemkot Surabaya
- ❖ Penyegehan proyek oleh Dinas Cipta Karya Pemerintah Kota Surabaya
- ❖ Keterlambatan pekerjaan struktur bawah

#### **4.1.2 Proyek Vida View Apartment**

##### **4.1.2.1 Perubahan Desain pada Waktu Tender dengan Masa Konstruksi**

Perubahan design tender sesuai dengan instruksi owner dengan cara menerbitkan gambar *For Construction*. Dengan gambar *for Construction* tersebut sebagai dasar pihak kontraktor melaksanakan pekerjaan dan perhitungan volume kerja tambah kurang.

##### **4.1.2.2 Adanya Kontraktor Lain**

Faktor – faktor penyebab klaim dari pengguna jasa, salah satunya adanya kontraktor lain. Dalam hal ini mengenai Review Shop Drawing ME Pit lift oleh PT. Dinamika Teknik Selaras. Berikut beberapa permintaan yang diajukan pihak kontraktor terhadap kontraktor lain (PT. Dinamika Teknik Selaras), diantaranya :

1. Segera diterbitkan gambar *For Construction* perubahan pit lift A Zona 1 sebagai acuan untuk pembuatan Shop Drawing
2. Diterbitkannya *Site Instruction* pekerjaan pit lift akibat perubahan design yang sudah tidak sesuai dengan gambar *For Tender*.

##### **4.1.2.3 Design yang kurang jelas**

Faktor lain yang menyebabkan kontraktor mengajukan klaim pada pihak lain, yaitu mengenai desain yang kurang jelas. Gambar yang kurang jelas tersebut, menjadi dasar bagi kontraktor untuk mengajukan penerbitan gambar *For Construction* sebagai dasar pelaksanaan pekerjaan di lapangan. Adapun gambar – gambar *For Construction* yang masih belum diterbitkan yaitu :

- Slab on Ground
- Tangga ruko dan darurat
- Potongan tiap elevasi lantai 7
- Modul ACP
- Detail kusen pintu public sesuai denah terbaru
- Detail stop cor
- Detail Curtain Wall

#### **4.1.2.4 Banyaknya Pekerjaan Tambahan dari Owner**

Terlampir dokumen klaim yang dikeluarkan pihak owner oleh kontraktor. Dokumen klaim tersebut, didasarkan adanya beberapa daftar item pekerjaan tambah di lapangan yang belum diterbitkan Site Instruction (SI). Berikut merupakan daftar item pekerjaan tambah di lapangan yang belum diterbitkan SI, diantaranya :

- Pekerjaan penambahan separator beam pitlift
- Pekerjaan penambahan stek besi akibat pembagian zone pekerjaan
- Pekerjaan penambahan balok BK2 dibawah parapet as PE-AA/ A1-A2
- Pekerjaan penambahan plat dan balok lantai P1 (balok setebal plat)
- Pekerjaan planter box
- Pekerjaan Doly Pancang zone 2
- Pekerjaan tangga ruko dan tangga arurat berdasarkan forcons 13/08.2014

Berikut merupakan daftar item banyaknya pekerjaan tambahan di lapangan yang belum diterbitkan Site Instruction (SI). Akibat belum terbitnya SI beberapa item pekerjaan diatas, mengakibatkan tertundanya pelaksanaan pekerjaan di lapangan. Penundaan pekerjaan di lapangan mengakibatkan kerugian di pihak kontraktor.

#### **4.1.2.5 Terlambatnya Pembayaran dari Owner**

Contoh lain penyebab peristiwa klaim pada proyek *Vida View Apartment* yaitu adanya keterlambatan pembayaran oleh pihak owner.

Dokumen klaim terlampir membahas mengenai telatnya pembayaran yang dilakukan oleh pihak owner. Klaim ini didasarkan pada klausul kontral pasal 4 ayat 8 (yang menyatakan bahwa pembayaran akan dilaksanakan selambat – lambatnya 21 hari sejak pengajuan invoice). Berdasarkan kontrak tersebut, seharusnya owner melakukan pembayaran sebelum jatuh 21 hari setelah pengajuan invoice.

Akibat dari keterlambatan ini, maka pihak kontraktor akan mengalami kerugian, diantaranya :

- Adanya keterlambatan pekerjaan selanjutnya
- Adanya perubahan schedule yang mengakibatkan perubahan pada seluruh kegiatan proyek

Akibat lain yang disebabkan oleh keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh owner, yaitu

- Ketidak lancarannya pelaksanaan pekerjaan di lapangan
- Adanya gangguan pelaksanaan pekerjaan di lapangan

#### **4.1.2.6 Terlambatnya Persetujuan Material**

Akibat yang ditimbulkan dari keterlambatan persetujuan oleh pihak owner, diantaranya adalah :

- Terhambatnya pelaksanaan pekerjaan tersebut di lapangan.
- Adanya perubahan schedule terhadap pekerjaan lainnya.

### **4.1.3 Proyek Supermall Pakuwon Indah Surabaya**

#### **4.1.3.1 Perubahan Design pada waktu Tender dengan Masa Konstruksi**

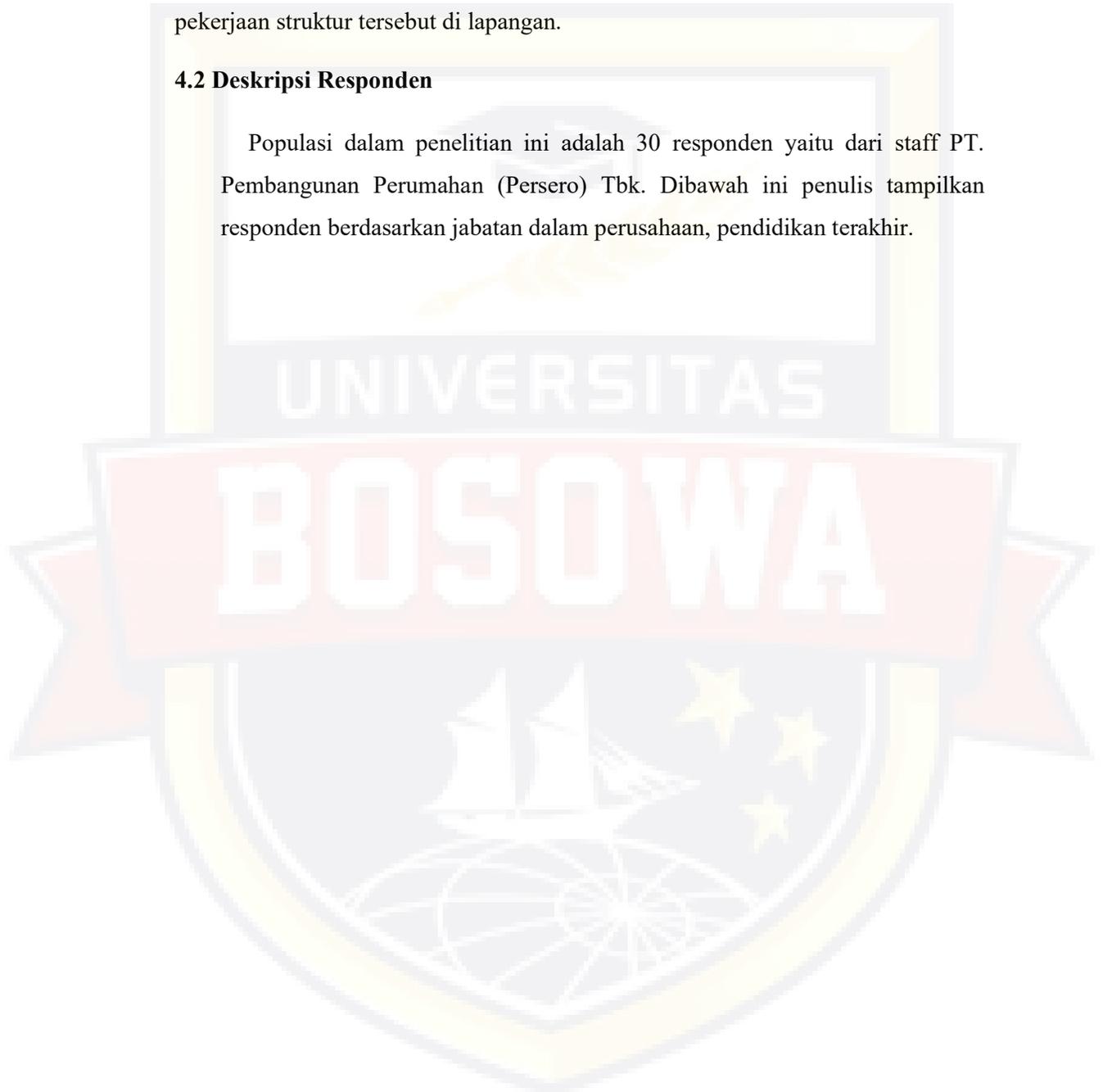
Salah satu pengajuan klaim oleh pihak kontraktor kepada pihak owner proyek Supermall Pakuwon Indah Surabaya, yaitu adanya Perubahan design pada waktu tender dengan masa konstruksi. Perubahan design ini mengenai pekerjaan pemasangan bata pada area mall lantai P8 Deck podium As 10-16/ C-L. Pengajuan dokumen klaim ini didasarkan pada adanya kesulitan finishing plester aci karena lokasi yang berda di bagian tepi baja chipmunk. Berdasarkan permasalahan ini, maka diajukan dokumen klaim, untuk melakukan perubahan desain dinding. Harapan dari pengajuan dokumen klaim ini, agar pihak owner menyetujui perihal perubahan desain dinding, agar pelaksanaan pekerjaan dapat berjalan dengan lancar.

Pengajuan dokumen klaim ini didasarkan pada adanya perubahan desain tangga. Dengan adanya perubahan desain tangga, pihak owner diharuskan menerbitkan Contract Instuctin (CI) terkait pekerjaan tesebut. Penerbitan Constract

Instruction (CI) mampu memperlancar pekerjaan tersebut lapangan. Namun, apabila CI belum dikeluarkan, maka pihak kontraktor mengalami kelambatan pekerjaan struktur tersebut di lapangan.

#### **4.2 Deskripsi Responden**

Populasi dalam penelitian ini adalah 30 responden yaitu dari staff PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. Dibawah ini penulis tampilkan responden berdasarkan jabatan dalam perusahaan, pendidikan terakhir.



No	Responden	Bekerja	Jabatan	Pendidikan	Tempat/Tanggal Lahir
1	Priyo Dwi S.	PT. PP	Staff	S1	-
2	Ali	PT. PP	SP	S1	Demak/ 01-05-1984
3	Fajar Dwi Yoga Jatmiko	PT. PP	Engineering	SMK	Kediri/ 20-03-1995
4	Ahmad Muzakki	PT. PP	Drafter	D3	Malang/ 24-02-1993
5	Ismi Ratna W.	PT. PP	Engineer	D3	Jombang/ 23-09-1995
6	Rio Chandra	PT. PP	BIM	S1	Jakarta/ 03-12-1995
7	Ulin	PT. PP	QS	S1	-
8	Ade Irma Yuliana	PT. PP	QS	S1	Bantul/ 27-09-1995
9	Akmilia A	PT. PP	SE	S1	Banyuwangi/ 25-05-1996
10	Khoirus Syainuddin	PT. PP	Drafter	D3	Jember/ 24-11-1986
11	Eko Widiyantoro	PT. PP	SE	S1	Semarang/ 30-05-1990
12	Indra Ramadhan	PT. PP	QS	S1	Bangkal/ 29-03-1990
13	Furi Ratna Rahayu	PT. PP	PPD	SMK	Klaten/ 16-09-1995
14	Sudarman	PT. PP	Drafter	SMK	Sleman/ 14-07-1971
15	Alwan	PT. PP	Metode	D4	Surabaya/ 22-01-1998
16	Aden	PT. PP	Drafter	S1	Kediri/ 30-04-1989
17	Sujono Murti	PT. PP	SOM	S1	Mojokerto/ 5 Juni 1966
18	Eka Zunia Sari	PT. PP	Akuntansi	S1	Sidoarjo/ 15-06-1990
19	Galih Wikujati	PT. PP	Engineering	S1	-
20	Masduki	PT. PP	SAM	S1	Sleman/ 26-12-1966
21	Altof	PT. PP	SEM	S1	Surabaya/ 22-04-1992
22	Angga A.A	PT. PP	Logistik	SMK	Boyolali/ 05-10-1993
23	Amanah Nur Dwija Hapsari	PT. PP	Staff	S1	Klaten/ 09-05-1987
24	Gusti Ayu Swandewi	PT. PP	QS	S1	Kendari/ 02-10-1987
25	Marsana	PT. PP	SE ME	S1	Klaten/ 25-05-1986
26	Masjihad	PT. PP	Drafter	S1	Bojonegoro/ 30-03-1989
27	Yuli	PT. PP	Akuntansi	S1	Bojonegoro/ 11-07-1994
28	Achmad	PT. PP	Surveyor	SMK	Surabaya/ 11-03-1993
29	Selvia	PT. PP	Pelaksana	D4	Gresik/ 29-08-1997
30	Farhan Rabbani	PT. PP	Pelaksana	SMK	Surabaya/ 07-10-1997

Tabel 4.1 Dekripsi Respon

#### 4.2.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jabatan dalam Perusahaan

Proyek konstruksi dikategorikan proyek yang kompleks dan rumit karena item pekerjaannya cukup banyak sehingga dalam operasionalnya membutuhkan banyak tenaga ahli. Dalam suatu proyek akan ditemukan berbagai jabatan/ posisi sesuai dengan tanggung jawab pekerjaannya. Responden dalam penelitian ini meliputi jabatan seperti yang tertera pada tabel dibawah ini.

No	Jabatan dalam Perusahaan	Jumlah Responden	Presentase (%)
1	Engineer	13	43,33
2	Quantity Surveyor (QS)	5	16,67
3	Manajer Lapangan	5	16,67
4	Staff Akuntansi	7	23,33
	Total	30	100,00

4.2 Tabel Karakteristik Responden Berdasarkan Jabatan dalam Perusahaan



Gambar 4.14 Diagram Karakteristik Responden berdasarkan Jabatan

Dari tabel dan diagram diatas dapat dilihat bahwa jabatan dalam perusahaan didominasi oleh kelompok Enginerr dan staff akuntansi dengan presentasi 43% untuk enginerr dan staff akuntansi 23,33%. Kemudian disusul manajer lapangan 16,67% dan quantity surveyor 16,67%.

#### 4.2.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir

Tingkat pendidikan responden sangat berpengaruh terhadap pengambilan keputusan. Banyak hal yang menjadi pertimbangan dalam memutuskan suatu tindakan dan ini menjadi penilaian terhadap kematangan emosional responden tersebut. Tingkat pendidikan responden tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

No	Pendidikan Terakhir	Jumlah Responden	Presentase (%)
1	SMK	4	13,33
2	Diploma 3	3	10
3	Diploma 4	5	16,67
4	S1	18	60
	Total	30	100,00

Tabel 4.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir



Gambar 4.15 Diagram Karakteristik Responden berdasarkan Pendidikan Terakhir

Berdasarkan tabel dan diagram diatas dilihat bahwa rsponden secara keseluruhan berasal dari kalangan tingkat pendidikan S1 dengan presentase mencapai 60%. Melihat presentase tersebut bisa dikatakan bahwa tingkat kematangan emosional responden dalam memutuskan suatu tindakan yang harus dilakukan dalam suatu proyek akan lebih baik bila dibandingkan dengan tingkat pendidikan diploma 3, diploma 4, dan tingkat SMK.

### **4.3 Analisis Data**

#### **4.3.1 Analisa Reliabilitas**

Dalam melakukan pengukuran faktor – faktor penyebab terjadinya klaim dalam pelaksanaan proyek PT. Perumahan Pembangunan (peresero) Tbk, menggunakan skala yang digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau kelompok. Indikator – indikator yang diukur ini dapat dijadikan titik tolak untuk membuat item *instrument* yang berupa pernyataan yang perlu dijawab oleh responden. Setiap jawaban dihubungkan dengan bentuk pernyataan atau dukungan sikap yang diungkapkan dengan berisi lima tingkat jawaban. Berikut merupakan kuisisioner penelitian yang telah dibuat dan diberikan kepada beberapa kontraktor PT. Perumahan Pembangunan (persero) Tbk.(Soegiyono, 2017:125).

Kuisisioner penyebab peristiwa klaim tersebut akan diberikan kepada beberapa kontraktor dari PT. Perumahan Pembangunan (peresero) Tbk. Berdasarkan penelitian yang telah dibuat, maka didapatkan hasil sebagai berikut :



**Perhitungan :**

1. Varians total

Apabila  $r_{11} > r$  tabel, maka instrument tersebut reliabel

$$\sigma t^2 = \frac{\Sigma Y^2 - \frac{(\Sigma Y)^2}{n}}{n}$$

$$\sigma t^2 = \frac{161.360 - \frac{4.769.856}{30}}{30}$$

$$\sigma t^2 = 78,8267$$

2. Varians Butir

$$\sigma i^2 = \frac{\Sigma X^2 - \frac{(\Sigma X)^2}{n}}{n}$$

Butir	$\Sigma x^2$	$(\Sigma x)^2$	n	$\sigma i^2$
1	632	18,496	30	0.52
2	628	18,496	30	0.38
3	634	19,881	30	(0.96)
4	650	19,881	30	(0.42)
5	630	19,881	30	(1.09)
6	585	19,044	30	(1.66)
7	590	18,496	30	(0.88)
8	522	16,384	30	(0.80)
9	567	18,769	30	(1.95)
10	579	17,956	30	(0.65)
11	530	16,641	30	(0.82)
12	461	15,376	30	(1.72)
13	568	18,496	30	(1.62)
14	506	16,129	30	(1.05)
15	529	16,129	30	(0.29)
16	507	15,129	30	0.09
17	624	18,769	30	(0.05)
			<b><math>\Sigma</math></b>	<b>12.99</b>

Tabel 4.5 Perhitungan Varians Butir (Arikunto, 2006: 109)

### 3. Koefisien reliabilitas

$$\sigma^2 = \left[ \frac{n}{n-1} \right] \left[ 1 - \frac{\sum \sigma_i^2}{\sigma^2} \right]$$

$$\sigma^2 = \left[ \frac{17}{17-1} \right] \left[ 1 - \frac{12.99}{78.8267} \right]$$

$$\sigma^2 = [1.0625] [1 - 0.1648]$$

$$\sigma^2 = [1.0625] [0.8352]$$

$$\sigma^2 = 0.8874$$

Pada  $\alpha = 5\%$  dengan  $n = 30$  diperoleh  $r$  tabel = 0.3610, karena  $r_{11} = 0.8874 > r$  tabel

→ maka kuisioner reliable

### 4.4 Perhitungan Skala Likert

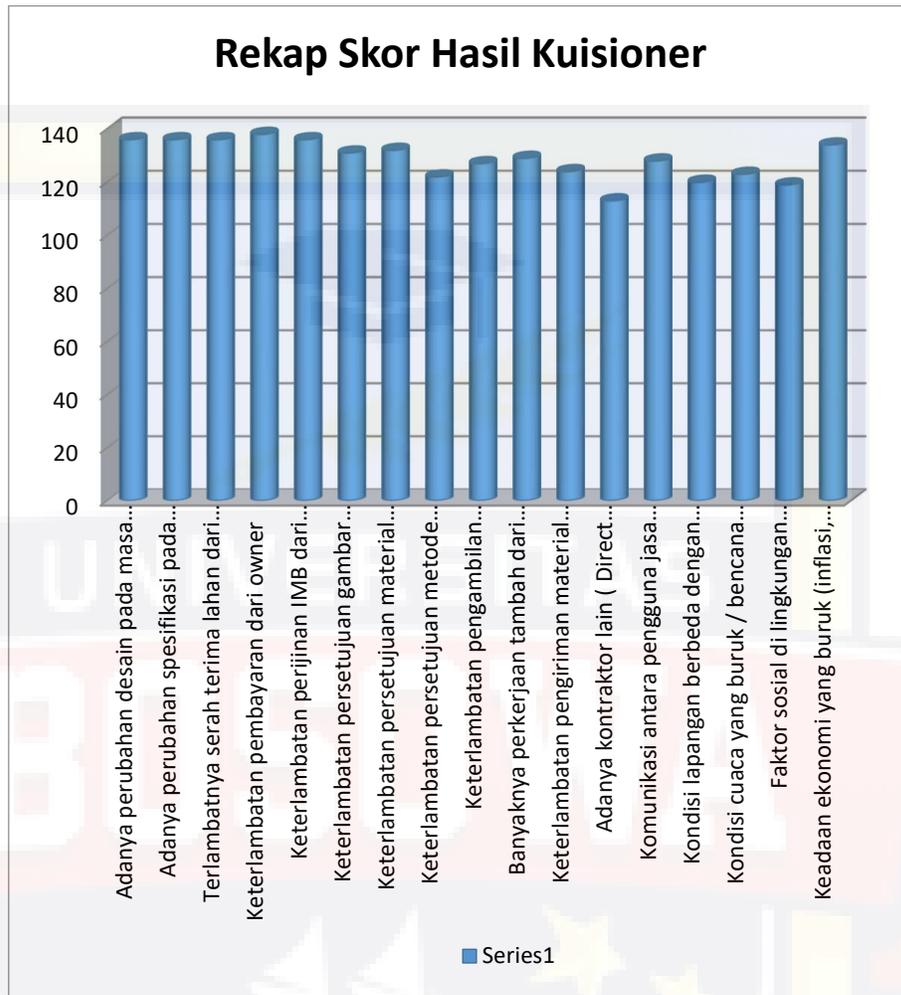
Seerti dikutip dalam Sugiyono (2012: 93), Perhitungan dilakukan dengan cara manual dari hasil kuisioner dimasing-masing skor pada kolom yang telah tersedia pada form kuisioner, dimana dari perhitungan skala likert dapat dilihat tingkat pengaruh komponern faktor dalam menyebabkan klaim, seperti tabel dibawah ini:

No	Faktor terjadinya Klaim pada Scope Penyedia Jasa	Jumlah Skor	Peringkat
<b>A</b>	<b>Faktor Dari Pengguna Jasa</b>		
1	Adanya perubahan desain pada masa konstruksi dengan desain waktu tender	136	2
2	Adanya perubahan spesifikasi pada masa konstruksi dengan spesifikasi waktu tender	136	2
3	Terlambatnya serah terima lahan dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)	136	2
4	Keterlambatan pembayaran dari owner	138	1
5	Keterlambatan perijinan IMB dari owner	136	2

6	Keterlambatan persetujuan gambar dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)	131	5
7	Keterlambatan persetujuan material dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)	132	4
8	Keterlambatan persetujuan metode pelaksanaan dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)	122	11
9	Keterlambatan pengambilan keputusan dari owner	127	8
10	Banyaknya pekerjaan tambah dari owner	129	6
11	Keterlambatan pengiriman material suplay dari owner (SBO)	124	9
12	Adanya kontraktor lain ( Direct Contractor / DC )	113	14
13	Komunikasi antara pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor) yang buruk	128	7
14	Kondisi lapangan berbeda dengan kondisi yang dicantumkan dalam kontrak	120	13
<b>B</b>	<b>Faktor Eksternal</b>		
15	Kondisi cuaca yang buruk / bencana alam	123	10
16	Faktor sosial di lingkungan masyarakat yang tidak mendukung (Demo)	119	12
17	Keadaan ekonomi yang buruk (inflasi, nilai mata uang melemah, dll)	134	3

Tabel 4.6 Perhitungan komponen faktor dari pengguna jasa dan faktor eksternal (Sugiyono (2012: 93))

Dari data kuisioner yang diperoleh, dan data uji reliabelitas dengan populasi 30 staff PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk yaitu: pada Pada  $\alpha = 5\%$  dengan  $n = 30$  diperoleh  $r \text{ tabel} = 0.3610$ , karena  $r_{11} = 0.8874 > r \text{ tabel}$ . Berdasarkan data tersebut dapat ditampilkan secara grafik dan didapat bahwa hasil kuisioner dari penyebab Klaim dari penyedia jasa semuanya berpengaruh / berpotensi menimbulkan Klaim.



Gambar 4.16 Grafik Rekap Skor Hasil Kuisisioner

Setelah tingkat pengaruh dari masing – masing komponen faktor didapat, selanjutnya dengan menggunakan skor didapat lima faktor dominan adalah sebagai berikut:

1. Keterlambatan pembayaran dari owner, Skor : 138 (6,319 %)
2. Adanya perubahan desain pada masa konstruksi dengan desain waktu tender, Skor : 136 (6,277%)
3. Adanya perubahan spesifikasi pada masa konstruksi dengan spesifikasi waktu tender, Skor : 136 (6,277%)

4. Terlambatnya serah terima lahan dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor), Skor : 136 (6,277%)
5. Keterlambatan perijinan IMB dari owner, Skor : 136 (6,277%)



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

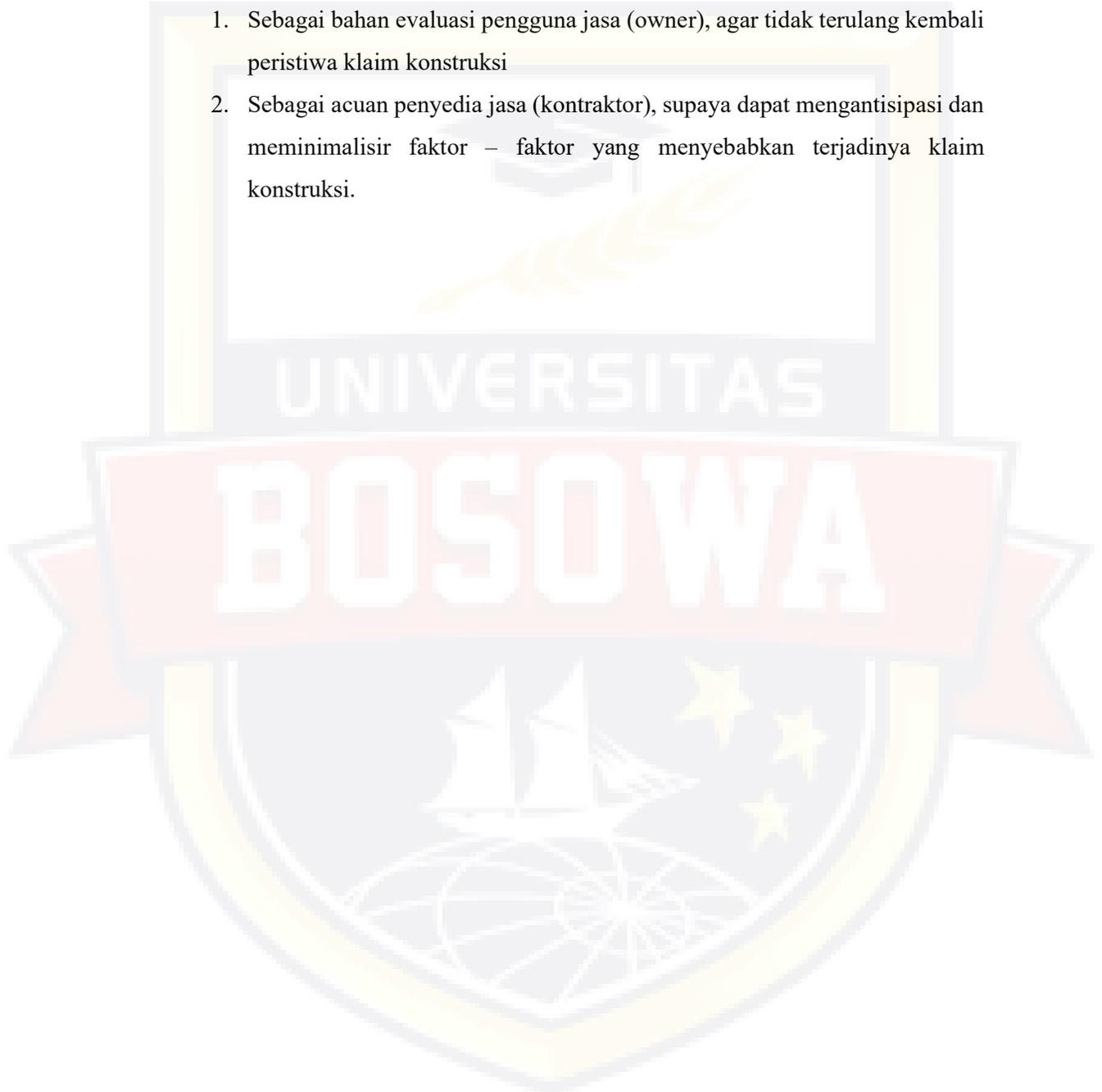
Berdasarkan analisis data dan pembahasannya yang telah dilakukan dalam penelitian ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dari data kuisioner yang diperoleh, dan data uji reliabelitas dengan populasi 30 staff PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk yaitu: pada Pada  $\alpha = 5\%$  dengan  $n = 30$  diperoleh  $r_{tabel} = 0.3610$ , karena  $r_{11} = 0.8874 > r_{tabel}$ . Berdasarkan data tersebut dapat ditampilkan secara grafik dan didapat bahwa hasil kuisioner dari penyebab Klaim dari penyedia jasa semuanya berpengaruh / berpotensi menimbulkan Klaim.
2. Dari Rekap Skor hasil Kuisioner, maka dapat disimpulkan terdapat 5 (lima) variable yang paling dominan dengan nilai tertinggi ,yaitu Keterlambatan pembayaran dari owner, Skor : 138 (6,319 %), Adanya perubahan desain pada masa konstruksi dengan desain waktu tender, Skor : 136 (6,277%), Adanya perubahan spesifikasi pada masa konstruksi dengan spesifikasi waktu tender, Skor : 136 (6,277%), Terlambatnya serah terima lahan dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor), Skor : 136 (6,277%), Keterlambatan perijinan IMB dari owner, Skor : 136 (6,277%)
3. Dengan mengetahui penyebab klaim konstruksi, maka para pihak pelaksana industry dapat bersama-sama mengantisipasi adanya terjadinya klaim sebagai salah satu unsur untuk tercapainya kesuksesan dalam jasa konstruksi.

## 5.2 Saran

Adapun saran yang dijadikan bahan pertimbangan yaitu:

1. Sebagai bahan evaluasi pengguna jasa (owner), agar tidak terulang kembali peristiwa klaim konstruksi
2. Sebagai acuan penyedia jasa (kontraktor), supaya dapat mengantisipasi dan meminimalisir faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya klaim konstruksi.



## DAFTAR PUSTAKA

*Yasin, H. Nazarkhann. 2004. Mengenal Klaim Konstruksi & Penyelesaian Sengketa Konstruksi. Cetakan ke-2. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.*

*Sugiyono. (2014). Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.*

[Sugiyono, Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Alfabeta : Bandung, 2006, hal. 3 - PDF Free Download \(adoc.pub\)](#)

*Sugiyono (2017:125) Metode Penelitian yang digunakan standar dari validitas*

[\(1\) New Message! \(berbagaibuku.me\)](#)

[Prosedur penelitian : suatu pendekatan praktik / Suharsimi Arikunto | OPAC Perpustakaan Nasional RI. \(perpusnas.go.id\)](#)

[Arikunto Suharsimi. 2002. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Edisi Revisi IV Jakarta Rineka Cipta. | PDF \(scribd.com\)](#)

*Hadi, Sutrisno. 1986. Metodologi Research. Yogyakarta: Andi Offset.*

[Sutrisno Hadi Metodologi Research. Andi.Yogyakarta. Theo Huijbers Filsafat Hukum. Kanisius.Yogyakarta - PDF Free Download \(adoc.pub\)](#)

*Abdurrazyid, Priyatna, H. Prof, 2002. Arbitase & Alternatif Penyelesaian Sengketa : Suatu Pengantar. Jakarta : Fikahayati Aneka.*

*Dipohusodo, Istimimawan, 1996. Manajemen Proyek Konstruksi I. Yogyakarta : Kanisius.*

[FIDIC \(International Federation of Consulting Engineers\)](#)

*Gilbreath, Robert, D, 1983. Managing Construction Contract. 2nd Edition. Canada : John Wiley & Sons Inc.*

*Ibrahim, H. Bachtiar, 1993. Rencana dan Estimate Real Of Cost. Cetakan ke-2. Jakarta : Bumi Aksara*

Perpres No. 02 Tahun 2017

UU No. 2 Tahun 2017, tentang Jasa Konstruksi

UU No. 18 Tahun 1999, tentang Jasa Konstruksi

UU No. 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

*Gilbreath, Robert, D, 1983. Managing Construction Contract. 2nd Edition. Canada : John Wiley & Sons Inc.*

*Ibrahim, H. Bachtiar, 1993. Rencana dan Estimate Real Of Cost. Cetakan ke-2. Jakarta : Bumi Aksara*

[Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2017 - Pusat Data Hukumonline](#)

[UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi \[JDIH BPK RI\]](#)

[UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa \[JDIH BPK RI\]](#)

UU No. 18 Tahun 1999, tentang Jasa Konstruksi

<https://luk.staff.ugm.ac.id/atur/UU18-1999JasaKonstruksi.pdf>

Hariyono Seputro Youngky Pratama ,2016. analisis faktor penyebab keterlambatan penyelesaian proyek pembangunan gedung mipa center universitas brawijaya malang

<https://sistem.wisnuwardhana.ac.id/index.php/sistem/article/view/95>

Dokumen PT.PP (Persero),Tbk Proyek Apartement Vida View Makassar

Dokumen PT.PP (Persero),Tbk Proyek Apartement Darmo Hill Surabaya

Dokumen PT.PP (Persero),Tbk Proyek Supermall Pakuwon Surabaya

Junaidi,2010. Tabel r (Koefisien Korelasi Sederhana

<http://junaidicaniago.wordpress.com>

<http://e-journal.uajy.ac.id/2048/3/2TS12592.pdf>

Nurisra, Mubarak, Nurulmalahayati, 2009. Faktor-faktor penyebab klaim pada proyek konstruksi di Banda Aceh

[http://uilis.unsyiah.ac.id/uilis/index.php?p=show\\_detail&id=6043](http://uilis.unsyiah.ac.id/uilis/index.php?p=show_detail&id=6043)



**LAMPIRAN**

UNIVERSITAS

**BOSOWA**

Gambar 3.2.1 Dokumen Data Proyek Apartement Vida View Makassar

DATA PROYEK	
NAMA PROYEK	APARTEMEN VIDA VIEW MAKASSAR
LOKASI PROYEK	JL. BOULEVARD PANAKUKKANG, MAKASSAR
JENIS BANGUNAN	GEDUNG / GEDUNG TINGKAT TINGGI / APARTEMEN
PEMBERI TUGAS	PT. CIPUTRA VICTORY MITRA - PT. SINAR GALESONG PERKASA (JO)
KONSULTAN PERENCANA ARSITEK	PT MEGATIKA INTERNATIONAL
KONSULTAN PERENCANA STRUKTUR	PT. KETIRA ENGINEERING CONSULTANS
KONSULTAN PERENCANA ME	PT. TRITUNGAL GLOBAL MAHAKARYA
KONSULTAN MK	PT. DINAMIKA TEKNIK SELARAS
QUANTITY SURVEYOR	PT. QUANTA QS COSTINDO
NK (Include PPN)	RP. 305.681.000.000,00
WAKTU PELAKSANAAN	780 HARI KALENDER
MASA PEMELIHARAAN	365 HARI
CARA PEMBAYARAN	MONTHLY PROGRESS PAYMENT
SISTEM KONTRAK	LUMP SUM FIXED PRICE
UANG MUKA	15%
RETENSI	5%
PFC	90 % (HOLD POINT 10%)

**APARTEMEN VIDA VIEW** 

Gambar 3.2.3 Dokumen Data Proyek Apartemen Darmo Hill Surabaya

PROJECT OVERVIEW	
<b>PEMILIK PROYEK</b>	PT. DHARMA BHAKTI ADIJAYA
<b>KONSULTAN PERENCANA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• STRUKTUR = PT. TTW</li> <li>• ARSITEK = PT. PTI &amp; PT. CAD</li> <li>• MEP = PT. PASADA</li> <li>• LANDSCAPE = PT. TOWNLAND</li> </ul>
<b>MANAJEMEN KONSTRUKSI</b>	PT. RASYA ANUGRAH PRATAMA
<b>NILAI KONTRAK</b>	AWAL : Rp. 270.000.000.000 ( Exclude PPN ) AKHIR : Rp. 256.402.913.410 ( Exclude PPN )
<b>WAKTU PELAKSANAAN</b>	AWAL : 1 FEBRUARI 2018 – 28 FEBRUARI 2020 R-1 : 1 FEBRUARI 2018 – 16 MEI 2020 R-2 : 1 FEBRUARI 2018 – 31 DESEMBER 2020 R-3 : 1 FEBRUARI 2018 – 31 MARET 2021
<b>WAKTU PEMELIHARAAN</b>	365 HARI KALENDER
<b>SIFAT KONTRAK</b>	LUMPSUM FIXED PRICE + UNIT PRICE (DRAINAGE)
<b>LINGKUP PEKERJAAN</b>	PEKERJAAN STRUKTUR, ARSITEK, MEP, & LANDSCAPE
<b>FUNGSI BANGUNAN</b>	HUNIAN APARTEMEN
<b>UANG MUKA</b>	10% X NK = Rp. 27.000.000.000,00 "DIBAGI 3 TAHAP"
<b>RETENSI</b>	5% "Pembayaran Retensi setelah BAST 2."
<b>SISTEM PEMBAYARAN</b>	MONTHLY PROGRESS, "TANPA MINIMAL PROGRESS"

Gambar 3.2.4 Bagian 1. Dokumen Data Proyek Supermall Pakuwon

PROJECT OVERVIEW		
URAIAN	SUPERMAL PHASE 2	SUPERMAL PHASE 3
<u>Nama Proyek</u>	Supermall Phase 2	Supermall Phase 3
<u>Lokasi</u>	Jalan Pradah, Surabaya	
<u>Owner</u>	PT. Pakuwon Permai	
<u>NK (excl PPN) Awal</u>	Rp. 246.830.000.000,-	Rp. 243.569.391.051,-
<u>Provisional Sum</u>	Rp. 9.900.000.000,-	Rp. 17.861.227.990,-
<u>NK (excl PPN-Prof Sum) Awal</u>	Rp. 236.930.000.000,-	Rp. 225.708.163.061,-
<u>NK (excl PPN-Prof Sum) Akhir</u>	Rp. 285.655.625.740,-	- (proses perhitungan JM)
<u>Waktu Pelaksanaan (Awal)</u>	783 hari kalender (10/6/2013 s/d 02/8/2015)	821 hari kalender (01/9/2014 s/d 30/11/2016)
<u>Waktu Pelaksanaan (Akhir)</u>	<b>1390 hari kalender (10/6/2013 s/d 31/03/2017)</b>	<b>942 hari kalender (01/9/2014 s/d 31/03/2016)</b>
<u>Waktu Pemeliharaan (Awal)</u>	365 hari kalender (02/8/2015 s/d 01/8/2016)	365 hari kalender (30/11/2016 s/d 30/11/2017)
<u>Waktu Pemeliharaan (Akhir)</u>	365 hari kalender (31/03/2017 s/d 31/03/2018)	821 hari kalender (31/03/2016 s/d 31/03/2018)

**PROYEK SUPERMALL PAKUWON INDAH SURABAYA**

Gambar 3.2.4 Bagian 2. Dokumen Data Proyek Supermall Pakuwon

PROJECT OVERVIEW		
URAIAN	SUPERMAL PHASE 2	SUPERMAL PHASE 3
<u>Konsultan Struktur</u>	PT. Haerte ( HRT ) Widya Konsultant	
<u>Konsultan Arsitektur</u>	PT. Airmas Asri	
<u>Konsultan MEE</u>	PT. Hantaran Prima Mandiri	
<u>Manajemen Konstruksi (MK)</u>	PT . Jaya Construction	-
<u>Konsultan QS</u>	Langdon & Seah Indonesia (LSI)	Rider Levett Bucknall (RLB)
<u>Uang Muka</u>	15 % dari nilai kontrak	
<u>Jaminan Pelaksanaan</u>	5% dari nilai kontrak sejak awal kontrak sampai dengan masa pemeliharaan selesai	
<u>Sistem Pembayaran</u>	Progress Bulanan	
<u>Durasi Pembuatan IPV oleh QS</u>	Max 21 hari kalender dari cut off progress tanggal 25 setiap bulan nya.	Max 14 hari kalender dari cut off progress tanggal 25 setiap bulan nya.
<u>Durasi Pembayaran</u>	Max 21 hari kalender sejak invoice diterima	Max 14 hari kalender sejak invoice diterima
<u>Pembayaran Retensi</u>	2,5 % setelah serah terima 1 dan 2,5 % lagi 6 bulan setelah serah terima 1 dan diback up dengan Bank Garansi	

**PROYEK SUPERMALL PAKUWON INDAH SURABAYA**

Gambar 3.2.4 Bagian 3. Dokumen Data Proyek Supermall Pakuwon

<b>PROJECT OVERVIEW</b>		
URAIAN	SUPERMAL PHASE 2	SUPERMAL PHASE 3
<b>Eskalasi</b>	Tidak ada eskalasi	
<b>Material On Site</b>	Tidak ada MOS	
<b>Material SBO</b>	Besi beton, beton, keramik, bata ringan	
<b>Durasi Pembuatan IPV oleh QS</b>	Max 14 hari kalender dari cut off progress tanggal 25 setiap bulan nya.	
<b>Durasi Pembayaran</b>	Max 14 hari kalender sejak invoice diterima	
<b>Denda Keterlambatan</b>	1% (satu perseribu) dari NK per hari, maksimum 5 % (lima perseratus) dari NK	
<b>Denda Lain-lain</b>	Denda waste material apabila melebihi syarat waste yang telah disepakati. (a). Besi 3% ;b).Beton 4% ;c). Bata Ringan 4 %;d). Keramik 5% )	
<b>Kompensasi Terlambat Bayar Termjn</b>	Tidak ada	
<b>Pasal Mengenai Slowdown/Stop</b>	Tidak ada	
<b>Klaim overhead akibat slowdown</b>	Tidak ada	
<b>SPK, Penjelasan Tender, Syarat-syarat Khusus dsb</b>	Terlampir	

**PROYEK SUPERMALL PAKUWON INDAH SURABAYA**

Gambar 4.1 Dokumen Klaim yang diakibatkan Faktor Sosial



CONSTRUCTION & INVESTMENT

**PT. PP (PERSERO) Tbk.**  
Proyek Dharma Hill  
Apartement Surabaya  
Divisi Gedung 1  
JL. Pakis Argosari No. 9 - SURABAYA  
E-mail : ptp.darmohill@gmail.com

Nomor : 121 / PP / EXT / DHA / VI / 2018  
Lampiran : 1 set  
Perihal : **Tertundanya Erection TC Akibat Rencana Demo Masyarakat Sekitar Proyek**

Surabaya, 26 Juni 2018

Kepada Yth.  
**PT. Dharma Bhakti Adijaya**  
Proyek Dharma Hill Apartement  
Jl. Pakis Argosari No. 9  
Surabaya

Up. **Bapak Hero Yulianto**  
Project Manager

Dengan hormat,

Sehubungan dengan rapat koordinasi antara pihak kontraktor dan pihak owner pada Hari Senin Tanggal 25 Juni 2018 di Kantor Marketing Gallery Proyek Dharma Hill, bahwa untuk pekerjaan erection TC yang semula akan dilaksanakan mulai Hari Kamis Tanggal 28 Juni 2018 diminta ditunda dahulu terkait rencana demo masyarakat sekitar proyek. Bersama ini kami sampaikan bahwa kami akan melaksanakannya. Selain itu, kami sampaikan bahwa hal tersebut di atas akan mempengaruhi schedule waktu pelaksanaan proyek secara keseluruhan. Kami harap hal tersebut tidak berlangsung lama dan proyek dapat berjalan normal kembali.

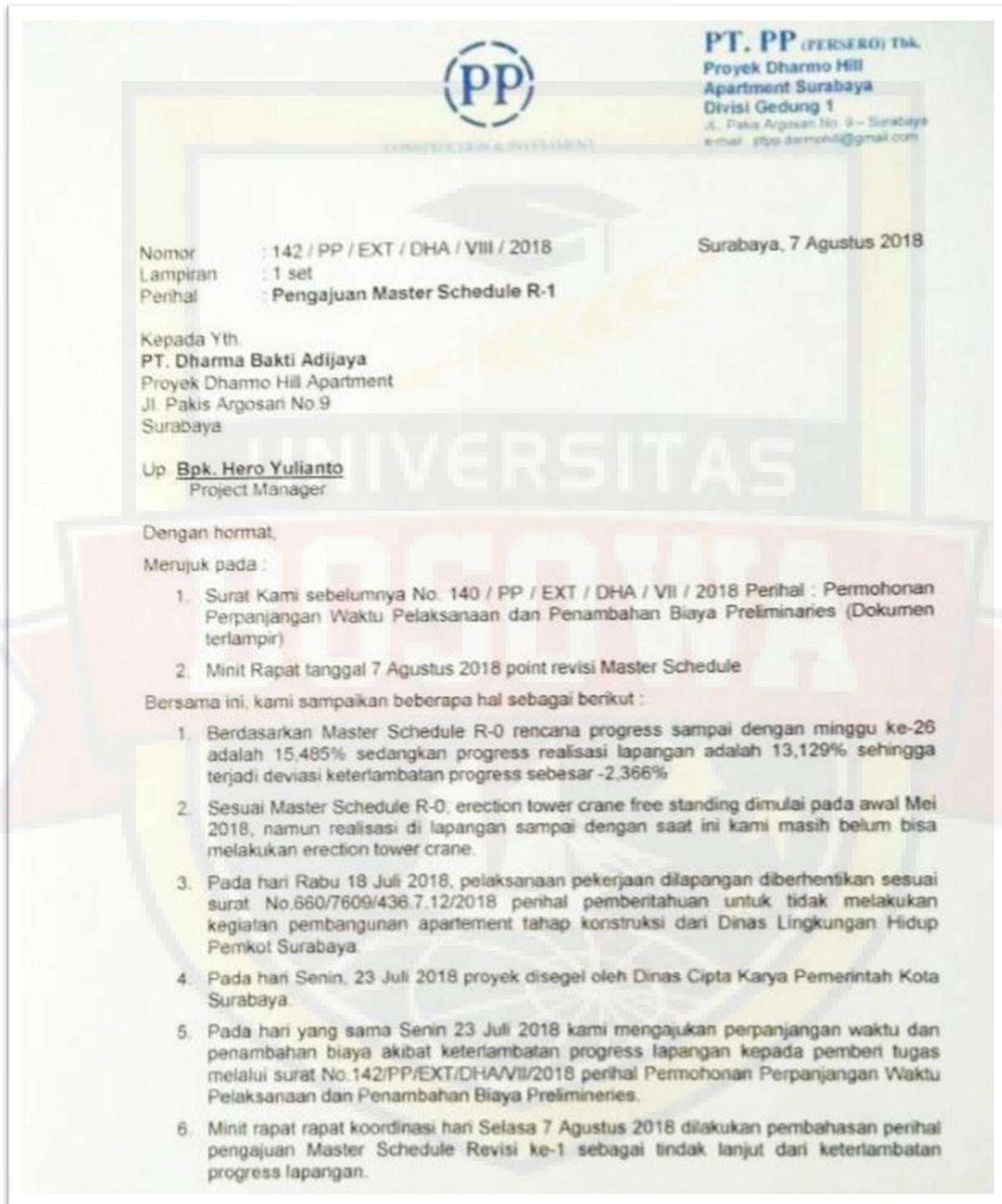
Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
PT. PP (Persero) Tbk  
Proyek Dharma Hill Apartement  
Surabaya

  
**Gabung Bastiono**  
Project Manager



Gambar 4.2 Dokumen Klaim yang diakibatkan Terlambatnya Perijinan IMB



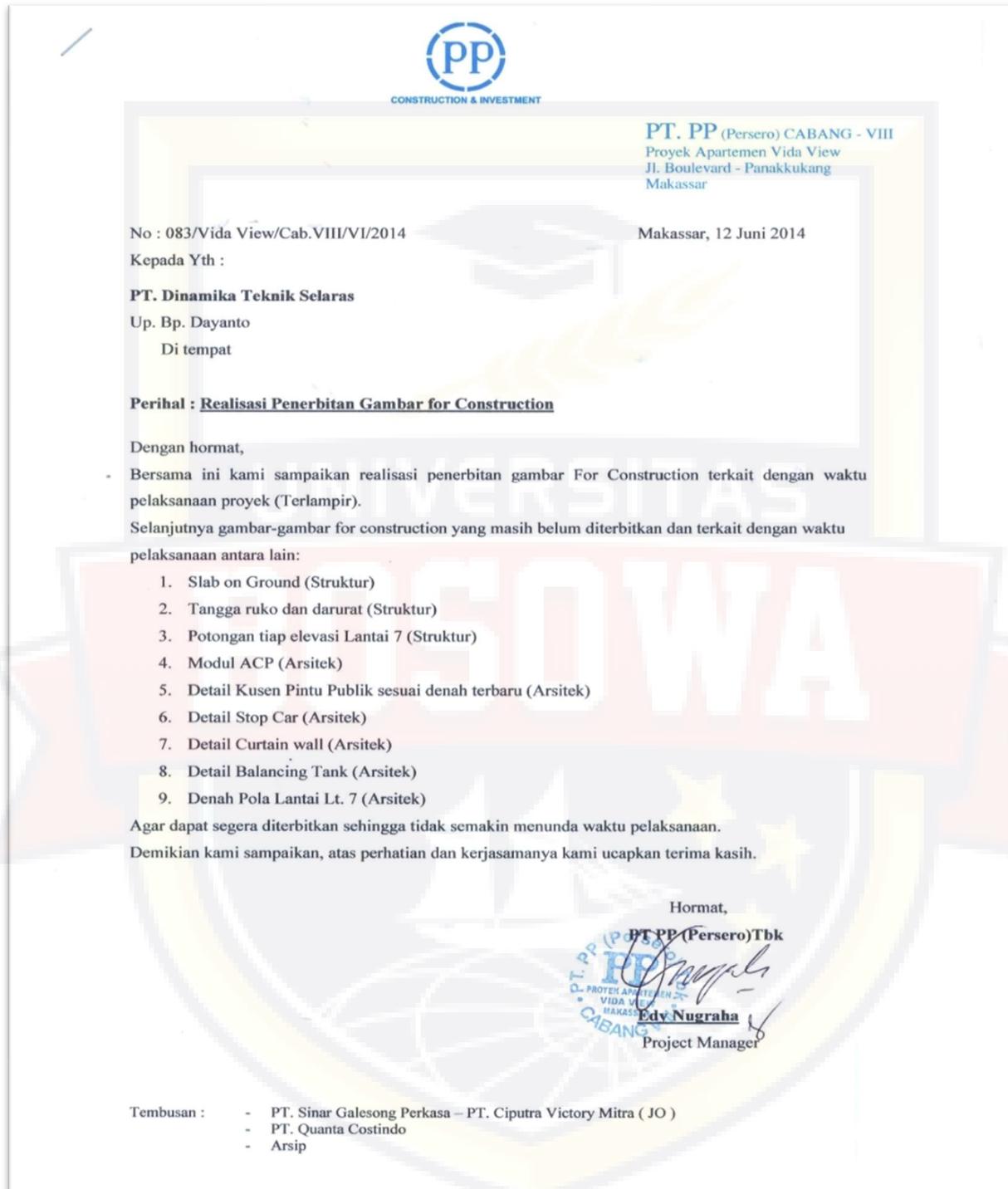
Gambar 4.3 Pengajuan Perubahan Desain



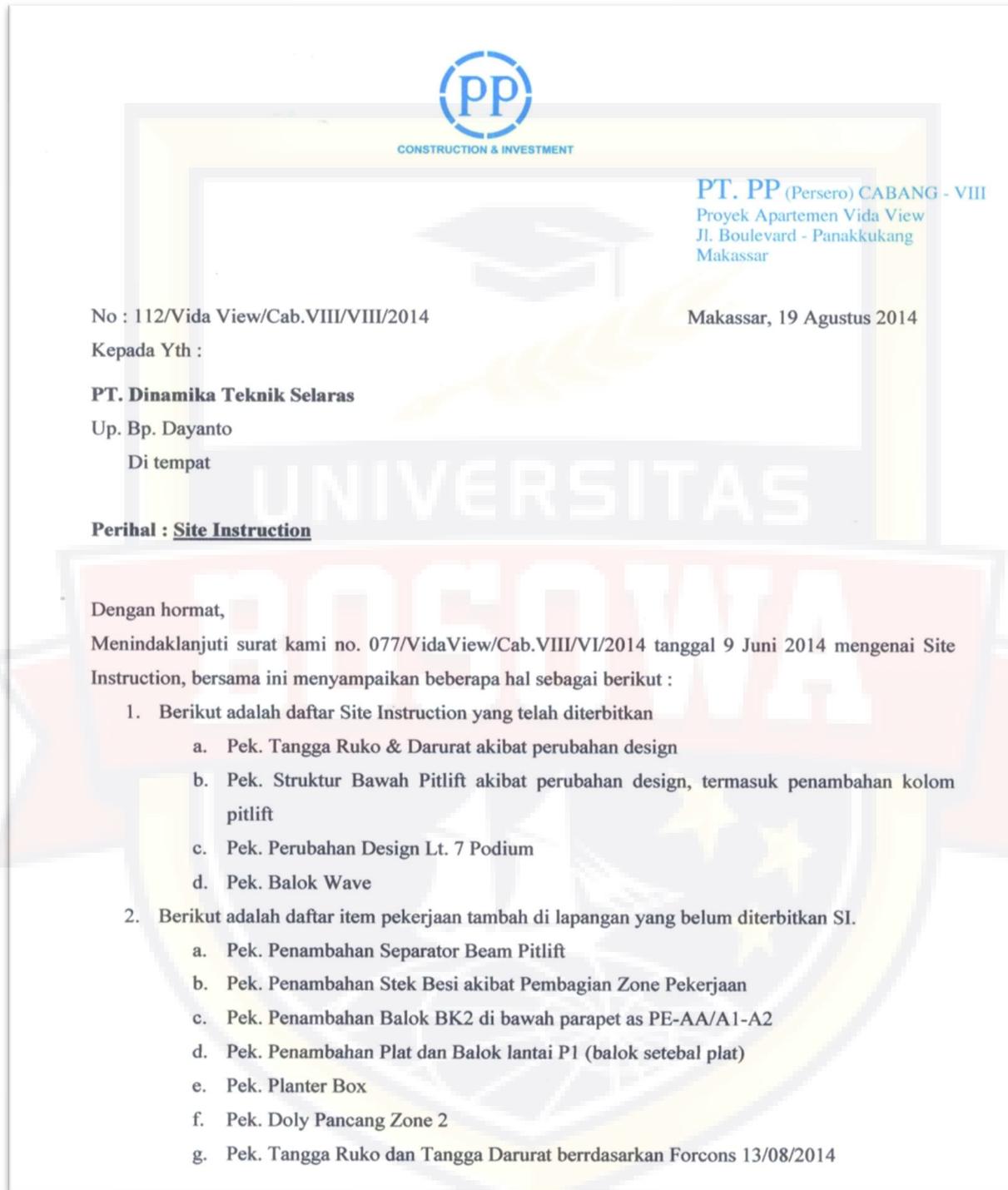
Gambar 4.4 Adanya Kontraktor Lain



Gambar 4.5 Design yang kurang jelas



Gambar 4.6 Halaman 1 Banyaknya pekerjaan tambahan dari owner



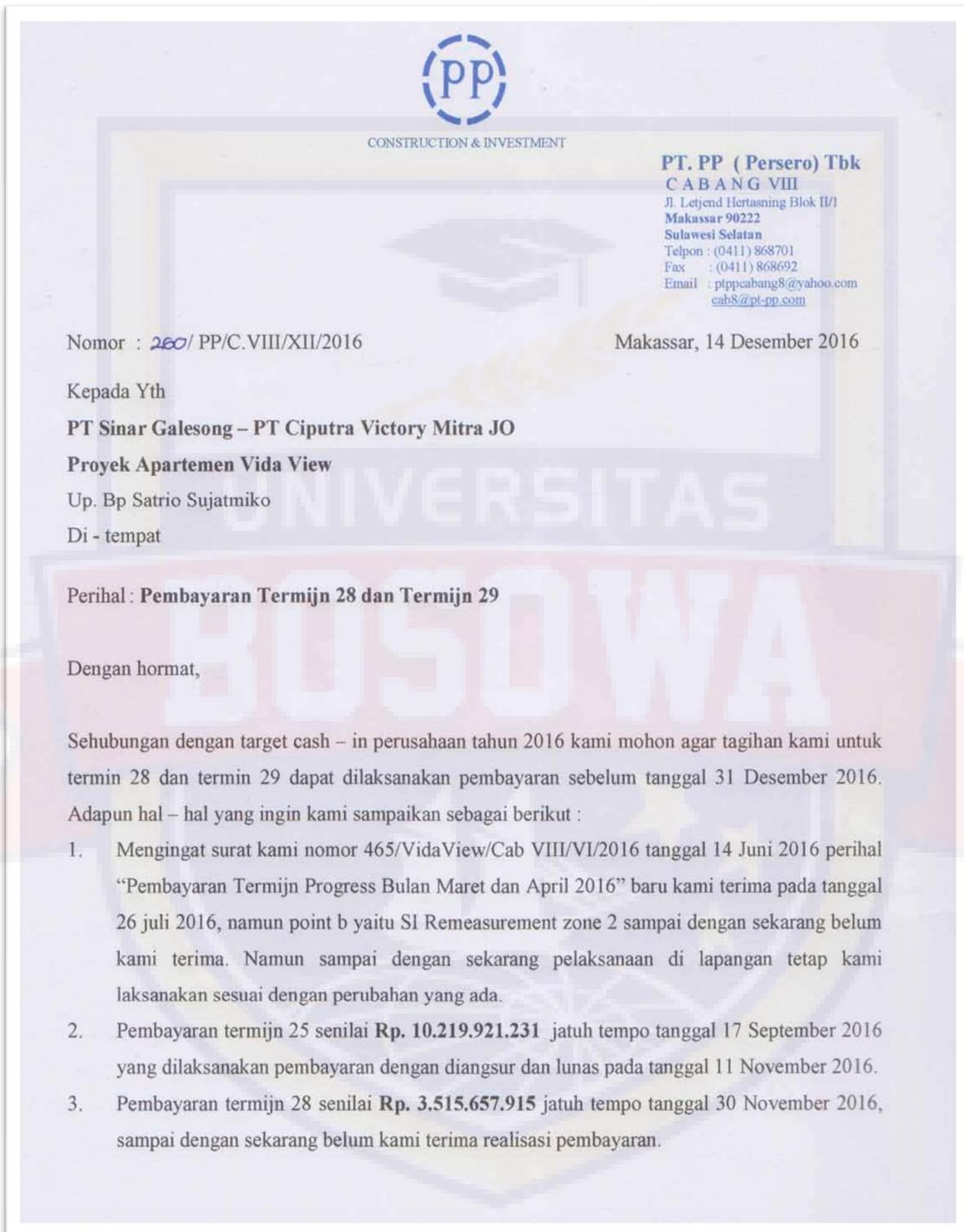
Gambar 4.7 Halaman 2 Banyaknya pekerjaan tambahan dari owner



Gambar 4.8 Terlambatnya Pembayaran dari Owner



Gambar 4.9 Halaman 1 Terlambatnya Pembayaran dari Owner



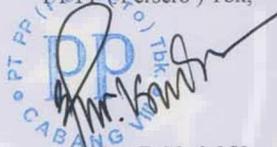
Gambar 4.10 Halaman 2 Terlambatnya Pembayaran dari Owner

4. Pembayaran termijn 29 senilai **Rp.3.931.427.152** jatuh tempo tanggal 22 Desember 2016, kami mohon dapat dilaksanakan pembayaran pada bulan Desember 2016. Mengingat surat dari pihak owner nomor 001/KEU-SRT/BPVV/XI/2016 tanggal 23 November 2016 perihal "Surat Pemberitahuan" bahwa pembayaran dilakukan sampai dengan tanggal 19 Desember 2016. Dimana keterlambatan jatuh tempo pembayaran dikarenakan keterlambatan kedatangan pihak QS. Menunjuk surat permintaan joint survey yang kami ajukan sesuai surat kami nomor 554/VidaView/Cab.VIII/IX/2016 tanggal 9 November 2016, kami meminta kedatangan QS tanggal 16 November 2016 namun realisasi kedatangan QS tanggal 24 November 2016. Sehingga proses tagihan yang kami ajukan mengalami keterlambatan.

Mengingat hubungan baik kedua perusahaan, kami mohon agar dapat dilaksanakan pembayaran untuk termijn 28 dan termijn 29 agar target cash-in 2016 perusahaan kami sesuai dengan rencana, serta untuk memperlancar pelaksanaan pekerjaan di lapangan.

Demikian penyampaian kami, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Hormat Kami  
PT PP (Persero) Tbk,

  
**M Wira Zukhril K**  
Kepala Cabang VIII

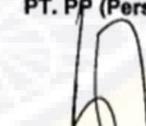
- General Manager Wilayah 3 PT Ciputra Victory Mitra ; Bp. Barawidjaya
- PM Proyek Apartemen Vida View ; Bp. Galang Bastiono
- Arsip



Gambar 4.12 Perubahan Design pada waktu tender dengan masa konstruksi



Gambar 4.13 Perbedaan desain pada waktu tender dengan masa konstruksi

 CONSTRUCTION & INVESTMENT	<b>PT. PP (Persero) Tbk</b> DVO III Jl. Raya Juanda No. 1, Kompleks JBC Surabaya 61253 Telpon : (031) 855299 & 8552333 Fax : (031) 8551555 ptppdvo3@indo.net.id // dvo3&pt-pp.com// pp_supermall@yahoo.co.id
No. : 1494 /EXT – PPSUPERMALL/III/2016	Surabaya, 19 Agustus 2016
Lamp. : 1 set	
Kepada :	
<b>Owner</b>	
<b>PT. Pakuwon Permai</b>	
<b>Proyek Supermal Pakuwon Mansion</b>	
<b>Up. Bp. Paulus Louw</b>	
di Tempat	
Perihal : <u>Permohonan Request For Contract Instruction (RFCI)</u>	
Dengan hormat,	
<p>Bersama ini kami sampaikan Permohonan Request For Contract Instruction (RFCI) Sesuai dengan BA nomor: 320/BA-PPSUPERMALL/III/2016, Perihal Pekerjaan Perubahan Desain Tangga #12 Lt. 32 Hotel Tower Phase 3, maka dengan ini kami sampaikan pengajuan harga untuk pekerjaan tersebut sebesar <u>Rp 10.366.473,- (Sepuluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Enam Ribu Empat Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah)</u> harga belum termasuk PPN (rincian terlampir).</p> <p>Berdasarkan hal tersebut, kami mohon agar diterbitkan Contract Instruction (CI) terkait pekerjaan tersebut sebagai acuan kami untuk mengajukan pekerjaan tambah kurang / variation order (VO).</p> <p>Demikian yang dapat kami sampaikan atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.</p>	
<b>PT. PP (Persero), Tbk</b>  \$ <u>Yudi Asta Indra S.</u> General Manager	

## KUISIONER PENELITIAN

*“Faktor – Faktor Penyebab Klaim Konstruksi  
(pihak kontraktor terhadap owner)”*

Berikut ini adalah kuisisioner yang berkaitan dengan penelitian tentang faktor – faktor terjadinya klaim konstruksi. Oleh karena itu di sela-sela kesibukan anda, saya memohon dengan hormat kesediaan anda untuk dapat mengisi kuisisioner berikut ini. Atas kesediaan dan partisipasi anda sekalian untuk mengisi kuisisioner yang ada, saya ucapkan banyak terimakasih.

### IDENTITAS RESPONDEN

Nama : .....

Bekerja : .....

Jabatan : .....

Pendidikan : .....

Tempat/Tanggal Lahir : .....

### DAFTAR KUISISIONER

Mohon untuk memberikan tanda (√) pada setiap pernyataan yang anda pilih.

Keterangan:

STP = Sangat Tidak Pengaruh (Skor = 1 dimana factor penyebab terjadinya klaim sesuai pengalaman Responden bekerja pada jasa konstruksi dengan persentase kejadian rata-rata beberapa proyek 0% s/d 19% )

TP = Tidak Pengaruh (Skor = 2 dimana factor penyebab terjadinya klaim sesuai pengalaman Responden bekerja pada jasa konstruksi dengan persentase kejadian rata-rata beberapa proyek 20% s/d 39%)

- R = Ragu – ragu (Skor = 3 dimana factor penyebab terjadinya klaim sesuai pengalaman Responden bekerja pada jasa konstruksi dengan persentase kejadian rata-rata beberapa proyek 40% s/d 59%)
- P = Pengaruh (Skor = 4 dimana factor penyebab terjadinya klaim sesuai pengalaman Responden bekerja pada jasa konstruksi dengan persentase kejadian rata-rata beberapa proyek 60% s/d 79%)
- SP = Sangat Pengaruh (Skor 5 dimana factor penyebab terjadinya klaim sesuai pengalaman Responden bekerja pada jasa konstruksi dengan persentase kejadian rata-rata beberapa proyek 80% s/d 100%)

UNIVERSITAS

**BOSOWA**

No	Faktor terjadinya Klaim pada Scope Penyedia Jasa	Skor				
		STP	TP	R	P	SP
<b>A</b>	<b>Faktor Dari Pengguna Jasa</b>					
1	Adanya perubahan desain pada masa konstruksi dengan desain waktu tender					
2	Adanya perubahan spesifikasi pada masa konstruksi dengan spesifikasi waktu tender					
3	Terlambatnya serah terima lahan dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)					
4	Keterlambatan pembayaran dari owner					
5	Keterlambatan perijinan IMB dari owner					
6	Keterlambatan persetujuan gambar dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)					
7	Keterlambatan persetujuan material dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)					
8	Keterlambatan persetujuan metode pelaksanaan dari pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)					
9	Keterlambatan pengambilan keputusan dari owner					
10	Banyaknya pekerjaan tambah dari owner					
11	Keterlambatan pengiriman material suplay dari owner (SBO)					
12	Adanya kontraktor lain ( <u>Direct Contractor / DC</u> )					
13	Design yang kurang jelas					
14	Kondisi lapangan berbeda dengan kondisi yang dicantumkan dalam kontrak					
<b>B</b>	<b>Faktor Eksternal</b>					
15	Kondisi cuaca yang buruk / bencana alam					
16	Faktor sosial di lingkungan masyarakat yang tidak mendukung					
17	Keadaan ekonomi yang buruk (inflasi, nilai mata uang melemah, dll)					

RESPONDEN

( )

Gambar 4.3.2 Tabel r (Koefisien Korelasi Sederhana 1-50)

Tabel r untuk df = 1 - 50

df = (N-2)	Tingkat signifikansi untuk uji satu arah				
	0.05	0.025	0.01	0.005	0.0005
	Tingkat signifikansi untuk uji dua arah				
	0.1	0.05	0.02	0.01	0.001
1	0.9877	0.9969	0.9995	0.9999	1.0000
2	0.9000	0.9500	0.9800	0.9900	0.9990
3	0.8054	0.8783	0.9343	0.9587	0.9911
4	0.7293	0.8114	0.8822	0.9172	0.9741
5	0.6694	0.7545	0.8329	0.8745	0.9509
6	0.6215	0.7067	0.7887	0.8343	0.9249
7	0.5822	0.6664	0.7498	0.7977	0.8983
8	0.5494	0.6319	0.7155	0.7646	0.8721
9	0.5214	0.6021	0.6851	0.7348	0.8470
10	0.4973	0.5760	0.6581	0.7079	0.8233
11	0.4762	0.5529	0.6339	0.6835	0.8010
12	0.4575	0.5324	0.6120	0.6614	0.7800
13	0.4409	0.5140	0.5923	0.6411	0.7604
14	0.4259	0.4973	0.5742	0.6226	0.7419
15	0.4124	0.4821	0.5577	0.6055	0.7247
16	0.4000	0.4683	0.5425	0.5897	0.7084
17	0.3887	0.4555	0.5285	0.5751	0.6932
18	0.3783	0.4438	0.5155	0.5614	0.6788
19	0.3687	0.4329	0.5034	0.5487	0.6652
20	0.3598	0.4227	0.4921	0.5368	0.6524
21	0.3515	0.4132	0.4815	0.5256	0.6402
22	0.3438	0.4044	0.4716	0.5151	0.6287
23	0.3365	0.3961	0.4622	0.5052	0.6178
24	0.3297	0.3882	0.4534	0.4958	0.6074
25	0.3233	0.3809	0.4451	0.4869	0.5974
26	0.3172	0.3739	0.4372	0.4785	0.5880
27	0.3115	0.3673	0.4297	0.4705	0.5790
28	0.3061	0.3610	0.4226	0.4629	0.5703
29	0.3009	0.3550	0.4158	0.4556	0.5620
30	0.2960	0.3494	0.4093	0.4487	0.5541
31	0.2913	0.3440	0.4032	0.4421	0.5465
32	0.2869	0.3388	0.3972	0.4357	0.5392
33	0.2826	0.3338	0.3916	0.4296	0.5322
34	0.2785	0.3291	0.3862	0.4238	0.5254
35	0.2746	0.3246	0.3810	0.4182	0.5189
36	0.2709	0.3202	0.3760	0.4128	0.5126
37	0.2673	0.3160	0.3712	0.4076	0.5066
38	0.2638	0.3120	0.3665	0.4026	0.5007
39	0.2605	0.3081	0.3621	0.3978	0.4950
40	0.2573	0.3044	0.3578	0.3932	0.4896
41	0.2542	0.3008	0.3536	0.3887	0.4843
42	0.2512	0.2973	0.3496	0.3843	0.4791
43	0.2483	0.2940	0.3457	0.3801	0.4742
44	0.2455	0.2907	0.3420	0.3761	0.4694
45	0.2429	0.2876	0.3384	0.3721	0.4647
46	0.2403	0.2845	0.3348	0.3683	0.4601
47	0.2377	0.2816	0.3314	0.3646	0.4557
48	0.2353	0.2787	0.3281	0.3610	0.4514
49	0.2329	0.2759	0.3249	0.3575	0.4473
50	0.2306	0.2732	0.3218	0.3542	0.4432

Diproduksi oleh: Junaidi (<http://junaidichaniago.wordpress.com>). 2010

Gambar 4.3.3 Tabel r (Koefisien Korelasi Sederhana 51-100)

Tabel r untuk df = 51 - 100

df = (N-2)	Tingkat signifikansi untuk uji satu arah				
	0.05	0.025	0.01	0.005	0.0005
	Tingkat signifikansi untuk uji dua arah				
	0.1	0.05	0.02	0.01	0.001
51	0.2284	0.2706	0.3188	0.3509	0.4393
52	0.2262	0.2681	0.3158	0.3477	0.4354
53	0.2241	0.2656	0.3129	0.3445	0.4317
54	0.2221	0.2632	0.3102	0.3415	0.4280
55	0.2201	0.2609	0.3074	0.3385	0.4244
56	0.2181	0.2586	0.3048	0.3357	0.4210
57	0.2162	0.2564	0.3022	0.3328	0.4176
58	0.2144	0.2542	0.2997	0.3301	0.4143
59	0.2126	0.2521	0.2972	0.3274	0.4110
60	0.2108	0.2500	0.2948	0.3248	0.4079
61	0.2091	0.2480	0.2925	0.3223	0.4048
62	0.2075	0.2461	0.2902	0.3198	0.4018
63	0.2058	0.2441	0.2880	0.3173	0.3988
64	0.2042	0.2423	0.2858	0.3150	0.3959
65	0.2027	0.2404	0.2837	0.3126	0.3931
66	0.2012	0.2387	0.2816	0.3104	0.3903
67	0.1997	0.2369	0.2796	0.3081	0.3876
68	0.1982	0.2352	0.2776	0.3060	0.3850
69	0.1968	0.2335	0.2756	0.3038	0.3823
70	0.1954	0.2319	0.2737	0.3017	0.3798
71	0.1940	0.2303	0.2718	0.2997	0.3773
72	0.1927	0.2287	0.2700	0.2977	0.3748
73	0.1914	0.2272	0.2682	0.2957	0.3724
74	0.1901	0.2257	0.2664	0.2938	0.3701
75	0.1888	0.2242	0.2647	0.2919	0.3678
76	0.1876	0.2227	0.2630	0.2900	0.3655
77	0.1864	0.2213	0.2613	0.2882	0.3633
78	0.1852	0.2199	0.2597	0.2864	0.3611
79	0.1841	0.2185	0.2581	0.2847	0.3589
80	0.1829	0.2172	0.2565	0.2830	0.3568
81	0.1818	0.2159	0.2550	0.2813	0.3547
82	0.1807	0.2146	0.2535	0.2796	0.3527
83	0.1796	0.2133	0.2520	0.2780	0.3507
84	0.1786	0.2120	0.2505	0.2764	0.3487
85	0.1775	0.2108	0.2491	0.2748	0.3468
86	0.1765	0.2096	0.2477	0.2732	0.3449
87	0.1755	0.2084	0.2463	0.2717	0.3430
88	0.1745	0.2072	0.2449	0.2702	0.3412
89	0.1735	0.2061	0.2435	0.2687	0.3393
90	0.1726	0.2050	0.2422	0.2673	0.3375
91	0.1716	0.2039	0.2409	0.2659	0.3358
92	0.1707	0.2028	0.2396	0.2645	0.3341
93	0.1698	0.2017	0.2384	0.2631	0.3323
94	0.1689	0.2006	0.2371	0.2617	0.3307
95	0.1680	0.1996	0.2359	0.2604	0.3290
96	0.1671	0.1986	0.2347	0.2591	0.3274
97	0.1663	0.1975	0.2335	0.2578	0.3258
98	0.1654	0.1966	0.2324	0.2565	0.3242
99	0.1646	0.1956	0.2312	0.2552	0.3226
100	0.1638	0.1946	0.2301	0.2540	0.3211

Diproduksi oleh: Junaidi (<http://junaidichaniago.wordpress.com>). 2010