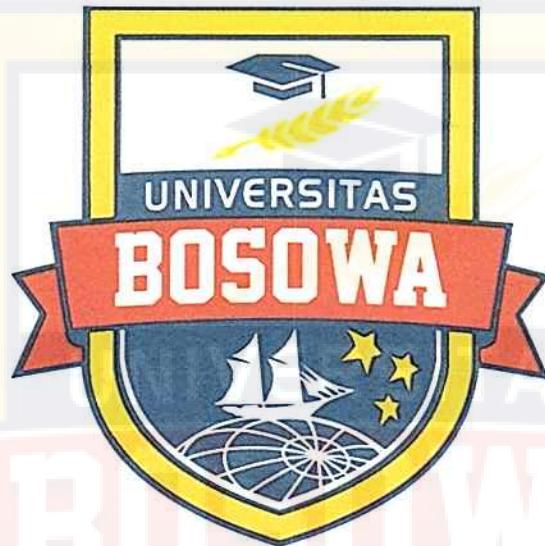


**TINJAUAN POTENSI MUNCULNYA KLAIM  
KONTRAKTOR TERHADAP OWNER  
BERDASARKAN DOKUMEN KONTRAK PADA  
PROYEK APARTEMEN VIDA VIEW MAKASSAR**



**SKRIPSI**

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

**Disusun oleh :**

**BESTIAN ERDONA  
( 45 13 041 173 )**

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

**2017**

## KETERANGAN PERBAIKAN TUGAS AKHIR

Berdasarkan Berita Acara Ujian Tugas Akhir pada Hari Selasa, Tanggal 18 Juli 2017 Pukul 10.30- 12.30 Wita, maka kami selaku panitia dan atas nama dosen menyatakan bahwa mahasiswa :

Hari / Tanggal : Selasa / 18 Juli 2017  
Nama Mahasiswa : **Bestian Erdona**  
No. Stambuk : **45 13 041 178**  
Fakultas / Jurusan : Teknik / Teknik Sipil  
Judul Tugas Akhir : **“ Tinjauan Potensi Munculnya Klaim Kontraktor Terhadap Owner Berdasarkan Dokumen Kontrak Pada Proyek Apartemen Vida View Makassar “**

**Telah Disetujui Komisi Pembimbing dan Penguji**

Pembimbing I : Ir. Burhanuddin Badrun, M.SP (.....)  
Pembimbing II : Savitri Prasandi, M, ST. MT (.....)  
Penguji I : Ir. Fauzi Lebang, MT. (.....)  
Penguji II : Dr. Ir. M. Natsir Abduh, M.Si. (.....)

Mengetahui :

Dekan Fakultas Teknik

  
**Dr. Hamsina, ST, M.Si**  
NIDN : 09 2406 7601  


Ketua Program Studi Jurusan Sipil

  
**Savitri Prasandi, M, ST.MT**  
NIDN : 09 050873 04  


## LEMBAR PENGESAHAN

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Teknik Universitas Bosowa Nomor : 269/ SK/ FT/ UNIBOS/ VII/ 2017 Tanggal 12 Juli 2017, perihal Pengangkatan Panitia dan Tim Penguji Tugas Akhir bahwa mahasiswa:

Hari / Tanggal : Selasa / 18 Juli 2017  
Nama Mahasiswa : **Bestian Erdona**  
No. Stambuk : **45 13 041 173**  
Fakultas / Jurusan : Teknik / Teknik Sipil  
Judul Tugas Akhir : **“ Tinjauan Potensi Munculnya Klaim Kontraktor Terhadap Owner Berdasarkan Dokumen Kontrak Pada Proyek Apartemen Vida View Makassar “**

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

### TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Ketua : Ir. Burhanuddin Badrun, M. SP (.....)  
Sekertaris : Savitri Prasandi, M, ST. MT (.....)  
Anggota : Ir. Fauzi Lebang, MT. (.....)  
Dr. Ir. M. Natsir Abduh, M.Si. (.....)  
Pembimbing I : Ir. Burhanuddin Badrun, M.SP (.....)  
Pembimbing II : Savitri Prasandi, M, ST. MT (.....)

Makassar, Agustus 2017

Mengetahui :

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Program Studi Jurusan Sipil



**Dr. Hamsina, ST., M.Si**  
NIDN : 09 2406 7601



**Savitri Prasandi, M, ST.MT**  
NIDN : 09 050873 04

## ABSTRAK

Tinjauan potensi munculnya klaim kontraktor terhadap owner berdasarkan dokumen kontrak pada proyek Apartment Vida View Makassar.

Oleh : Bestian Erdona

Klaim sangat mungkin terjadi dalam proses pembangunan sebuah proyek gedung maupun proyek sipil lainnya. Hal tersebut menjadi sangat penting karena dapat menimbulkan efek untung rugi bagi pihak yang terkait. Ada beberapa faktor terjadinya klaim, begitu pula dengan proses diajukannya klaim menuju pengakuan oleh semua pihak terkait. Beberapa dari faktor tersebut sangat berpengaruh terhadap biaya total dari kontraktor sehingga sangat mungkin untuk menimbulkan klaim demi tetap terjaganya project final cost yang direncanakan semula oleh pihak kontraktor.

Pengetahuan tentang kontrak dan klaim mungkin tidak terdapat di dalam benak semua karyawan yang terlibat di dalam proses kontruksi sebuah gedung. Klaim didasarkan pada 3 faktor utama, yaitu waktu, kualitas, dan biaya. Berawal dari pengetahuan tentang macam jenis kontrak, dan juga pengertian klaim itu sendiri yang beragam, menimbulkan asa bahwa setiap karyawan yang terlibat harus mengerti dengan pasti tentang kedua hal tersebut. Terdapat beberapa peraturan di Indonesia yang mengatur tentang klaim dan sengketa, UU No.18 tahun 1999 dan Perpres 04 tahun 2015, secara internasional pun ada peraturan yang dikenal dengan sebutan FIDIC yang banyak dipakai sebagai acuan beberapa kontraktor di dalam negeri.

Dalam menganalisa faktor dan persoalan terkait klaim yang akan diajukan ke owner, bisa memulainya dari pengamatan di lapangan dan di team engineering. Mengumpulkan data dari setiap karyawan yang terkait dengan pertanyaan berupa kuesioner guna di dapatkan data dan info mengenai pengenalan, perencanaan, penerapan, evaluasi, serta tinjauan mengenai kontrak dan klaim. Data yang didapatkan dari kuesioner membawa penulis pada titik dimana penulis dapat memiliki gambaran yang terjadi di lokasi serta menjawab beberapa tujuan utama analisa dari penulis. Tahap selanjutnya dalam proses pengumpulan data, demi mendapat jawaban yang lebih tepat dan pasti dilakukanlah sebuah wawancara dengan narasumber manager perusahaan yang terkait demi mendapat pengetahuan pasti tentang proses pengajuan klaim. Wawancara yang bersifat terbuka tersebut memberikan gambaran tentang klaim yang telah terjadi di proyek apartemen vida view makassar.

Data yang diperoleh dari kuesioner digunakan untuk mendapatkan persentase pengetahuan tentang berbagai aspek mengenai kontrak dan klaim oleh karyawan yang terlibat dalam proyek apartemen vida view makassar. Wawancara dilakukan dengan narasumber yang mengetahui langsung dengan jelas klaim yang telah terjadi mendapatkan jawaban bagaimana proses klaim tersebut hingga ke pengakuan oleh setiap pihak terkait. Macam – macam data yang di dapatkan lalu di bandingkan dengan aspek lain atau asas asa yang terdapat dalam peraturan internasional (FIDIC). Perbedaan yang terjadi di lokasi dengan apa yang ada dalam peraturan menjadikan sebuah pandangan bahwa menurut penulis ada sisi yang perlu dibenahi sehingga mendapatkan kondisi yang sesuai hingga menjadikan masing – masing pihak berada dalam keadaan yang tidak saling dirugikan.

Secara keseluruhan, peraturan di indonesia belum ada yang mengatur tentang klaim secara rinci. Klaim yang terjadi di apartemen Vida View Makassar tidak terdapat batasan waktu yang jelas dalam setiap tahapnya sehingga merugikan pihak tertentu.

Kata kunci : Kontrak, Sengketa, Klaim, FIDIC, UU, Perpres, Pengakuan

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur atas kehadiran ALLAH SWT karena atas berkah dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.

Adapun maksud dan tujuan penulisan tugas akhir ini adalah selain untuk melengkapi persyaratan akademik jurusan teknik sipil Universitas Bosowa Makassar juga untuk memperdalam disiplin ilmu yang kami peroleh dibangku perkuliahan selama ini.

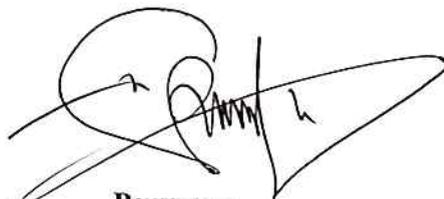
Terwujudnya tugas akhir ini tidak lepas dari bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua yang banyak membantu selama ini baik secara moril maupun materiil serta mendoakan kami atas proyek akhir ini
2. Ibu Savitri Prasandi, M, ST. MT selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Bosowa Makassar sekaligus dosen pembimbing tugas akhir ini.
3. Bapak Ir. Burhanuddin Badrun, M. SP selaku dosen pembimbing tugas akhir ini
4. Ibu Sisilia Martha Dona, ST. selaku Site Engineering Manager PT. PP (Persero) beserta team Proyek Apartemen Vida View Makassar.
5. Sahabat dan teman yang turut membantu dalam penyusunan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu dengan tangan terbuka dan dengan hati yang lapang kami bersedia untuk menerima segala saran dan kritik demi kesempurnaan tugas akhir ini.

Akhir kata penulis berharap semoga tugas akhir ini bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan segenap para pembaca pada umumnya.

Makassar, 14 Juli 2017



Penyusun

## DAFTAR ISI

|                                                            | <b>Halaman</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| HALAMAN JUDUL.....                                         | i              |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                                    | ii             |
| ABSTRAK .....                                              | iii            |
| KATA PENGANTAR.....                                        | iv             |
| DAFTAR ISI.....                                            | v              |
| DAFTAR TABEL .....                                         | viii           |
| DAFTAR GAMBAR .....                                        | ix             |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                                      | x              |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                             | <b>I - 1</b>   |
| 1.1 Latar Belakang .....                                   | I - 1          |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                                  | I - 2          |
| 1.3 Tujuan.....                                            | I - 3          |
| 1.4 Batasan Masalah.....                                   | I - 3          |
| 1.5 Sitematika Penulisan .....                             | I - 3          |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                       | <b>II - 1</b>  |
| 2.1 Pengertian Umum .....                                  | II - 1         |
| 2.2 Kontrak Kerja Konstruksi .....                         | II - 1         |
| 2.2.1 Jenis – Jenis Kontrak Kerja Konstruksi .....         | II - 3         |
| 2.2.2 Pihak – Pihak Terkait Kontrak Kerja Konstruksi ..... | II - 4         |
| 2.3 Biaya.. .....                                          | II - 6         |
| 2.3.1 Komposisi Biaya Proyek.....                          | II - 7         |
| 2.3.1.1 Biaya Langsung (Direct Cost).....                  | II - 11        |
| 2.3.1.2 Biaya Tak Langsung (Indirect Cost).....            | II - 12        |
| 2.4 Waktu .....                                            | II - 14        |
| 2.5 Kualitas dan Mutu .....                                | II - 15        |
| 2.6 Analisa Pekerjaan Dalam Kontrak .....                  | II - 16        |

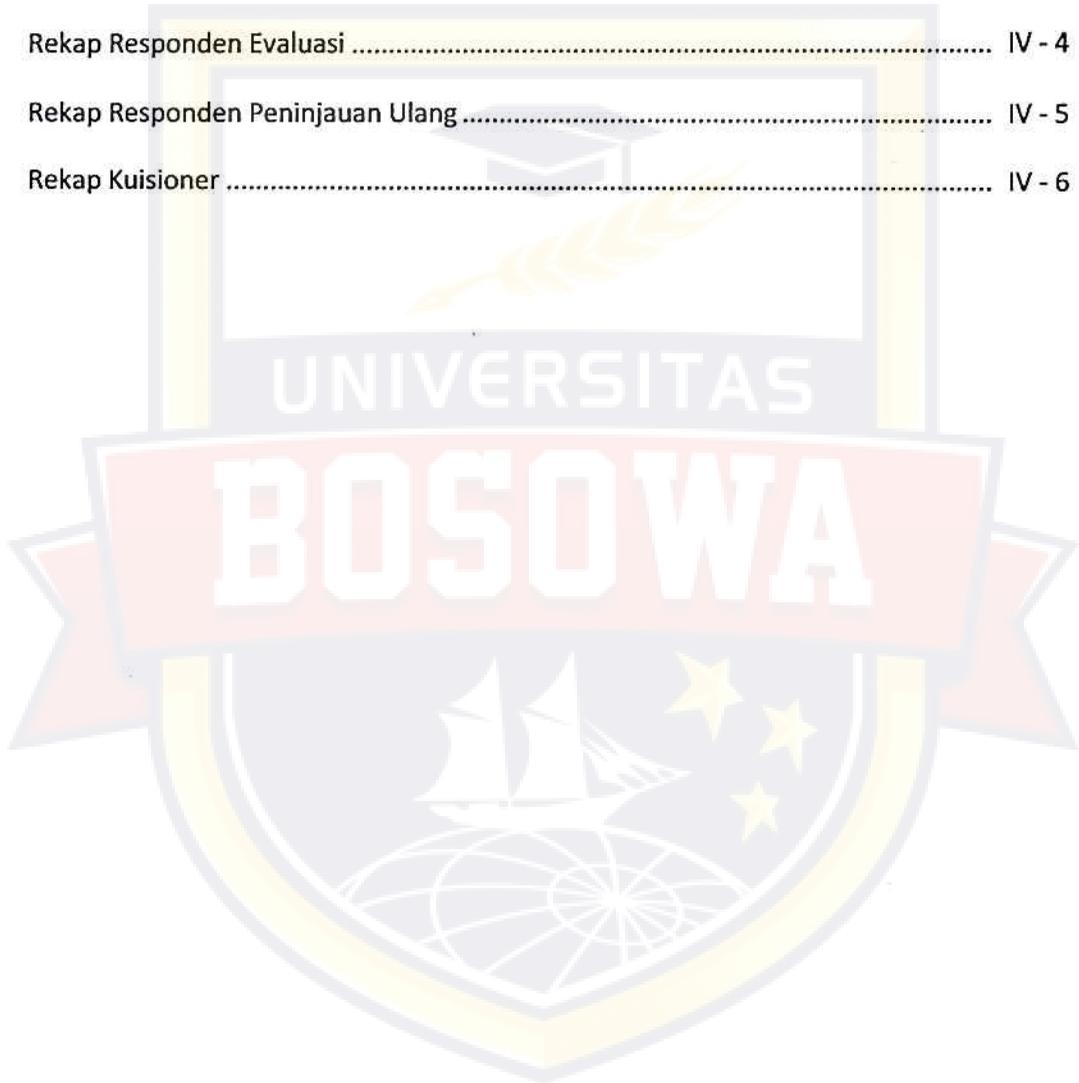
|                                            |                                                         |                |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| 2.7                                        | Lingkup Pekerjaan.....                                  | II - 17        |
| 2.7.1                                      | Lingkup Pekerjaan Struktur .....                        | II - 17        |
| 2.7.2                                      | Lingkup Pekerjaan Arsitektur .....                      | II - 18        |
| 2.7.3                                      | Lingkup Pekerjaan Mekanikal Elektrikal.....             | II - 19        |
| 2.8                                        | Klaim Konstruksi .....                                  | II - 20        |
| 2.8.1                                      | Pengertian Klaim Konstruksi .....                       | II - 20        |
| 2.8.2                                      | Penyebab Awal Timbul Klaim.....                         | II - 21        |
| 2.8.3                                      | Unsur – Unsur Klaim .....                               | II - 24        |
| 2.8.4                                      | Kategori Klaim.....                                     | II - 25        |
| 2.8.5                                      | Jenis – Jenis Klaim.....                                | II - 25        |
| 2.8.5.1                                    | Pengajuan Klaim .....                                   | II - 26        |
| 2.8.5.2                                    | Metode Analisis Klaim.....                              | II - 27        |
| 2.8.5.3                                    | Penyebab Kegagalan Klaim .....                          | II - 28        |
| 2.8.6                                      | Diagram Proses Pengajuan Klaim.....                     | II - 28        |
| 2.9                                        | Sengketa .....                                          | II - 29        |
| 2.9.1                                      | Diagram Sengketa dan Arbitrase.....                     | II - 35        |
| 2.10                                       | Peraturan yang Mengatur Tentang Sengketa dan Klaim..... | II - 37        |
| <b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b> |                                                         | <b>III - 1</b> |
| 3.1                                        | Tahapan Penelitian .....                                | III - 1        |
| 3.1.1                                      | Tempat dan Waktu Penelitian .....                       | III - 1        |
| 3.1.2                                      | Alat dan Bahan yang Digunakan.....                      | III - 1        |
| 3.1.3                                      | Teknik Pengumpulan Data .....                           | III - 2        |
| 3.1.4                                      | Teknik Pengolahan Data .....                            | III - 4        |
| 3.2                                        | Penyusunan Kuesioner .....                              | III- 5         |
| 3.2.1                                      | Rujukan – Rujukan Pengajuan Klaim .....                 | III - 5        |
| 3.2.2                                      | Kontrak Pada Proyek Apartemen Vida View.....            | III- 14        |
| 3.2.3                                      | Pemetaan Kontrak Konstruksi.....                        | III- 17        |
| 3.3                                        | Flowchart Penelitian.....                               | III- 19        |
| <b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>   |                                                         | <b>IV - 1</b>  |
| 4.1                                        | Analisa Data.....                                       | IV - 1         |
| 4.2                                        | Pembahasan.....                                         | IV – 8         |

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| <b>Bab V PENUTUP.....</b>     | <b>V - 1</b> |
| 5.1 Kesimpulan.....           | V - 1        |
| 5.2 Saran.....                | V - 2        |
| <br>                          |              |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>    | <b>xi</b>    |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN.....</b> | <b>xii</b>   |



## DAFTAR TABEL

|           |                                        |          |
|-----------|----------------------------------------|----------|
| Tabel 3.1 | Pemetaan Kontrak Konstruksi .....      | III - 18 |
| Tabel 4.1 | Rekap Responden Pengenalan.....        | IV - 1   |
| Tabel 4.2 | Rekap Responden Perencanaan .....      | IV - 2   |
| Tabel 4.3 | Rekap Responden Penerapan .....        | IV - 3   |
| Tabel 4.4 | Rekap Responden Evaluasi .....         | IV - 4   |
| Tabel 4.5 | Rekap Responden Peninjauan Ulang ..... | IV - 5   |
| Tabel 4.6 | Rekap Kuisisioner .....                | IV - 6   |



## DAFTAR GAMBAR

|            |                                                                 |          |
|------------|-----------------------------------------------------------------|----------|
| Gambar 2.1 | Komposisi Biaya Proyek.....                                     | II - 10  |
| Gambar 2.2 | Diagram Proses Pengajuan Klaim.....                             | II -28   |
| Gambar 2.3 | Diagram Sengketa dan Arbitrase.....                             | II -35   |
| Gambar 3.1 | Flowchart Penelitian.....                                       | III - 19 |
| Gambar 4.1 | Diagram Rekap Responden Pengenalan .....                        | IV - 1   |
| Gambar 4.2 | Diagram Rekap Responden Perencanaan .....                       | IV - 2   |
| Gambar 4.3 | Diagram Rekap Responden Penerapan.....                          | IV - 3   |
| Gambar 4.4 | Diagram Rekap Responden Evaluasi .....                          | IV - 4   |
| Gambar 4.5 | Diagram Rekap Responden Peninjauan Ulang .....                  | IV - 5   |
| Gambar 4.6 | Diagram Rekap Kuesioner .....                                   | IV - 6   |
| Gambar 4.7 | Diagram Rekap Responden Evaluasi Pemahaman Kontrak dan Klaim .. | IV - 7   |
| Gambar 4.8 | Diagram Pengajuan Klaim Menurut FIDIC.....                      | IV - 11  |
| Gambar 4.9 | Diagram Pengajuan Klaim Proyek Apartemen Vida View .....        | IV - 13  |

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Kontrak Apartemen Vida View (sebagian)

Lampiran 2. Addendum Kontrak Vida View (sebagian)

Lampiran 3. Kuesioner

Lampiran 4. Hasil Wawancara



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG**

Pembangunan proyek konstruksi di Negara Indonesia sangat berkembang pesat, mulai dari jalan, jembatan, gedung, rumah dan lain-lain mengalami perubahan-perubahan yang lebih baik dibandingkan dengan sebelumnya, perbandingan ini dapat dilihat dari bentuk bangunan yang beragam dan struktur bangunan yang terus diperbarui hingga kenyamanan dalam penggunaannya. Salah satu tahap pekerjaan yang dilakukan dalam membangun suatu proyek konstruksi adalah perencanaan, perencana merencanakan bangunan dengan berbagai perhitungan dan metode disetiap desainnya, kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan pembangunan dengan gambar kerja menjadi detail dalam pembangunan, dan pengawasan yang mengawasi proses pelaksanaan agar dalam proses pembangunan sesuai dengan spesifikasi yang telah ditentukan.

Keberhasilan suatu proyek konstruksi akan susah dicapai bila tidak ada kesinambungan antara perencanaan, pengawasan dan pelaksanaan karena dalam melakukan kegiatan konstruksi semuanya saling berkaitan antara satu dengan yang lain. Bila dalam suatu proyek konstruksi tidak ada kerja sama kelompok maka akan terjadi kegagalan proyek konstruksi yang dapat menyebabkan rusaknya bangunan proyek konstruksi selama masa pembangunan.

Dalam upaya menjaga keselarasan dan kestabilan pekerjaan pada saat proses konstruksi, pekerjaan tambah kurang dalam proyek gedung yang sedang berjalan sangat mungkin terjadi, hal tersebut tentu akan mempengaruhi biaya produksi maupun overhead yang akan dialami oleh pihak penyedia jasa. Oleh karena itu, munculnya klaim – klaim biaya tambahan dari penyedia jasa terhadap pengguna jasa akan berpengaruh terhadap biaya produksi total keseluruhan.

Pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi gedung diperlukan perencanaan yang benar – benar matang agar dicapai biaya yang optimal tanpa mengurangi mutu dari bangunan tersebut. Namun dalam proses konstruksi dan mengacu pada banyak hal yang terjadi di lapangan, sangat mungkin terjadi suatu hal yang mengakibatkan adanya perubahan desain maupun perubahan rencana. Begitu pula yang terjadi di proyek

apartment Vida View Makassar yang berdampak langsung pada pembiayaan atau anggaran biaya proyek.

Sedangkan oleh pihak kontaktor sendiri dalam menentukan biaya pelaksanaan yang diperhitungkan adalah efisiensi sehingga tidak terjadi minus atau kerugian dalam setiap item pekerjaan. Dari perencanaan schedule yg matang dan perhitungan biaya tersebut dapat diketahui berapa biaya yang akan dikeluarkan selama proses pembangunan Apartment Vida View Makassar yang diharapkan menghasilkan biaya yang lebih murah dan juga tepat dalam waktu pelaksanaan.

Sampai saat ini masih banyak penyedia jasa yang terkadang lemah terhadap proses pengurusan klaim biaya tambahan dikarenakan data realisasi dan perhitungan yang kurang sesuai sehingga menimbulkan kerugian yang akan berefek ke kinerja keseluruhan sebuah proyek, hingga menghambat schedule penyelesaian yang sudah direncanakan. Maka akan dicoba menganalisa dan menghitung setiap hal yang berpotensi mengakibatkan dan dapat menjadikan alasan munculnya klaim biaya tambahan saat proses pengerjaan sebuah proyek gedung bertingkat.

## **1.2. RUMUSAN MASALAH**

Sesuai dengan penjabaran latar belakang diatas, maka dapat diperkirakan masalah yang muncul adalah :

1. Faktor – faktor apa sajakah yang dapat mengakibatkan timbulnya klaim terhadap pengguna jasa oleh penyedia jasa di Proyek Apartemen Vida View Makassar.
2. Bagaimanakah bentuk klaim yang akan diajukan ke pengguna jasa, dan tentunya diluar dari kontrak awal pada proyek Apartemen Vida View Makassar.

## **1.3. TUJUAN**

Tujuan dari pembahasan Tugas akhir ini adalah :

1. Menganalisa faktor – faktor yang berpotensi menimbulkan klaim pada kontrak konstruksi proyek Apartment Vida View.
2. Mengetahui langkah – langkah proses pengajuan klaim dari penyedia jasa kepada pengguna jasa.

#### 1.4. BATASAN MASALAH

Batasan masalah diperlukan untuk membatasi permasalahan pada titik atau sudut pandang tertentu sehingga tidak menimbulkan penulisan yang terlalu meluas dan global. Batasan masalah yang digunakan dalam penyusunan Tugas Akhir ini adalah :

1. Item pekerjaan yang dapat diajukan menjadi klaim, diketahui dan disetujui oleh kedua belah pihak yang baik pengguna jasa maupun penyedia jasa.
2. Analisa tentang klaim yang terjadi, yang akan mengakibatkan perbedaan volume real dengan volume rencana hingga kemungkinan terjadinya overhead secara keseluruhan.
3. Penyelesaian klaim antara pengguna jasa dan penyedia jasa melalui proses:
  - Negosiasi
  - Mediasi

#### 1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Secara garis besar tugas akhir ini nantinya disusun dalam lima bab dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Pada bab ini akan diuraikan latar belakang masalah yang berisi pokok pikiran yang melatarbelakangi masalah dalam tugas akhir ini. Kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah yang diangkat berdasarkan uraian latar belakang.

Bab II : Tinjauan Pustaka

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

Bab III : Metodologi Penelitian

Bab ini terdiri study literatur, dan langkah-langkah pengerjaan tugas akhir yang disertai dengan penjelasan masing-masing faktor yang terdeteksi menimbulkan klaim hingga ke proses realisasi klaim.

Bab IV : Analisa dan Pembahasan

Bab ini akan menguraikan faktor penyebab klaim, analisa sifat faktor berupa klaim terhadap pekerjaan awal sesuai kontrak atau sebaliknya, serta proses realisasi klaim saat berjalannya proyek Apartment Vida View Makassar. Setelah terkumpulnya semua

data maka dapat diperbandingkan antara apa yang seharusnya terjadi sesuai dengan peraturan berbanding dengan apa yang terjadi realisasi di lapangan.

#### Bab V : Kesimpulan dan Saran

Bab ini akan menjelaskan kesimpulan yang didapatkan dari hasil analisa dan pembahasan, serta saran-saran yang diberikan sehubungan dengan tugas akhir.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Pengertian Umum**

Klaim biaya tambahan yang diajukan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa atau sebaliknya didasarkan pada 3 (tiga) hal yang utama yaitu waktu, kualitas, dan biaya. Dalam suatu pengajuan klaim diperlukan data – data pendukung yang dapat diakui secara kontraktual. Pada hal ini pembahasan akan dilakukan untuk klaim yang diajukan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa.

#### **2.2. Kontrak Kerja Kontruksi**

Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Sesuai ketentuan pasal 22 UU no. 18 tahun 1999 tentang jasa kontruksi, kontrak keja konstruksi harus memuat uraian mengenai :

- 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 pertanggung 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 kontruksi
- 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 tersebut, maka kontrak kerja konstruksi yang tidak memenuhi ketiga belas uraian dapat dinyatakan sebagai cacat hukum. Masa berakhirnya kontrak kerja konstruksi adalah apabila telah terpenuhinya hak dan kewajiban pihak berkontrak.

### 2.2.1 Jenis – Jenis Kontrak Kerja Konstruksi

Kontrak kerja konstruksi dapat dibedakan menjadi :

#### 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. 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.

### 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 konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi 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:

##### a. 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.

#### b. 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**

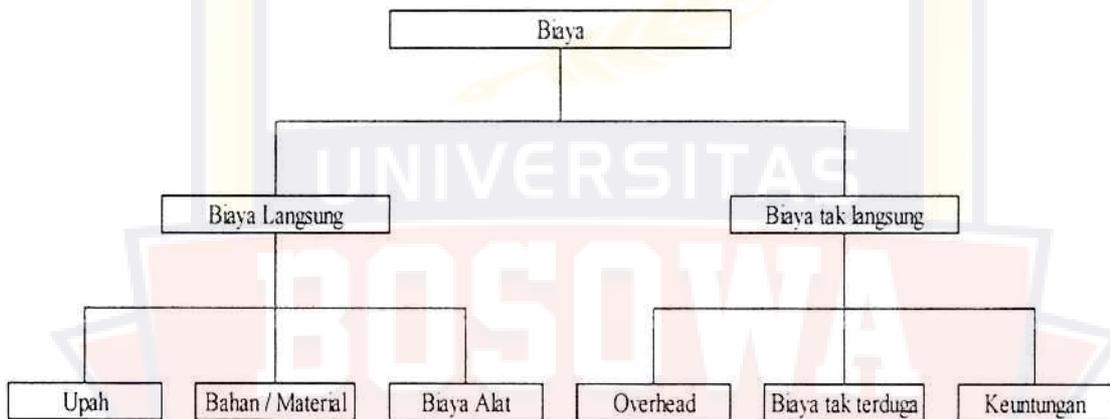
### **5. Biaya Administrasi dan "Overhead"**

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 (Suplier)

2. Upah buruh

Yang perlu diperhitungkan 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 suatu cara perhitungan harga satuan pekerjaan konstruksi yang dijabarkan dalam perkalian kebutuhan bahan bangunan, upah kerja, dan peralatan dengan harga bahan bangunan, standart pengupahan pekerja dan harga sewa / beli peralatan untuk menyelesaikan 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 coting, 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

Menurut Nazarkhan Yasin dalam bukunya “Mengenal 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 biasanya mengenai permintaan tambahan waktu, biaya, atau kompensasi lain.

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

#### 1. Di Indonesia

Sejauh yang penulis ketahui, hampir tak ada kontrak konstruksi di Indonesia (terutama Pengguna Jasa : pemerintah) yang memuat klausula mengenai klaim kecuali kontrak – kontrak yang mengacu pada sistem kontrak konstruksi Internasional seperti FIDIC, JCT, SIA.

Ini merupakan suatu bukti bahwa pengguna jasa tidak menyadari arti klaim yang sesungguhnya karena klaim diartikan (keliru) sebagai tuntutan. Padahal pengertian klaim sesungguhnya tanpa disadari sudah dimasukkan ke dalam kontrak, contohnya : Tagihan pembayaran. Orang barat biasa menyebut Payment Claim (permintaan pembayaran)

#### 2. Di Dunia Barat

Hampir semua sistem/standar kontrak internasional telah mencantumkan klausula 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 beberapa penulis. Prof. H. Priyatna Abdurrasyid terutama, beberapa sebab utama terjadinya klaim:

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 kontruksi merupakan kegiatan yang berkelanjutan dari awal sampai akhir. Melempar masalah kepengadilan berarti menghentikan pembangunan untuk jangka waktu yang tidak bisa diperhitungkan.

Menurut Robert D. Gilbreath, sebab-sebab terjadinya klaim:

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 unsure-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 dikelompokkan 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.

### 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.

#### **2.8.5.1 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.

#### 2.8.5.2 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

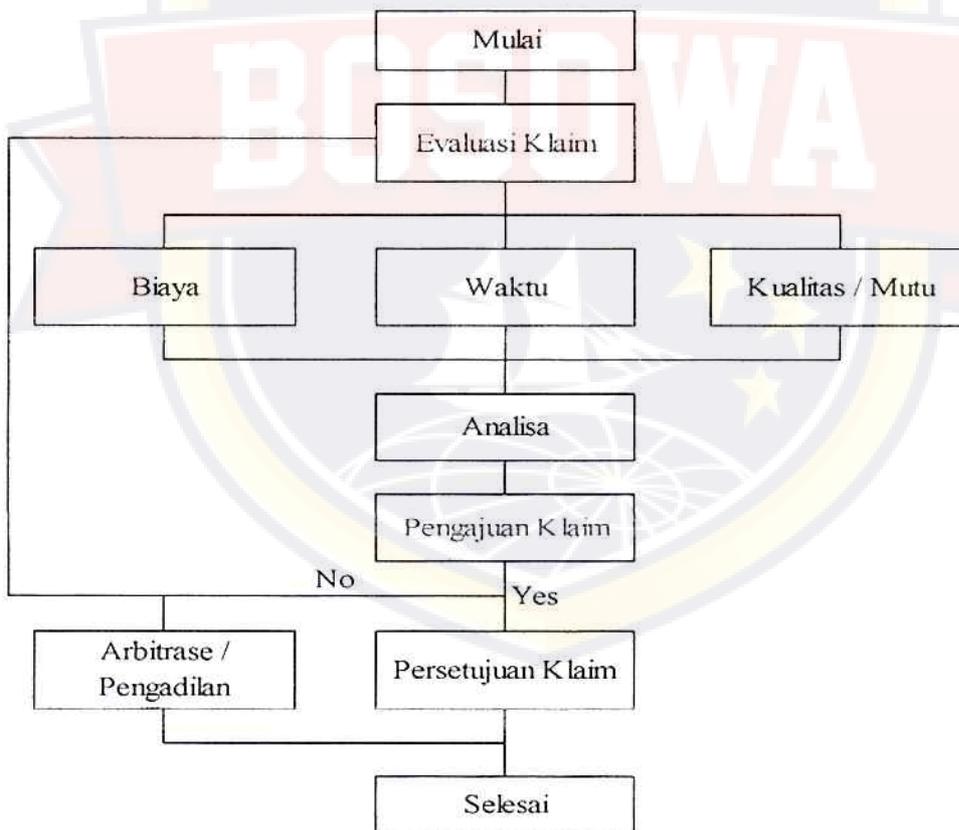
menggunakan beberapa metode kuantitatif antara lain Critical Path Method, Productivity-loss estimation, Simulation technique, dan Estimating cost items.

### 2.8.5.3 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

### 2.8.6 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 dilaksanakan 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.

## **2.9 Sengketa**

Sengketa atau beda pendapat dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasari pada itikad baik dengan mengesampingkan

penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Sesuai Undang – undang No.30 tahun 1999 pasal 6 alternatif penyelesaian sengketa adalah :

1. Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
2. Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.
3. Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
4. Apabila para pihak tsb dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.
5. Setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
6. Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui media for sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu

paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.

7. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.
8. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.
9. Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad hoc.

Penyebab sengketa adalah sumber timbulnya permintaan kompensasi secara tertulis atas “kerugian” atau ketidaksesuaian implementasi suatu kontrak konstruksi oleh salah satu pihak pada pihak lain. Sengketa dapat disebabkan oleh banyak hal, penyebab sengketa dikelompokkan menjadi 9 (Sembilan) penyebab sengketa sebagai berikut:

- a) Penyebab sengketa berkaitan dengan perizinan:
  - Pemberian izin
  - Permintaan izin
  - Tidak adanya izin
- b) Penyebab sengketa berkaitan dengan surat perjanjian kerjasama (kontrak):
  - Isi surat kontrak tidak jelas

- Isi surat kontrak tidak lengkap
- c) Penyebab sengketa berkaitan dengan persyaratan kontrak:
  - Isi persyaratan kontrak tidak jelas
  - Isi persyaratan kontrak tidak lengkap
- d) Penyebab sengketa berkaitan dengan gambar:
  - Gambar rencana tidak jelas
  - Gambar rencana tidak lengkap
  - Gambar kerja tidak jelas
  - Gambar kerja tidak lengkap
- e) Penyebab sengketa berkaitan dengan spesifikasi:
  - Spesifikasi tidak jelas
  - Spesifikasi tidak lengkap
  - Perubahan spesifikasi
  - Persyaratan spesifikasi tidak memungkinkan untuk dilaksanakan
- f) Penyebab sengketa berkaitan dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB):
  - RAB tidak jelas
  - RAB tidak lengkap
  - Pengukuran hasil pekerjaan
- g) Penyebab sengketa berkaitan dengan administrasi kontrak:
  - Berita acara
  - Laporan
  - Foto/film

h) Penyebab sengketa berkaitan dengan kondisi lapangan:

- Kondisi lapangan tidak sesuai dengan kontrak
- Perubahan kondisi lapangan
- Kondisi lapangan tidak memungkinkan

i) Penyebab sengketa berkaitan dengan kondisi eksternal:

- Perubahan kebijakan pemerintah
- Perubahan harga atau biaya
- pendanaan

Definisi arbitrase sesuai Undang – undang No.30 tahun 1999 adalah, cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Persetujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase dimuat dalam suatu dokumen yang ditanda tangani oleh para pihak. Dan sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang – undangan dikuasi sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa.

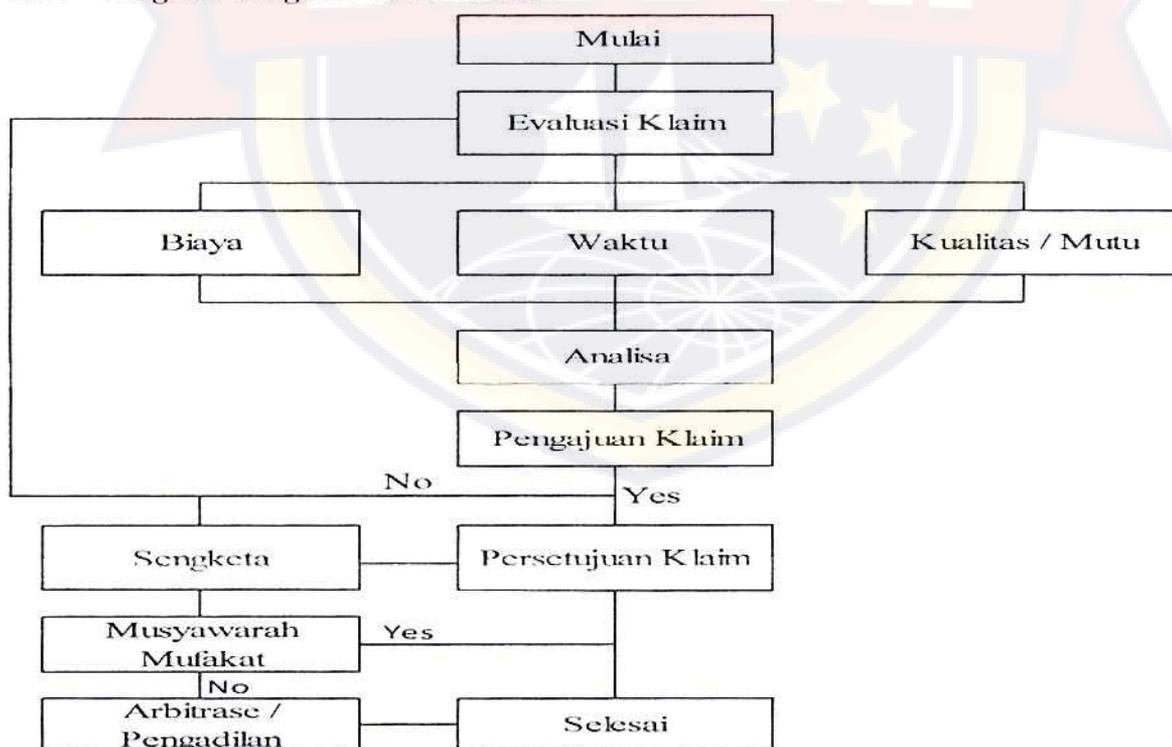
Adapun langkah – langkah penyelesaian sengketa melalui arbitrase sesuai Undang – undang no.30 tahun 1999 adalah sebagai berikut :

1. Para pihak menyetujui suatu sengketa yang terjadi atau yang akan terjadi antara mereka diselesaikan melalui arbitrase
2. Dalam hal timbul sengketa pemohon harus memberitahukan dengan surat tercatat, telegram, teleks, faksimili, emai atau dengan buku ekspedisi kepada termohon bahwa syarat arbitrase yang diadakan pemohon atau termohon berlaku.

3. Surat pemberitahuan untuk mengadakan arbitrase memuat dengan jelas :
  - a. Nama dan alamat para pihak
  - b. Penunjukan kepada klausula atau perjanjian arbitrase yang berlaku
  - c. Perjanjian atau masalah yang menjadi sengketa
  - d. Dasar tuntutan dan jumlah yang dituntut, apabila ada
  - e. Cara penyelesaian yang dikehendaki
  - f. Perjanjian yang diadakan oleh para pihak tentang jumlah arbiter atau apabila tidak pernah diadakan perjanjian semacam itu, pemohon dapat mengajukan usul tentang arbiter yang dikehendaki dalam jumlah ganjil
4. Melaksanakan pengangkatan arbiter, adapun arbiter yang ditunjuk harus memenuhi syarat :
  - a. Cakap melakukan tindakan hukum
  - b. Berumur paling rendah 35 tahun
  - c. Tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua dengan salah satu pihak bersengketa
  - d. Tidak mempunyai kepentingan finansial atau kepentingan lain atas putusan arbitrase
  - e. Memiliki pengalaman serta menguasai secara aktif di bidangnya paling sedikit 15 tahun
5. Keputusan arbitrase yang memuat :
  - a. Kepala putusan yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
  - b. Nama lengkap dan alamat para pihak
  - c. Uraian singkat sengketa

- d. Pendirian para pihak
  - e. Nama lengkap dan alamat arbiter
  - f. Pertimbangan dan kesimpulan arbiter atau majelis arbitrase mengenai keseluruhan sengketa
  - g. Pendapat tiap – tiap arbiter dalam hal terdapat perbedaan pendapat dalam majelis arbitrase
  - h. Amar putusan
  - i. Tempat dan tanggal putusan
  - j. Tanda tangan arbiter atau majelis arbitrase
6. Putusan diucapkan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah pemeriksaan ditutup.
7. Pelaksanaan putusan.

**2.9.1 Diagram Sengketa dan Arbitrase**



*Gambar 2.3 Diagram Sengketa dan Arbitrase*

Diagram diatas menjelaskan tentang sengketa dan arbitrase 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 dilaksanakan 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.

Apabila pengajuan klaim tetap ditolak setelah dilaksanakan evaluasi klaim berkali – kali dan terjadi sengketa, maka dilaksanakan musyawarah mufakat oleh kedua belah pihak. Dalam musyawarah mufakat tersebut akan menghasilkan keputusan tentang persetujuan klaim. Namun apabila masih tidak dicapai kesepakatan bersama dalam

musyawarah mufakat, maka kedua belah pihak mengangkat masalah tersebut hingga ke pengadilan atau badan arbitrase yang merupakan solusi akhir hingga dicapainya kesepakatan bersama, dikarenakan pihak ketiga disini bersifat obyektif, adil, dan berdasar pada data – data yang ada.

## 2.10 Peraturan yang mengatur tentang sengketa dan klaim

Sengketa dan klaim yang terjadi dalam dunia konstruksi diatur dalam undang – undang serta diatur pula dalam tata aturan FIDIC. Sebagaimana sesuai pasal 22 Undang – Undang no. 18 tahun 1999 salah satu isi uraian kontrak harus mencantumkan Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan. Adapun detail uraian sengketa dan klaim yang diatur dalam undang – undang maupun FIDIC, adalah sebagai berikut :

### a. Undang – Undang No. 18 Tahun 1999

Dalam undang – undang No.18 Tahun 1999 perihal sengketa diatur dalam pasal 36 dan 37. Sebagaimana berbunyi sebagai berikut :

#### ***Pasal 36***

- 1. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.*
- 2. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.*

3. *Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa.*

#### *Pasal 37*

1. *Penyelesaian sengketa jasa konstruksi di luar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.*
2. *Penyelesaian sengketa jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan jasa pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak.*
3. *Pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibentuk oleh Pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi.*

b. *Perpres 04 Tahun 2015*

Menganut aturan dalam Undang – Undang No 18 tahun 1999 serta Undang – Undang No. 30 Tahun 1999. Undang – undang No. 30 Tahun 1999 khusus membahas arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 2 Undang – Undang no.30 Tahun 1999 yang berbunyi :

*Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.*

c. FIDIC

Aturan tentang klaim dan sengketa dalam FIDIC diatur pada pasal 20. Dengan detail sebagai berikut :

- 20.1 Klaim Kontraktor

*Jika Kontraktor menganggap dirinya berhak atas perpanjangan Waktu Penyelesaian dan atau pembayaran tambahan, menurut Klausula manapun dari Persyaratan ini atau yang lainnya dalam kaitannya dengan Kontrak, Kontraktor harus menyampaikan pemberitahuan kepada Engineer, menyebutkan kejadian atau keadaan yang menimbulkan klaim. Pemberitahuan harus disampaikan sesegera mungkin, dan tidak lebih dari jangka waktu 28 hari setelah Kontraktor menyadari, atau seharusnya telah menyadari, akan kejadian atau keadaan tersebut.*

*Jika Kontraktor gagal menyampaikan pemberitahuan suatu klaim dalam jangka waktu 28 hari, Waktu Penyelesaian tidak akan diperpanjang, Kontraktor tidak berhak atas pembayaran tambahan, dan Pengguna Jasa akan dibebaskan dari semua kewajiban yang berkaitan dengan klaim. Sebaliknya, ketentuan Klausula berikut ini akan berlaku.*

*Kontraktor juga harus menyampaikan pemberitahuan lain yang disyaratkan oleh Kontrak dan data pendukung klaim, yang berkaitan dengan kejadian atau keadaan tersebut.*

*Kontraktor harus menyimpan catatan lengkap (sesuai dengan waktunya) yang mungkin diperlukan untuk mendukung klaim, baik di Lapangan maupun di lokasi lain yang dapat diterima oleh Engineer.*

Tidak dibatasi kewajiban, Pengguna Jasa, Engineer dapat, setelah menerima pemberitahuan menurut Sub-Klausula ini, memantau penyimpanan catatan dan/atau memerintahkan Kontraktor untuk menyimpan catatan kontemporer lebih lanjut. Kontraktor harus megizinkan Engineer untuk menginspeksi seluruh catatan, dan akan (biladiperintahkan) menyampaikan salinan kepada Engineer.

Dalam jangka waktu 42 hari setelah Kontraktor menyadari (atau seharusnya telah menyadari) akan kejadian atau keadaan yang menimbulkan klaim, atau dalam waktu lain yang mungkin diusulkan oleh Kontraktor dan disetujui oleh Engineer, Kontraktor harus menyampaikan kepada Engineer suatu klaim secara detail disertai oleh data pendukung mengenai dasar klaim dan perpanjangan waktu dan/atau pembayaran tambahan yang diklaim. Jika kejadian atau keadaan yang menimbulkan klaim memiliki suatu efek berkelanjutan:

- a. klaim yang terinci ini harus dianggap bersifat sementara;
- b. Kontraktor harus menyampaikan klaim sementara lebih lanjut secara berkala setiap bulan, menyatakan akumulasi keterlambatan dan atau jumlah yang diklaim, dan data pendukung lebih lanjut yang mungkin diperlukan Engineer; dan
- c. Kontraktor harus mengirimkan klaim final dalam jangka waktu 28 hari setelah efek yang diakibatkan oleh kejadian atau keadaan tersebut berakhir, atau dalam waktu lain yang mungkin diusulkan oleh Kontraktor dan disetujui oleh Engineer.

Dalam jangka waktu 42 hari setelah menerima suatu klaim atau data pendukung lebih lanjut untuk mendukung klaim sebelumnya, atau dalam waktu lain yang mungkin diusulkan oleh Engineer dan disetujui oleh Kontraktor, Engineer harus menanggapi dengan persetujuan, atau penolakan dengan komentar secara rinci.

*Engineer juga dapat meminta data pendukung lebih lanjut yang diperlukan, namun tetap memberikan tanggapannya atas prinsip klaim dalam jangka waktu yang ditetapkan di atas.*

*Dalam jangka waktu 42 hari yang ditetapkan di atas, Engineer harus menindaklanjuti sesuai dengan Sub-Klausula 3.5 [Penetapan] untuk menyetujui dan menetapkan:*

- i. perpanjangan (jika ada) Waktu Penyelesaian (sebelum atau sesudah berakhir) sesuai dengan Sub-Klausula 8.4[Perpanjangan Waktu Penyelesaian], dan atau*
- ii. pembayaran tambahan (jika ada) yang berhak diterima Kontraktor menurut Kontrak. Setiap Berita Acara Pembayaran harus memasukkan pembayaran tambahan untuk klaim dengan data pendukung yang dapat diterima menurut ketentuan terkait dari Kontrak. Kecuali dan hingga data pendukung yang disampaikan dianggap cukup untuk mendukung keseluruhan klaim, Kontraktor hanya berhak menerima pembayaran atas bagian klaim yang mampu dibuktikan. Jika Engineer tidak menanggapi dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Klausula ini, salah satu Pihak dapat menganggap bahwa klaim ditolak oleh Engineer dan Pihak tersebut dapat merujuk pada Dewan Sengketa sesuai dengan Sub-Klausula 20.4 [Memperoleh Keputusan Dewan Sengketa]*

*Ketentuan Sub-Klausula ini merupakan tambahan atas ketentuan Sub-Klausula lain yang mungkin digunakan untuk suatu klaim. Jika Kontraktor gagal memenuhi Sub-Klausula ini atau Sub-Klausula lain dalam kaitannya dengan klaim, perpanjangan waktu dan/atau pembayaran tambahan harus memperhitungkan sejauh mana (jika ada) kegagalan telah menghambat atau merugikan*

*penyelidikan klaim secara layak, kecuali bila klaim tidak termasuk menurut paragraf kedua Sub-Klausula ini.*

- 20.2 Penunjukan Dewan Sengketa
- 20.3 Kegagalan Untuk Menyetujui Komposisi Dewan Sengketa
- 20.4 Memperoleh Keputusan Dewan Sengketa
- 20.5 Penyelesaian Secara Musyawarah

*Ketika pemberitahuan akan ketidak setujuan disampaikan sesuai dengan Sub-Klausula 20.4 di atas, kedua belah pihak harus berusaha untuk menyelesaikan sengketa secara musyawarah sebelum pelaksanaan arbitrase. Tetapi, kecuali kedua belah pihak bersepakat sebaliknya, arbitrase dapat dimulai pada atau setelah limapuluh lima hari dari tanggal penyampaian pemberitahuan akan ketidak setujuan dan keinginan untuk melaksanakan arbitrase, meskipun jika tidak ada usaha penyelesaian secara musyawarah yang dilakukan.*

- 20.6 Arbitrase

Kecuali dinyatakan lain dalam Persyaratan Khusus, sengketa yang tidak diselesaikan secara damai dan yang menyebabkan keputusan Dewan Sengketa (jika ada) menjadi belum final dan belum mengikat kedua belah Pihak, akhirnya harus diselesaikan melalui arbitrase.

Kecuali disepakati lain oleh kedua belah Pihak:

- a. untuk kontrak-kontrak dengan kontraktor asing, arbitrase internasional dengan proses pemeriksaan yang dilakukan oleh lembaga yang ditunjuk dalam Data Kontrak, dilaksanakan dengan peraturan arbitrase dari lembaga yang ditunjuk, jika ada, atau sesuai dengan peraturan arbitrase UNCITRAL, sesuai dengan pilihan lembaga yang ditunjuk,

- b. tempat dilaksanakannya arbitrase haruslah kota di mana kantor pusat lembaga arbitrase berada,
- c. arbitrase haruslah dilaksanakan dalam bahasa komunikasi yang ditetapkan dalam Sub-Klausula 1.4 [*Hukum dan Bahasa*], dan
- d. untuk kontrak dengan kontraktor lokal, arbitrase dengan proses pemeriksaan dilaksanakan sesuai dengan hukum negara Pengguna Jasa.

Arbiter harus memiliki kuasa penuh untuk mengungkapkan, meninjau dan merevisi sertifikat, penetapan, instruksi, pendapat atau penilaian Engineer, dan keputusan Dewan Sengketa, yang berkaitan dengan sengketa. Tidak ada sesuatu pun yang dapat menghalangi wakil para Pihak dan Engineer untuk menjadi saksi dan menyampaikan bukti di muka arbiter dalam masalah apapun yang berkaitan dengan sengketa.

Tidak satupun Pihak yang dibatasi dalam proses pemeriksaan di muka arbiter dengan bukti atau argumen yang sebelumnya telah pernah disampaikan di muka Dewan Sengketa untuk mendapatkan keputusannya, atau alasan ketidakpuasan yang disampaikan melalui pemberitahuan ketidakpuasan. Keputusan apapun dari Dewan Sengketa harus diterima sebagai bukti dalam arbitrase.

Arbitrase dapat dimulai sebelum atau sesudah penyelesaian Pekerjaan. Kewajiban para Pihak, Engineer dan Dewan Sengketa tidak boleh diubah dengan alasan arbitrase yang sedang dilaksanakan selama Pekerjaan berlangsung.

- 20.7 Kegagalan Untuk Mematuhi Keputusan Dewan Sengketa
- 20.8 Berakhirnya Penunjukan Dewan Sengketa

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

Materi tugas akhir ini akan membahas mengenai faktor – factor penyebab timbulnya klaim, analisa jenis dan sifat klaim tersebut, serta proses realisasi pengajuan klaim dari pihak penyedia jasa dengan pengguna jasa. Langkah awal yang digunakan untuk meninjau otensi klaim di proyek Gedung Apartment Vida View Makassar adalah :

#### 3.1 Tahapan Penelitian

##### 3.1.1 Tempat dan Waktu penelitian

Penelitian ini dilakukan dalam waktu 1 bulan, sedari bulan Desember 2016 hingga Januari 2017 di proyek Apartemen Vida View Makassar yang berlokasi di jalan topaz raya no. 1 Boulevard, Panakukkang, Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.

##### 3.1.2 Alat dan Bahan yang Digunakan

Adapun alat dan bahan yang digunakan selama melakukan penelitian adalah sebagai berikut :

#### 1. Alat

Alat yang digunakan dalam pengolahan data yaitu :

##### a. Perangkat keras

Satu set laptop dengan spesifikasi processor intel core i3, dengan RAM 2GB, input device (mouse, digitizer, flashdisk), dan output device (Printer).

##### b. Perangkat Lunak

Perangkat lunak yang digunakan antara lain :

- Microsoft Word 2007
- Microsoft Excel 2007
- Microsoft Power Point 2007

#### 2. Bahan

Dalam penelitian ini tidak menggunakan bahan, karena langsung menggunakan data yang sudah ada.

### 3.1.3 Teknik Pengumpulan Data

#### a. Data Primer

Pengumpulan dan pengambilan data dilakukan dengan menggunakan data-data yang didapatkan hingga lengkap sebagai pendukung kemungkinan penyebab klaim timbul kepada pengguna jasa. Data-data tersebut dikelompokkan berupa data primer dan data sekunder.

Data primer berupa penyebaran kuesioner berdasarkan acuan Permen No. 9 tahun 2008. Jenis pertanyaan yang dilakukan adalah pertanyaan tertutup. Metode kuesioner dilakukan dengan langkah – langkah sebagai berikut :

- a. Membuat daftar pertanyaan (min. 15 pertanyaan)
- b. Membuat daftar responden (min. 20 responden)
- c. Membagikan daftar pertanyaan (kuesioner) kepada responden
- d. Menganalisa hasil jawaban kuesioner dari responden

Kuesioner disebarkan kepada 5 staff manajemen pengguna jasa (Owner) dan 15 staff manajemen penyedia jasa (kontraktor). Kriteria yang digunakan dalam penelitian ini terbagi atas 5 bagian, yaitu : Pengenalan, Perencanaan, Penerapan, evaluasi, dan tinjauan ulang.

#### ➤ Pengenalan

Klasifikasi pengenalan dalam kuesioner dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar pengetahuan responden dalam hal kontrak dan klaim berdasarkan pada peraturan yang berlaku tentang konstruksi.

#### ➤ Perencanaan

Klasifikasi perencanaan dalam kuesioner dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar peran masing – masing responden dalam merencanakan metode maupun mengantisipasi timbulnya klaim yang dapat terjadi

#### ➤ Penerapan

Klasifikasi penerapan dalam kuesioner dimaksudkan untuk mengetahui seorang responden tersebut dalam kewajibannya maupun kesehariannya dalam bekerja selalu menerapkan rencana maupun metode yang telah disusun untuk dapat mengantisipasi timbulnya klaim.

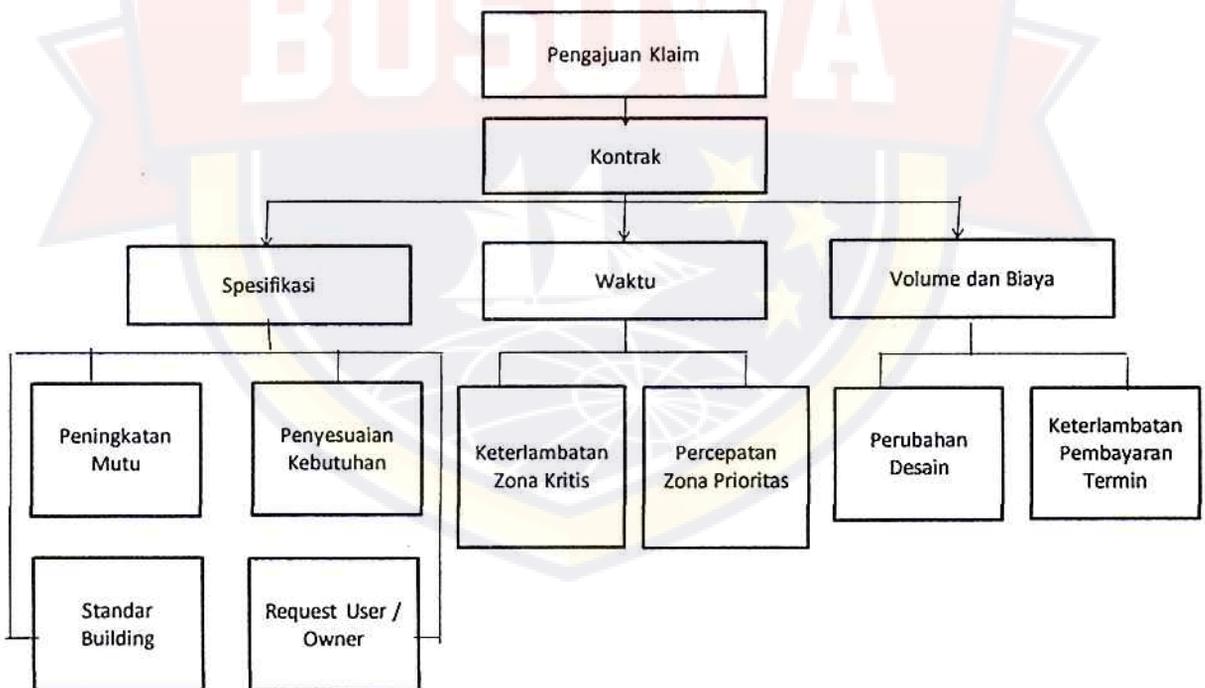
➤ Evaluasi

Klasifikasi evaluasi dalam kuesioner dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar peran responden dalam menganalisa dan mengevaluasi segala hal yang berkaitan dengan kontrak dan klaim yang mungkin akan timbul.

➤ Tinjauan Ulang

Klasifikasi tinjauan ulang dalam kuesioner dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar peran aktif dan kesungguhan responden dalam menyikapi dan menangani segala kemungkinan yang dapat memicu timbulnya klaim terhadap kontrak.

Penyusunan Kuesioner lebih mengacu terhadap kajian dan tujuan untuk diperoleh nya jawaban dari para responden yang dapat membantu melengkapi data dan pengetahuan yang diinginkan. Dimulai dengan awal permasalahan hingga ke titik ujung dari asal penyebab terjadinya pokok pembahasan. Diagram yang menerangkan proses penyusunan kuesioner sebagai berikut :



**b. Data Sekunder**

Data sekunder berupa data yang diperoleh dari dokumen – dokumen yang memang telah ada sebelumnya saat pekerjaan konstruksi berlangsung, dokumen tersebut mencakup :

- Kontrak Konstruksi
- Berita Acara Lapangan
- Site Instruction
- Dokumen Tender

Data – data tersebut diatas merupakan data sekunder yang dapat di peroleh dari Proyek Apartemen Vida View Makassar. Adapun data umum Proyek Apartemen Vida View Makassar sebagai berikut :

|                       |                                                              |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Nama Proyek           | : Apartemen Vida View Makassar                               |
| Pemilik Proyek        | : PT. Ciputra Victory Mitra – PT. Sinar Galesong Pratama, JO |
| Alamat Proyek         | : Jalan Topas Raya No. 1, Boulevard, Panakukkang, Makassar   |
| Nilai Kontrak         | : Rp 305.681.000.000,-                                       |
| Waktu Pelaksanaan     | : 13 November 2013 s/d 2 Januari 2016                        |
| Jenis Kontrak         | : Lumpsum Fixed Price                                        |
| Perencana Struktur    | : PT. Ketira Engineering                                     |
| Perencana Arsitek     | : PT. Megatika International                                 |
| Perencana MEP         | : PT. Tritunggal Global Mahakarya                            |
| Quantity Survey       | : PT. Quanta QS Costindo                                     |
| Kontraktor Struktur   | : PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.                   |
| Kontraktor Arsitektur | : PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.                   |

### 3.1.4 Teknik Pengolahan Data

Untuk mengetahui tingkat pengetahuan responden terhadap kontrak dan klaim menggunakan metode :

#### a. Metode kuantitatif

Metode ini dipakai untuk mengetahui banyaknya jumlah responden. Pengolahan data melalui metode ini terdapat dalam 2 tahap, yaitu :

##### 1. Pemindahan data

Data yang sudah diberi kode maka dipindahkan ke dalam bentuk tabel. Dari tabel tersebut didapatkan persentase arah jawaban yang diinginkan oleh penulis.

## 2. Penyajian data

Data yang dipakai dalam bentuk angka berupa tabel frekuensi dan piechart. Untuk setiap kriteria dihitung persentasenya dengan cara menjumlahkan poin elemen yang menyatakan 5 = Sangat Setuju (SS), 4 = Setuju (S), 3 = Ragu – ragu (R), 2 = Tidak Setuju (TS), 1 = Sangat Tidak Setuju (STS) sehingga didapatkan persentase masing – masing untuk 5 kriteria tersebut dan dituangkan dalam bentuk tabel dan piechart.

### b. Metode deskriptif kualitatif

Metode ini untuk mengetahui potensi timbulnya klaim, proses pelaksanaannya, serta hambatan hingga ketidaksempurnaan proses tersebut. Pengertian dari deskriptif adalah penggambaran terhadap suatu permasalahan, sedangkan kualitatif adalah cara penyajian terhadap suatu permasalahan. Maka dari itu, metode deskriptif kualitatif dalam penulisan tugas akhir ini ialah menggambarkan terjadinya potensi timbulnya klaim terhadap kontrak hingga proses pengajuan klaim tersebut dilaksanakan secara sederhana dan menyeluruh.

## 3.2 Penyusunan Kuesioner

### 3.2.1 Rujukan – rujukan pengajuan klaim

#### a. UU N0. 18 Tahun 1999

Mendalami isi dan menimbang tujuan dari munculnya UU yang membahas tentang jasa konstruksi di Indonesia mengenai pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, dan juga bahwa jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, social, dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Adapun berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku belum berorientasi baik kepada kepentingan pengembangan jasa konstruksi sesuai dengan karakteristiknya, yang mengakibatkan kurang berkembangnya iklim usaha yang mendukung peningkatan daya saing secara optimal, maupun bagi kepentingan masyarakat. Pengaturan jasa konstruksi bertujuan untuk :

- Memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas;
- Mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; mewujudkan peningkatan peran masyarakat di bidang jasa konstruksi.

Jenis – jenis kontrak yang diatur dalam UU no.18 Tahun 1999 meliputi kesepakatan kedua belah pihak, lumpsum fixed price, maupun unit price. Di dalamnya mengatur juga pihak – pihak yang terkait dalam kontrak dan masa kontrak dengan adanya masa pelaksanaan dengan masa pemeliharaan. Dari semua isi dari UU tersebut yang terdiri dari beberapa pasal, terdapat pasal yang mencakup syarat utama sebuah kontrak konstruksi yaitu pasal 22. Kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:

- Para pihak yang memuat secara jelas identitas para pihak;
- Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan;
- Masa pertanggung jawaban 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 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 ketentuan 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 di luar 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 sosial;
- Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

Dalam sebuah kontrak konstruksi diterangkan pula mengenai jaminan pelaksanaan sebuah proyek, dan dalam UU no.18 tahun 1999 jaminan pelaksanaan diserahkan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa. Jika pada saat proses konstruksi berlangsung terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaian sengketa jasa konstruksi di luar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan jasa pihak ketiga yang disepakati oleh para pihak. Pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibentuk oleh Pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi. Dalam keseluruhan isi dari UU No.18 Tahun 1999 tidak sedikitpun mengatur tentang klaim.

b. *Perpres 04 Tahun 2015*

Demi tujuan dalam rangka percepatan pelaksanaan belanja Negara guna percepatan pelaksanaan pembangunan, perlu inovasi terhadap pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yang dilakukan dengan pemanfaatan teknologi Informasi, berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud, perlu melakukan penyempurnaan terhadap peraturan mengenai Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud tersebut, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Pihak – pihak yang terkait dalam kontak meliputi PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) dengan Kontraktor pelaksana. Tata cara pembayaran yang diatur dalam perpres 04 tahun 2015 meliputi:

1. Pembayaran prestasi pekerjaan yang telah dikerjakan dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. pembayaran bulanan;
  - b. pembayaran berdasarkan tahapan penyelesaian pekerjaan (termin);  
atau
  - c. pembayaran secara sekaligus setelah penyelesaian pekerjaan.
2. Pembayaran prestasi pekerjaan diberikan kepada Penyedia Barang/Jasa senilai prestasi pekerjaan yang diterima setelah dikurangi angsuran pengembalian Uang Muka dan denda apabila ada, serta pajak. Pembayaran untuk pekerjaan konstruksi, dilakukan senilai pekerjaan yang telah terpasang.
3. Permintaan pembayaran kepada PPK untuk Kontrak yang menggunakan subkontrak, harus dilengkapi bukti pembayaran kepada seluruh subkontraktor sesuai dengan perkembangan (*progress*) pekerjaannya.
4. Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (2) dan ayat (2a), pembayaran dapat dilakukan sebelum prestasi pekerjaan diterima/terpasang untuk:
  - a. pemberian Uang Muka kepada Penyedia Barang/Jasa dengan pemberian Jaminan Uang Muka;

- b. Pengadaan Barang/Jasa yang karena sifatnya dapat dilakukan pembayaran terlebih dahulu, sebelum Barang/Jasa diterima setelah Penyedia Barang/Jasa menyampaikan jaminan atas pembayaran yang akan dilakukan;
- c. pembayaran peralatan dan/atau bahan yang menjadi bagian dari hasil pekerjaan yang akan diserahkan, namun belum terpasang. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, termasuk bentuk jaminan diatur oleh Menteri Keuangan.
5. PPK menahan sebagian pembayaran prestasi pekerjaan sebagai uang retensi untuk Jaminan Pemeliharaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Lainnya yang membutuhkan masa pemeliharaan.
1. Jaminan pelaksanaan yang diatur dalam Perpres 04 Tahun 2015 berupa surat jaminan yang berupa jaminan tertulis bersifat mudah dicairkan dan tidak bersifat (unconditional), yang dikeluarkan oleh Bank Umum / Perusahaan Penjaminan / Perusahaan Asuransi yang diserahkan oleh penyedia Barang / Jasa kepada PPK / Kelompok Kerja ULP untuk menjamin terpenuhinya kewajiban penyedia barang / jasa.
  2. Dalam keadaan kahar (Force Majeure), penyedia barang / jasa memberitahukan tentang terjadinya keadaan kahar kepada PPK secara tertulis dalam waktu paling lambat 14 hari kalender sejak terjadinya kahar, dengan menyertakan salinan pernyataan kahar yang dikeluarkan oleh pihak instansi yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan. Secara keseluruhan isi dari Perpres 04 tahun 2015 tidak mengatur tentang klaim dalam sebuah kontrak kerja konstruksi. Dalam penyelesaian perselisihan maupun sengketa akan menggunakan jasa pihak ketiga (Kejaksaaan).
- c. *FIDIC (Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils)*

Definisi Kontrak yang tercantum pada FIDIC meliputi persyaratan kontrak, yang mencakup persyaratan khusus, bagian A dan B, dan Persyaratan Umum ini, kata-kata dan ungkapan berikut harus memiliki arti sebagaimana ditentukan. Kata-kata yang menyatakan orang atau pihak mencakup perusahaan dan badan hukum lainnya, kecuali apabila ditetapkan lain.

”Kontrak” berarti Perjanjian Kontrak (*Contract Agreement*), Surat Penunjukan (*Letter of Acceptance*), Surat Penawaran (*Letter of Tender*), Persyaratan (*Conditions*), Spesifikasi (*Specifications*), Gambar-Gambar (*Drawings*), Jadwal/Daftar (*Schedules*), dan dokumen lain (bila ada) yang tercantum dalam Perjanjian Kontrak atau dalam Surat Penunjukan.

”Perjanjian Kontrak” berarti perjanjian kontrak yang mengacu pada Sub-Klausula 1.6 [Perjanjian Kontrak].

”Surat Penunjukan” berarti surat penunjukan resmi, ditandatangani oleh Pengguna Jasa, berdasarkan Surat Penawaran, termasuk memorandum tambahan yang disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah Pihak. Bila tidak ada surat penunjukan, istilah ”Surat Penunjukan” berarti Perjanjian Kontrak dan tanggal diterbitkannya atau diterimanya Surat Penunjukan berarti tanggal ditandatanganinya Perjanjian Kontrak.

”Surat Penawaran” berarti dokumen yang merupakan surat penawaran yang dilengkapi oleh Kontraktor dan berisi penawaran pekerjaan yang ditandatangani dan ditujukan kepada Pengguna Jasa.

”Spesifikasi” berarti dokumen yang berisi spesifikasi, sebagaimana termasuk dalam Kontrak, berikut semua tambahan serta perubahan terhadap spesifikasi sesuai dengan Kontrak. Dokumen ini memuat detail Pekerjaan.

”Gambar-Gambar” berarti gambar-gambar Pekerjaan, sebagaimana terdapat di dalam Kontrak, berikut semua tambahan serta perubahan gambar yang diterbitkan oleh (atau atas nama) Pengguna Jasa sesuai dengan Kontrak.

”Jadwal dan Daftar” berarti dokumen berisi jadwal dan daftar, dilengkapi oleh Kontraktor dan disampaikan dengan Surat Penawaran, sebagaimana terdapat di dalam Kontrak. Dokumen tersebut dapat meliputi Daftar Kuantitas dan Harga, data, daftar-daftar, dan daftar tarif dan/atau harga.

”Penawaran” berarti Surat Penawaran dan semua dokumen lain yang disampaikan oleh Kontraktor dengan Surat Penawaran, sebagaimana terdapat di dalam Kontrak.

”Daftar Kuantitas dan Harga” dan ”Daftar Kerja Harian” dan ”Daftar Pembayaran berdasarkan Mata Uang” berarti dokumen sesuai dengan namanya (bila ada), sebagaimana terdapat di dalam Kontrak.

”Data Kontrak” berarti bagian yang dilengkapi oleh Pengguna Jasa, berisikan data kontrak yang merupakan bagian A dari Persyaratan Khusus.

Para Pihak harus melakukan Perjanjian Kontrak dalam waktu 28 hari setelah Kontraktor menerima Surat Penunjukan, kecuali dinyatakan lain dalam Persyaratan Khusus. Perjanjian Kontrak harus didasarkan pada formulir yang dilampirkan pada Persyaratan Khusus. Biaya meterai dan biaya sejenis lainnya (bila ada) yang dibebankan sesuai peraturan sehubungan dengan pembuatan Perjanjian Kontrak harus ditanggung oleh Pengguna Jasa. FIDIC mengatur aturan mengenai masa kontrak dengan jelas, dimuali dengan penyelesaian dari pihak kontraktor atas seluruh pekerjaan dan setiap bagian pekerjaan (jika ada).

Dalam batas waktu penyelesaian pekerjaan atau bagian pekerjaan (apabila hal ini terjadi), termasuk :

- a. Berhasil melalui pengujian pada saat selesai
- b. Menyelesaikan seluruh pekerjaan yang ditetapkan dalam kontrak sebagaimana diisyaratkan sebagai pertimbangan bagi pekerjaan atau bagian pekerjaan yang harus diselesaikan untuk kepentingan serah terima berdasarkan sub-klausula.

Peraturan tentang klaim diterangkan pada pasal 2.5 yang berbunyi ;

“Klaim oleh Apabila Pengguna Jasa menganggap dirinya berhak atas oleh Pengguna Jasa pembayaran apapun berdasarkan Klausula mana saja dari Persyaratan ini atau sehubungan dengan Kontrak, dan/atau perpanjangan Masa Pemberitahuan Cacat Mutu, Pengguna Jasa atau Enjinir harus menyampaikan pemberitahuan dan rincian kepada Kontraktor. Akan tetapi, pemberitahuan tidak diperlukan untuk pembayaran yang harus dilakukan berdasarkan Sub-Klausula 4.19 [*Listrik, Air dan Gas*], Sub-Klausula 4.20 [*Peralatan Pengguna Jasa dan Bahan-bahan Bebas Pakai*], atau untuk pelayanan jasa yang diminta oleh Kontraktor. Pemberitahuan harus diberikan sesegera mungkin setelah Pengguna Jasa menyadari atau harus menjadi sadar akan adanya kejadian atau hal-hal yang dapat menimbulkan klaim. Pemberitahuan yang berkaitan dengan perpanjangan Masa Pemberitahuan Cacat Mutu harus diberikan sebelum berakhirnya masa tersebut. Data detail harus menyebutkan Klausula atau dasar pengajuan klaim, dan harus mencantumkan data pendukung atas jumlah dan atau perpanjangan yang dianggap berhak diperoleh Pengguna Jasa dalam kaitannya dengan Kontrak. Enjinir kemudian dapat melanjutkan berdasarkan Sub-Klausula 3.5 [*Penetapan*] untuk menyetujui atau menetapkan:

- (i) jumlah (jika ada) yang berhak diterima oleh Pengguna Jasa dan dibayar oleh Kontraktor, dan/atau
- (ii) perpanjangan (jika ada) Masa Pemberitahuan Cacat Mutu berdasarkan Sub-Klausula 11.3 [*Perpanjangan Masa Pemberitahuan Cacat Mutu*].

Jumlah ini dapat dimasukkan sebagai potongan terhadap Harga Kontrak dan Berita Acara Pembayaran. Pengguna Jasa hanya berhak melakukan pemotongan dari jumlah pembayaran yang disetujui dalam Berita Acara Pembayaran, atau mengajukan klaim kepada Kontraktor, berdasarkan Sub-klausula ini.

"Dalam Klausula ini, "Keadaan Kahar" berarti suatu kejadian atau keadaan luar biasa:

- (a) yang berada di luar kekuasaan suatu Pihak,
- (b) yang tidak dapat dihadapi dengan persiapan sewajarnya oleh Pihak tersebut, sebelum memasuki Kontrak,
- (c) yang, setelah timbul, tidak dapat dihindari atau diatasi sewajarnya oleh Pihak tersebut, dan
- (d) yang secara mendasar tidak disebabkan oleh Pihak lain.

Keadaan Kahar dapat meliputi, tetapi tidak terbatas pada, kejadian atau keadaan luar biasa dari jenis yang tercantum di bawah ini, sepanjang persyaratan (a) sampai (d) terpenuhi: (i) perang, pertikaian (dengan atau tanpa pernyataan perang), invasi, serangan musuh asing, (ii) pemberontakan, terorisme, sabotase oleh orang-orang yang bukan Personil Kontraktor, revolusi, huruhara, kudeta militer atau pengambilalihan kekuasaan, atau perang sipil, (iii) kerusakan, huruhara, kekacauan, pemogokan atau penyegelan oleh orang-orang yang bukan Personil Kontraktor, (iv) amunisi perang, bahan peledak, radiasi ion atau kontaminasi radioaktif kecuali yang disebabkan oleh penggunaan Kontraktor atas amunisi, bahan peledak, radiasi atau radioaktif, dan (v) bencana alam seperti gempa bumi, angin ribut, taifun atau aktivitas gunung berapi. Pemberitahuan Jika suatu Pihak terhambat atau akan terhambat dalam melakukan Keadaan Kahar kewajiban mendasarnya menurut Kontrak oleh Keadaan Kahar, selanjutnya ia harus menyampaikan pemberitahuan kepada Pihak lain mengenai kejadian atau keadaan yang merupakan Keadaan Kahar dan harus menentukan kewajibannya, kinerja pelaksanaan yang terhambat atau akan terhambat. Pemberitahuan ini harus disampaikan dalam jangka waktu 14 hari setelah Pihak tersebut menyadari atau

seharusnya menyadari, kejadian atau keadaan terkait yang merupakan Keadaan Kahar.

Jika suatu sengketa (apapun jenisnya) terjadi di antara para Pihak dalam kaitannya dengan, atau timbul akibat, Kontrak atau pelaksanaan Pekerjaan, termasuk sengketa mengenai berita acara, penetapan, instruksi, pendapat atau penilaian oleh Enjinir, salah satu Pihak dapat merujuk sengketa secara tertulis kepada Dewan Sengketa untuk dimintakan keputusan, dengan salinan kepada Pihak lain dan Enjinir. Rujukan tersebut harus menyatakan bahwa penyampaiannya dilakukan menurut Sub-Klausula ini. Kedua belah Pihak harus segera menyediakan bagi Dewan Sengketa seluruh informasi tambahan, akses ke Lapangan, dan fasilitas selayaknya, yang mungkin diperlukan Dewan Sengketa dalam mengambil keputusan atas sengketa tersebut. Dewan Sengketa harus dianggap tidak bertindak sebagai arbiter. Dalam jangka waktu 84 hari setelah menerima rujukan tersebut, atau dalam waktu yang mungkin diusulkan oleh Dewan Sengketa dan disetujui oleh kedua belah Pihak, Dewan Sengketa harus memberikan keputusan, yang harus disertai alasan dan menyatakan bahwa keputusan diberikan menurut Sub-Klausula ini. Keputusan ini harus mengikat kedua belah Pihak, yang harus segera diberlakukan kecuali dan hingga direvisi dalam penyelesaian secara musyawarah atau keputusan arbitrase sebagaimana dinyatakan di bawah ini. Kecuali bila Kontrak telah ditinggalkan, ditolak atau diputus, Kontraktor harus melanjutkan Pekerjaan sesuai dengan Kontrak. Jika salah satu Pihak tidak puas dengan keputusan Dewan Sengketa, salah satu pihak selanjutnya dapat, dalam jangka waktu 28 hari setelah menerima keputusan, menyampaikan pemberitahuan kepada Pihak lain mengenai ketidakpuasannya dan keinginannya untuk memulai arbitrase. Jika Dewan Sengketa gagal memberikan keputusannya dalam jangka waktu 84 hari (atau sebagaimana disepakati) setelah menerima rujukan tersebut, salah satu Pihak selanjutnya dapat, dalam jangka waktu 28 hari setelah berakhirnya masa tersebut, menyampaikan pemberitahuan kepada Pihak lain mengenai ketidakpuasan dan keinginannya untuk memulai arbitrase. Dalam setiap kejadian, pemberitahuan mengenai ketidakpuasan harus menyatakan bahwa penyampaiannya dilakukan menurut Sub- Klausula ini, dan harus menetapkan masalah yang disengketakan dan alasan ketidakpuasan. Kecuali sebagaimana dinyatakan dalam Sub-Klausula tidak ada satu pihakpun yang berhak memulai arbitrase atas suatu sengketa kecuali suatu pemberitahuan

mengenai ketidakpuasan sudah disampaikan sesuai dengan Sub-Klausula ini. Jika Dewan Sengketa telah memberikan keputusannya atas suatu masalah dalam sengketa kepada kedua belah Pihak, dan tidak ada pemberitahuan mengenai ketidakpuasan yang disampaikan oleh kedua belah Pihak dalam jangka waktu 28 hari setelah menerima keputusan Dewan Sengketa, keputusan selanjutnya akan dianggap final dan mengikat kedua belah Pihak. Penyelesaian secara musyawarah dilakukan Ketika pemberitahuan akan ketidaksetujuan disampaikan sesuai dengan Sub-Klausula 20.4 di atas, kedua belah pihak harus berusaha untuk menyelesaikan sengketa secara musyawarah sebelum pelaksanaan arbitrase. Tetapi, kecuali kedua belah pihak bersepakat sebaliknya, arbitrase dapat dimulai pada atau setelah limapuluh lima hari dari tanggal penyampaian pemberitahuan akan ketidaksetujuan dan keinginan untuk melaksanakan arbitrase, meskipun jika tidak ada usaha penyelesaian secara musyawarah yang dilakukan.

### **3.2.2 Kontrak Pada Proyek Apartemen Vida View Makassar**

Harga kontrak dalam proyek apartemen vida view makassar merupakan harga tetap dan tidak berubah, kecuali dalam hal adanya pekerjaan tambah / kurang yang disetujui secara tertulis oleh para pihak yang terkait. Jenis kontrak bersifat Lumpsum fixed price dalam rupiah dan tidak dikaitkan serta tidak dikonversikan dengan mata uang asing lainnya. Pihak – pihak yang terkait di dalamnya yang bertindak sebagai pemberi tugas serta mewakili badan pengelola PT. Sinar Galesong Perkasa dengan PT. Ciputra Victory Mitra JO. Sedangkan sebagai pihak kedua atau pemborong adalah PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.

Pekerjaan yang disebutkan di atas dan diatur dalam kontrak harus diselesaikan seluruhnya dalam jangka waktu pelaksanaan 780 (tujuh ratus delapan puluh) hari kalender, dan berlaku efektif :

1. Semenjak 7 (tujuh) hari kalender setelah ditandatangani dan diserahkan terimakan SPK (Surat Perintah Kerja) atau setidaknya sejak tanggal 13 November 2013 atau,
2. Selambat – lambatnya 3 (Tiga) hari kalender setelah diserahkan terimakan lahan oleh pemberi tugas kepada pemborong sesuai dengan zonign masing – masing area yang diserahkan terimakan.

Pekerjaan harus selesai dan diserahkan terimakan ke pemberi tugas dan waktu pelaksanaan tersebut sudah termasuk hari – hari libur, pengaruh faktor hujan dan cuaca yang tidak baik, mobilisasi dan demobilisasi, transportasi, fabrikasi, testing, dan comissioning dan izin –

izin yang berkenaan dengan pekerjaan tersebut. Pemborong hanya diperkenankan melakukan pekerjaan pada lokasi – lokasi yang sudah termasuk dalam berita acara serah terima lahan. Jangka waktu pelaksanaan mempunyai rincian waktu (millstone) yang harus dipenuhi oleh pemborong sebagai berikut :

1. Waktu Millstone pertama dalam jangka waktu 20 (dua puluh) bulan kalender dan tidak boleh melebihi dari 600 (enam ratus) hari kalender sejak berlakunya efektif pekerjaan, yaitu untuk :

Area zone 1 meliputi :

- Tower A (Lt. Ground s/d Lt. atap atau sesuai gambar tender)
- Bangunan podium lantai dasar s/d Lt.8 (8lapis) atau sesuai gambar
- Pekerjaan luar area zona 1
- Bangunan STP dan GWT
- Bangunan Tempat sampah
- Bangunan Car wash

2. Waktu Millstone kedua harus selesai dalam jangka waktu 26 (dua puluh enam) bulan atau tidak lebih dari 780 (tujuh ratus delapan puluh) hari kalender sejak berlakunya efektif pelaksanaan pekerjaan pada zona 1 sesuai pasal 3.1 yaitu untuk :

Area zone 2 meliputi :

- Tower B & C (Lt. Ground s/d Lt. Atap atau sesuai gambar)
- Bangunan podium Lt. Dasar s/d lantai 8 (8 lapis) atau sesuai gambar
- Pekerjaan luar sesuai gambar.

Pemberi tugas akan memberikan persetujuan perpanjangan waktu dan penambahan biaya idle peralatan kepada pemborong bila pemborong dapat mengajukan bukti – bukti tertulis bahwa penyebab keterlambatan waktu pelaksanaan pekerjaan secara signifikan mempengaruhi lintasan kritis di dalam program lintasan kerja Net Work Planning (NWP) disebabkan oleh pemberi tugas.

Pembayaran dilakukan sekali setiap bulan (monthly progress payment) selama waktu pelaksanaan berdasarkan akumulasi prestasi fisik pekerjaan yang di selesaikan di lapangan setiap bulan yang telah dilaksanakan dengan baik berdasarkan ketentuan - ketentuan dan syarat kontrak tanpa ada prosentase progress minimum. Material on dan off side tidak dapat dihitung sebagai proggres atau prestasi pekerjaan dan oleh karena itu tidak akan dapat dilakukan pembayaran atas material on dan off site. Selambat – lambatnya pada setiap akhir bulan pemborong yang bersangkutan diluar hari libur (atau sesuai tanggal

yang disepakati pada saat kick off meeting) setiap bulannya akan mengajukan laporan kemajuan pekerjaan/ proggres kepada pemberi tugas. Dari laporan kemajuan pekerjaan tersebut pemberi tugas atau perwakilannya project manager dengan Quantity surveyor (QS) bersama pemborong secara bersama – sama akan melaksanakan pemeriksaan kemajuan pekerjaan (BAPKP) dan laporan kemajuan pekerjaan yang disetujui / disepakati dan ditanda tangani bersama. Jaminan pelaksaaan yang disepakati dalam kontrak sebagai berikut :

1. Pemborong, dalam melaksanakan pekerjaannya harus menyerahkan kepada pemberi tugas jaminan pelaksanaan dalam bentuk bank garansi dari bank devisa pemerintah atau bank devisa swasta yang berdomisili di jakarta dan disetujui oleh pemberi tugas senilai 5% dari harga kontrak.
2. Jaminan pelaksanaan tersebut harus bersifat irrevocably dan unconditionally dan sudah harus diserahkan paling lambat 2 minggu setelah surat penunjukan dikeluarkan serta berlaku sampai dengan disetujui dab di tanda tanganinya berita acara serah terima pertama (BAST I) untuk pekerjaan tersebut.

Segala klaim dan gugatan yang diajukan pemborong paket lain atau pihak ketiga yang disebabkan oleh keterlambatan Pemborong dalam menyerahkan pekerjaan kepada Pemberi tugas, menjadi tanggung jawab Pemborong. Sedangkan Pemberi Tugas akan memberikan persetujuan perpanjangan waktu dan penambahan biaya idle peralatan kepada Pemborong bila Pemborong dapat mengajukan bukti - bukti tertulis bahwa penyebab waktu pelaksanaan Pekerjaan secara signifikan (mempengaruhi lintasan kritis didalam program lintasan kerja Net Work Planning (NWP) disebabkan oleh Pemberi Tugas.

Force Majeure adalah semua hal yang terjadi diluar kemampuan semua pihak untuk mengatasinya, yaitu berupa perang, invasi dari negara asing, pemberontakan, revolusi, huru – hara, kerusakan – kerusakan sosial, pemogokan, dan bencana alam seperti banjir, gempa bumi, letusan gunung berapi, dan lain – lain langsung menghalangi pelaksanaan pekerjaan. Apabila terjadi keadaan force majeure maka pemborong wajib memberitahukan secara tertulis kepada project management atau pemberi tugas selambat - lambatnya dalam waktu 3 hari kerja sejak tanggal terjadinya force majeure, untuk mendapatkan persetujuan project management atau pemberi tugas. Pemborong harus menyerahkan kepada pemberi tugas laporan yang sah mengenai keadaan memaksa tersebut serta akibatnya pada pekerjaan.

Apabila terjadi perselisihan antara para pihak maka harus diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mufakat, dan hasil yang dicapai dari hasil musyawarah tersebut secara

hukum bersifat mengikat dan merupakan putusan akhir. Apabila dalam jangka waktu selambat – lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dimulainya musyawarah tersebut tidak tercapai kesepakatan, maka semua perselisihan yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan dalam tingkat pertama dan terakhir menurut peraturan / prosedur badan arbitrase nasional indonesia (BANI) oleh arbiter – arbiter yang ditunjuk menurut peraturan tersebut di jakarta. Keputusan BANI bersifat mengikat para pihak secara mutlak untuk tingkat pertama dan terakhir, serta tidak dapat dilakukan banding atau kasasi. Selama proses penyelesaian perselisihan berlangsung Para Pihak tidak dapat menjadikannya sebagai alasan untuk menunda pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Waktu penyelesaian perselisihan dan segala biaya yang timbul dalam rangka penyelesaian perselisihan tersebut akan ditentukan sesuai dengan peraturan / prosedur Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

### **3.2.3 Pemetaan Kontrak Konstruksi**

Pemetaan ini merupakan usaha untuk memperjelas kondisi kontrak yang sedang dilakukan penelitian, dengan harapan setiap elemen atau uraian kategori dapat dijabarkan dengan singkat dan jelas. Dalam hal ini, kontrak proyek Apartemen Vida View Makassar akan dijabarkan bersama dengan beberapa ketentuan umum dan peraturan kontrak yang ada di proyek konstruksi indonesia maupun dunia. Masing – masing peraturan tersebut meliputi UU no.18 th 1999, Perpres 04 Th 2015, hingga FIDIC (FÉDÉRATION INTERNATIONALE DES INGÉNIEURS-CONSEILS).

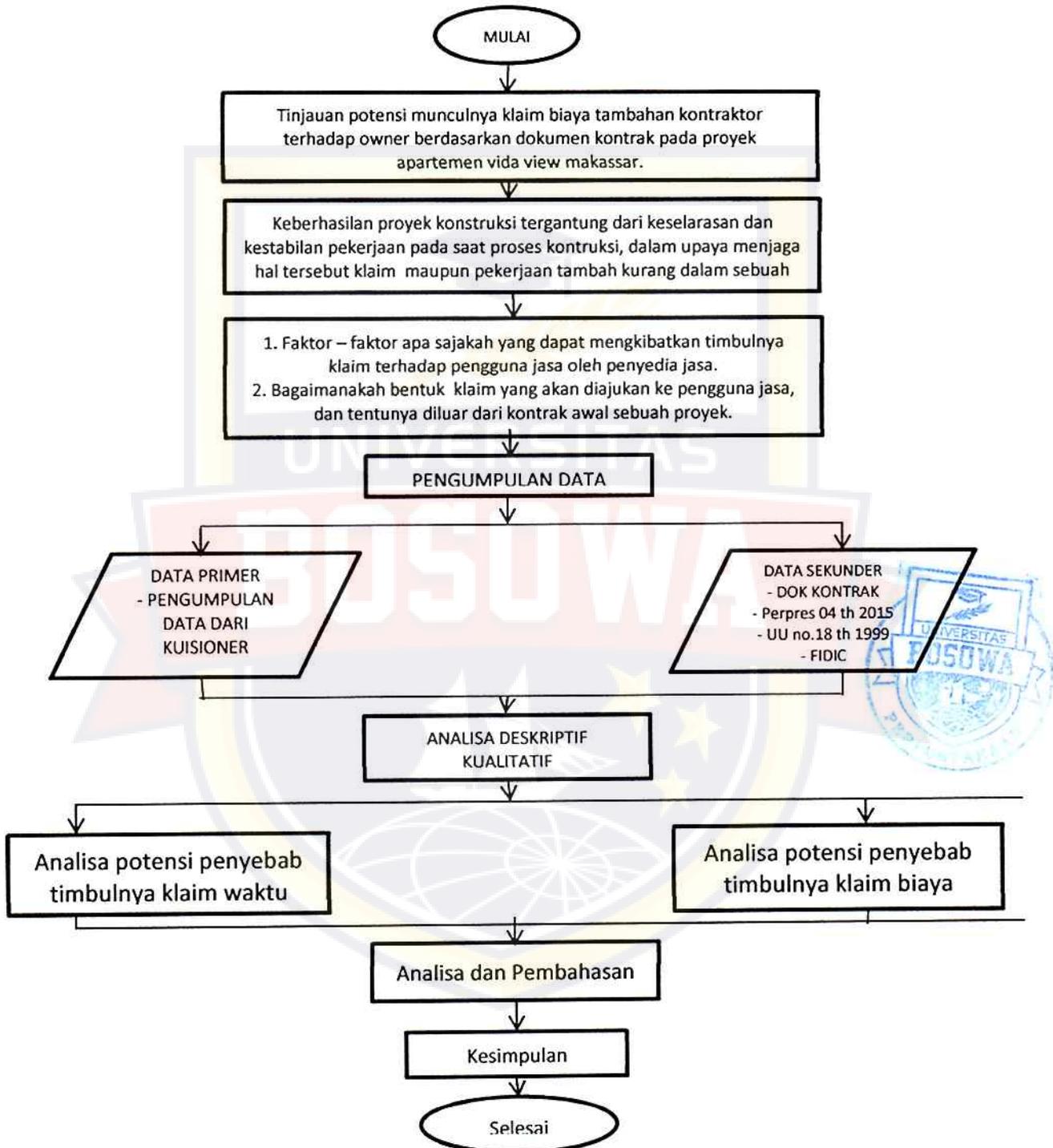
Berikut tabel pemetaan kontrak konstruksi :

| Uraian                      | Kontrak Konstruksi                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | UU No. 18 Th 1999                                                                                      | Perpres 04 Th 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | FIDIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kontrak Proyek Apartemen Vida View                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Jenis - Jenis Kontrak       | - Kesepakatan kedua belah pihak<br>- Lumpsum fixed price<br>- Unit price                               | - Kesepakatan kedua belah pihak<br>- Lumpsum fixed price<br>- Unit price                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | - Kesepakatan kedua belah pihak<br>- Lumpsum fixed price<br>- Unit price                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | - Lump sum fixed price                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pihak - Pihak dalam Kontrak | Penyedia jasa dan pengguna jasa                                                                        | PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) dan Kontraktor Pelaksana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Penyedia jasa dan pengguna jasa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk dan PT Sinar Gulesong - PT Ciputra Victory Mitra, JO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Masa Kontrak                | Selama masa pelaksanaan dan masa pemeliharaan sesuai diatur dalam kontrak                              | Selama masa pelaksanaan dan masa pemeliharaan sesuai diatur dalam kontrak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kontraktor harus menyelesaikan seluruh Pekerjaan, dan setiap Bagian Pekerjaan (jika ada), dalam batas Waktu Penyelesaian Pekerjaan atau Bagian Pekerjaan (apabila hal ini terjadi), termasuk :<br>(a) berhasil melalui Pengujian pada saat Selesai, dan<br>(b) menyelesaikan seluruh pekerjaan yang ditetapkan dalam Kontrak sebagaimana disyaratkan sebagai pertimbangan bagi Pekerjaan atau Bagian Pekerjaan yang harus diselesaikan untuk kepentingan serah terima berdasarkan Sub-Klausula                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sesuai kontrak masa pelaksanaan 780 hari kalender, masa pemeliharaan 365 hari kalender                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Cara Pembayaran             | Memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi | (1) Pembayaran prestasi pekerjaan dapat diberikan dalam bentuk:<br>a. pembayaran bulanan,<br>b. pembayaran berdasarkan tahapan penyelesaian pekerjaan (termin)<br>c. pembayaran secara sekaligus setelah penyelesaian pekerjaan.<br>(2) Pembayaran prestasi pekerjaan diberikan kepada Penyedia Barang/Jasa senilai prestasi pekerjaan yang diterima setelah dikurangi angsuran pengembalian Uang Muka dan denda apabila ada, serta pajak<br>(2a) Pembayaran untuk pekerjaan konstruksi, dilakukan senilai pekerjaan yang telah terpasang. | Pekerjaan harus diukur dan dinilai untuk keperluan pembayaran. Kontraktor harus mencantumkan dalam setiap aplikasi berdasarkan Sub-Klausula 14.3 [Aplikasi untuk Berita Acara Pembayaran Sementara], 14.10 [Tagihan Akhir] dan 14.11 [Aplikasi untuk Berita Acara Pembayaran Akhir], volume dan detail khusus yang merinci jumlah yang menurut pendapat Kontraktor merupakan haknya berdasarkan kontrak. Apabila Engineer memerlukan pengukuran terhadap bagian dari Pekerjaan, maka pemberitahuan harus disampaikan kepada Perwakilan Kontraktor, yang akan :<br>(a) segera menghadiri atau mengirim orang lain yang memiliki kualifikasi sebagai wakil untuk membantu Engineer dalam melakukan pengukuran hasil pekerjaan dan<br>(b) memberikan rincian yang diminta Engineer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Pembayaran dilakukan sekali setiap bulan (monthly progress payment) selama waktu pelaksanaan berdasarkan akumulasi prestasi fisik pekerjaan yang di selesaikan di lapangan setiap bulan yang telah dilaksanakan dengan baik berdasarkan ketentuan - ketentuan dan syarat kontrak tanpa ada prosentase progress minimum                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Jaminan Pelaksanaan         | Jaminan pelaksanaan diserahkan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa                                 | Surat Jaminan yang selanjutnya disebut Jaminan, adalah jaminan tertulis yang bersifat mudah dicairkan dan tidak bersyarat (unconditional), yang dikeluarkan oleh Bank Umum/Perusahaan Penjaminan/Perusahaan Asuransi yang diserahkan oleh Penyedia Barang/Jasa kepada PPK/Kelompok Kerja ULP untuk menjamin terpenuhinya kewajiban Penyedia Barang/Jasa                                                                                                                                                                                    | Kontraktor harus mendapatkan (atau biaya sendiri) suatu Jaminan Pelaksanaan, dalam jumlah dan mata uang yang dinyatakan dalam Data Kontrak. Bila jumlahnya tidak dinyatakan dalam Data Kontrak, Sub-Klausula ini tidak berlaku. Kontraktor harus menyampaikan Jaminan Pelaksanaan kepada Pengguna Jasa dalam waktu 28 hari setelah menerima Surat Penunjukan (Letter of Acceptance), dan harus mengirim salimannya kepada Engineer. Jaminan Pelaksanaan harus diterbitkan oleh suatu lembaga penjamin dan berasal dari suatu negara (atau yurisdiksi lain) yang disetujui oleh Pengguna Jasa, dan dalam bentuk formulir yang dilampirkan pada Persyaratan Khusus atau dalam bentuk lain yang disetujui oleh Pengguna Jasa. Kontraktor harus memastikan bahwa Jaminan Pelaksanaan tersebut sah dan berlaku hingga Kontraktor menyelesaikan Pekerjaan dan memperbaiki cacat mutu. Apabila Jaminan Pelaksanaan menyebutkan masa berlakunya, dan Kontraktor belum berhak menerima Sertifikat Penyelesaian dalam waktu 28 hari setelah berakhirnya tanggal tersebut, Kontraktor harus memperpanjang masa berlaku Jaminan Pelaksanaan hingga selesainya Pekerjaan dan semua cacat mutu diperbaiki. | 1. Pendorong, dalam melaksanakan pekerjaannya harus menyerahkan kepada pemberi tugas jaminan pelaksanaan dalam bentuk bank garansi dari bank devisa pemerintah atau bank devisa swasta yang berdomisili di Jakarta dan disetujui oleh pemberi tugas senilai 5% dari harga kontrak.<br>2. Jaminan pelaksanaan tersebut harus bersifat irrevocably dan unconditionally dan sudah harus diserahkan paling lambat 2 minggu setelah surat penunjukan dikeluarkan serta berlaku sampai dengan disetujui dan di tanda tangannya berita acara serah terima pertama (BAST I) untuk pekerjaan tersebut. |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klaim                         | Tidak diatur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tidak diatur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>Klaim Pengguna Jasa (Pasal 2.5)</b><br/>         Apabila Pengguna Jasa menganggap dirinya berhak atas oleh Pengguna Jasa pembayaran apapun berdasarkan Klausula mana saja dari Persyaratan ini atau sehubungan dengan Kontrak, dan/atau perpanjangan Masa Pemberitahuan Cacat Mitu, Pengguna Jasa atau Engineer harus menyampaikan pemberitahuan dan rincian kepada Kontraktor. Akan tetapi, pemberitahuan tidak diperlukan untuk pembayaran yang harus dilakukan berdasarkan Sub-Klausula 4.19 [Listrik, Air dan Gas], Sub-Klausula 4.20 [Pendatan Pengguna Jasa dan Bahan-bahan Bebas Pakai], atau untuk pelayanan Jasa yang diminta oleh Kontraktor.</p> <p><b>Klaim Penyedia Jasa (Kontraktor)</b><br/>         Jika Kontraktor menganggap dirinya berhak atas perpanjangan Waktu Penyelesaian dan/atau penambahan biaya idle peralatan kepada Pemborong bila Pemborong dapat mengajukan bukti-bukti tertulis bahwa penyebab waktu pelaksanaan Pekerjaan secara signifikan (mempengaruhi lintasan kritis didalam program lintasan kerja Net Work Planning (NWP)) disebabkan oleh Pemberi Tugas.</p> | <p><b>Klaim Pengguna Jasa (Pasal 2.5)</b><br/>         Segala klaim dan gugatan yang diajukan pemborong paket lain atau pihak ketiga yang disebabkan oleh keterlambatan Pemborong dalam menyerahkan pekerjaan kepada Pemberi tugas, menjadi tanggung jawab Pemborong.</p> <p><b>Klaim Penyedia Jasa (Kontraktor)</b><br/>         Pemberi Tugas akan memberikan persetujuan perpanjangan waktu dan penambahan biaya idle peralatan kepada Pemborong bila Pemborong dapat mengajukan bukti-bukti tertulis bahwa penyebab waktu pelaksanaan Pekerjaan secara signifikan (mempengaruhi lintasan kritis didalam program lintasan kerja Net Work Planning (NWP)) disebabkan oleh Pemberi Tugas.</p> |
| Keadaan Kahar (Force Majeure) | Keadaan memaksa (force majeure), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dalam hal terjadi Keadaan Kahar, Penyedia Barang/Jasa memberitahukan tentang terjadinya Keadaan Kahar kepada PPK secara tertulis dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak terjadinya Keadaan Kahar, dengan menyertakan salinan pernyataan Keadaan Kahar yang dikeluarkan oleh pihak/instansi yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan | Jika suatu Pihak terhambat atau akan terhambat dalam melakukan kewajibannya menurut Kontrak oleh Keadaan Kahar, selanjutnya ia harus menyampaikan pemberitahuan kepada Pihak lain mengenai kejadian atau keadaan yang merupakan Keadaan Kahar dan harus menentukan kewajibannya. Kemerja pelaksanaan yang terhambat atau akan terhambat. Pemberitahuan ini harus disampaikan dalam jangka waktu 14 hari setelah Pihak tersebut menyadari atau seharusnya menyadari kejadian atau keadaan terkait yang merupakan Keadaan Kahar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Apabila terjadi keadaan force majeure maka pemborong wajib memberitahukan secara tertulis kepada project management atau pemberi tugas selambat-lambatnya dalam waktu 3 hari kerja sejak tanggal terjadinya force majeure, untuk mendapatkan persetujuan project management atau pemberi tugas. Pemborong harus menyerahkan kepada pemberi tugas laporan yang sah mengenai keadaan memaksa tersebut serta akibatnya pada pekerjaan.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8 Penyelesaian Perselisihan   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.</li> <li>2. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana</li> <li>3. Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa</li> </ol> | - Menggunakan Jasa Pihak ketiga (Kejaksanaan)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Jika suatu sengketa (apapun jenisnya) terjadi di antara para Pihak dalam kaitannya dengan, atau timbul akibat, Kontrak atau pelaksanaan Pekerjaan, termasuk sengketa mengenai berita acara, penetapan, instruksi, pendapat atau penilaian oleh Engineer, salah satu Pihak dapat merujuk sengketa secara tertulis kepada Dewan Sengketa untuk dimintakan keputusan, dengan salinan kepada Pihak lain dan Engineer. Rujukan tersebut harus menyatakan bahwa penyampaiannya dilakukan menurut Sub-Klausula ini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>- Apabila terjadi perselisihan antara para pihak maka harus diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mufakat, dan hasil yang dicapai dari hasil musyawarah tersebut secara hukum bersifat mengikat dan merupakan putusan akhir.</p> <p>- BANI</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 3.3 Flowchart Penelitian

Prosedur penelitian adalah urutan atau tahapan – tahapan yang dilakukan dari awal penelitian hingga akhir penelitian ini. Adapun prosedur penelitian ini dapat dilihat pada model flowchart di bawah ini :



Gambar 3.1 Flowchart Penelitian

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

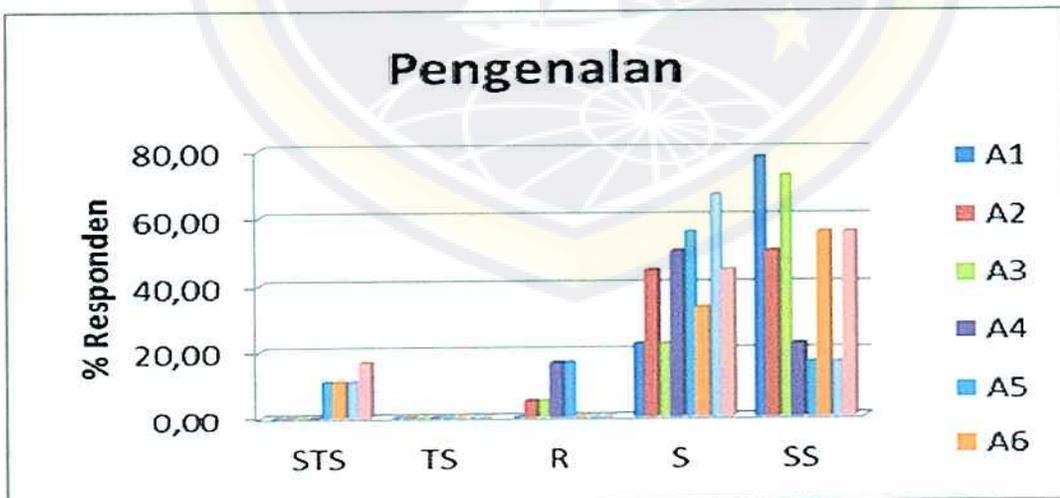
#### 4.1. Analisa Data

a. Analisa hasil kuesioner Kontrak dan Klaim pada Proyek Apartemen Vida View Makassar.

##### 1. Pengenalan

| Kode        | STS         | TS          | R           | S            | SS           |
|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| A1          | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 22,22        | 77,78        |
| A2          | 0,00        | 0,00        | 5,56        | 44,44        | 50,00        |
| A3          | 0,00        | 0,00        | 5,56        | 22,22        | 72,22        |
| A4          | 0,00        | 0,00        | 16,67       | 50,00        | 22,22        |
| A5          | 11,11       | 0,00        | 16,67       | 55,56        | 16,67        |
| A6          | 11,11       | 0,00        | 0,00        | 33,33        | 55,56        |
| A7          | 11,11       | 0,00        | 0,00        | 66,67        | 16,67        |
| A8          | 16,67       | 0,00        | 0,00        | 44,44        | 55,56        |
| % rata-rata | <b>6,25</b> | <b>0,00</b> | <b>5,56</b> | <b>42,36</b> | <b>45,84</b> |

Tabel 4.1 Rekap Responden Pengenalan



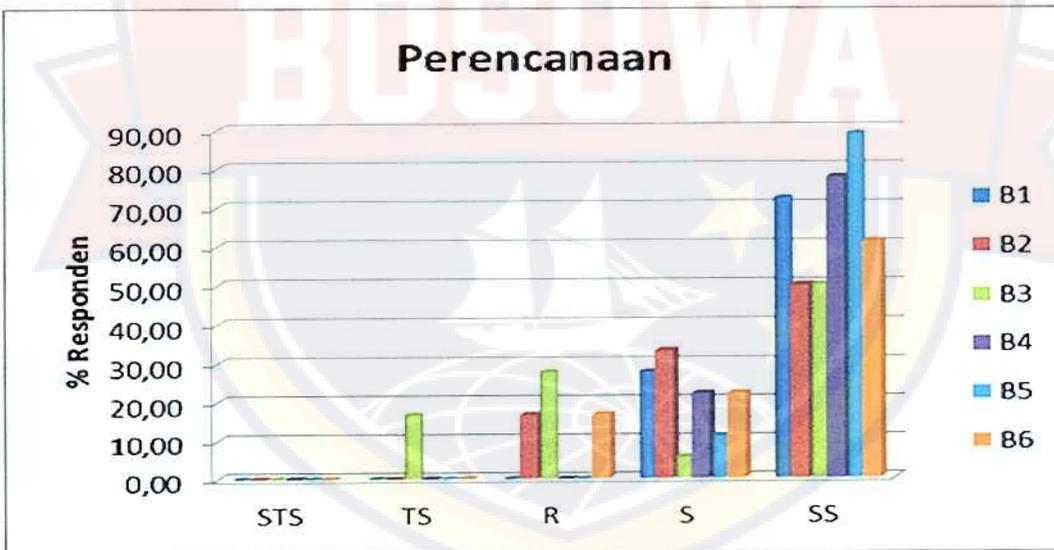
Gambar 4.1 Diagram Rekap Responden Pengenalan

Dari tabel di atas menunjukkan bahwa pengenalan karyawan terhadap Kontrak dan Klaim di Proyek Apartemen Vida View sangat beragam, yang sangat setuju mencapai 45,84 %, Setuju 42,36 %, Ragu – Ragu 5,56 %, Tidak Setuju 0% dan Sangat Tidak Setuju 6,25%.

## 2. Perencanaan

| Kode               | STS         | TS          | R            | S            | SS           |
|--------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| B1                 | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 27,78        | 72,22        |
| B2                 | 0,00        | 0,00        | 16,67        | 33,33        | 50,00        |
| B3                 | 0,00        | 16,67       | 27,78        | 5,56         | 50,00        |
| B4                 | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 22,22        | 77,78        |
| B5                 | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 11,11        | 88,89        |
| B6                 | 0,00        | 0,00        | 16,67        | 22,22        | 61,11        |
| <b>% rata-rata</b> | <b>0,00</b> | <b>2,78</b> | <b>10,19</b> | <b>20,37</b> | <b>66,67</b> |

Tabel 4.2 Rekap Responden Perencanaan



Gambar 4.2 Diagram Rekap Responden Perencanaan

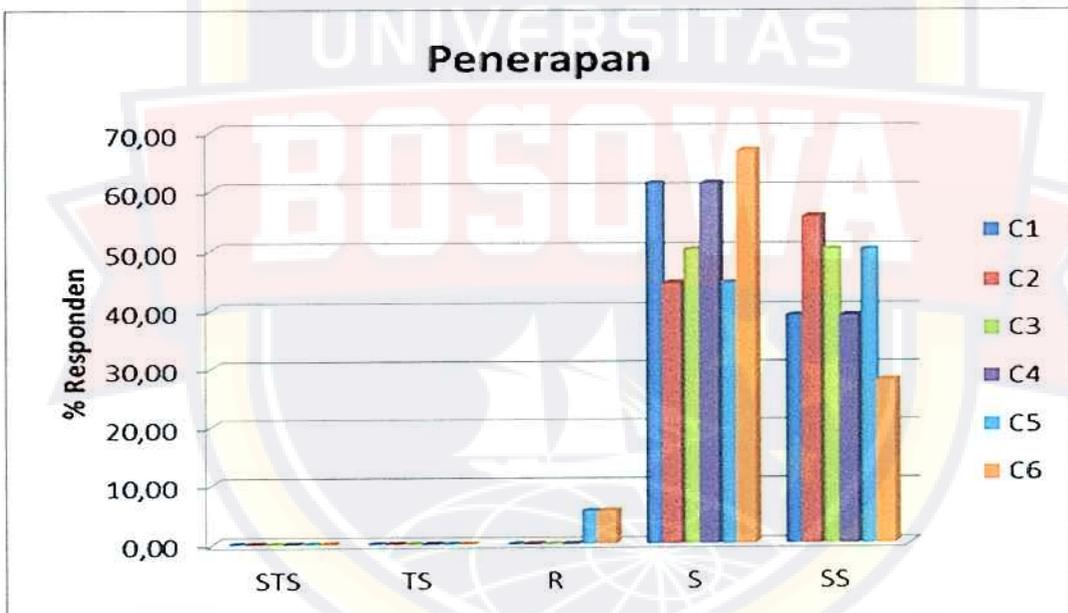
Dari tabel di atas menunjukkan bahwa Perencanaan oleh karyawan terhadap Kontrak dan Klaim di Proyek Apartemen Vida View sangat tinggi, terutama oleh staff engineering bukan staff lapangan, yang sangat setuju mencapai 66,67 %, dan sangat tidak setuju mencapai 6,25%.

Setuju 20,37 %, Ragu – Ragu 10,19 %, Tidak Setuju 2,78% dan Sangat Tidak Setuju 0%.

### 3. Penerapan

| Kode               | STS         | TS          | R           | S            | SS           |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| C1                 | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 61,11        | 38,89        |
| C2                 | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 44,44        | 55,56        |
| C3                 | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 50,00        | 50,00        |
| C4                 | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 61,11        | 38,89        |
| C5                 | 0,00        | 0,00        | 5,56        | 44,44        | 50,00        |
| C6                 | 0,00        | 0,00        | 5,56        | 66,67        | 27,78        |
| <b>% rata-rata</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>1,85</b> | <b>54,63</b> | <b>43,52</b> |

Tabel 4.3 Rekap Responden Penerapan



Gambar 4.3 Diagram Rekap Responden Penerapan

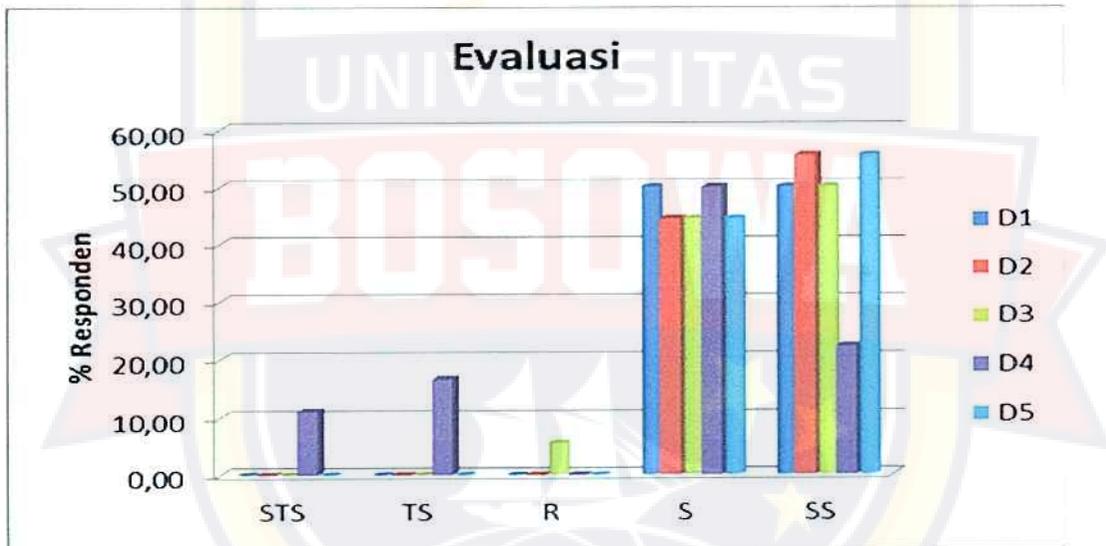
Dari tabel di atas menunjukkan bahwa Penerapan terhadap permasalahan yang dapat menimbulkan klaim menurut kontrak sangat tinggi, karyawan mayoritas mengetahui dan menerapkan hal – hal yang berkaitan dengan kontrak dan dapat menimbulkan klaim di Proyek Apartemen Vida View, yang sangat

setuju mencapai 43,52%, Setuju 54,63%, Ragu – Ragu 1,85%, Tidak Setuju 0% dan Sangat Tidak Setuju 0%.

#### 4. Evaluasi

| Kode               | STS         | TS          | R           | S            | SS           |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| D1                 | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 50,00        | 50,00        |
| D2                 | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 44,44        | 55,56        |
| D3                 | 0,00        | 0,00        | 5,56        | 44,44        | 50,00        |
| D4                 | 11,11       | 16,67       | 0,00        | 50,00        | 22,22        |
| D5                 | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 44,44        | 55,56        |
| <b>% rata-rata</b> | <b>2,22</b> | <b>3,33</b> | <b>1,11</b> | <b>46,67</b> | <b>46,67</b> |

Tabel 4.4 Rekap Responden Evaluasi



Gambar 4.4 Diagram Rekap Responden Evaluasi

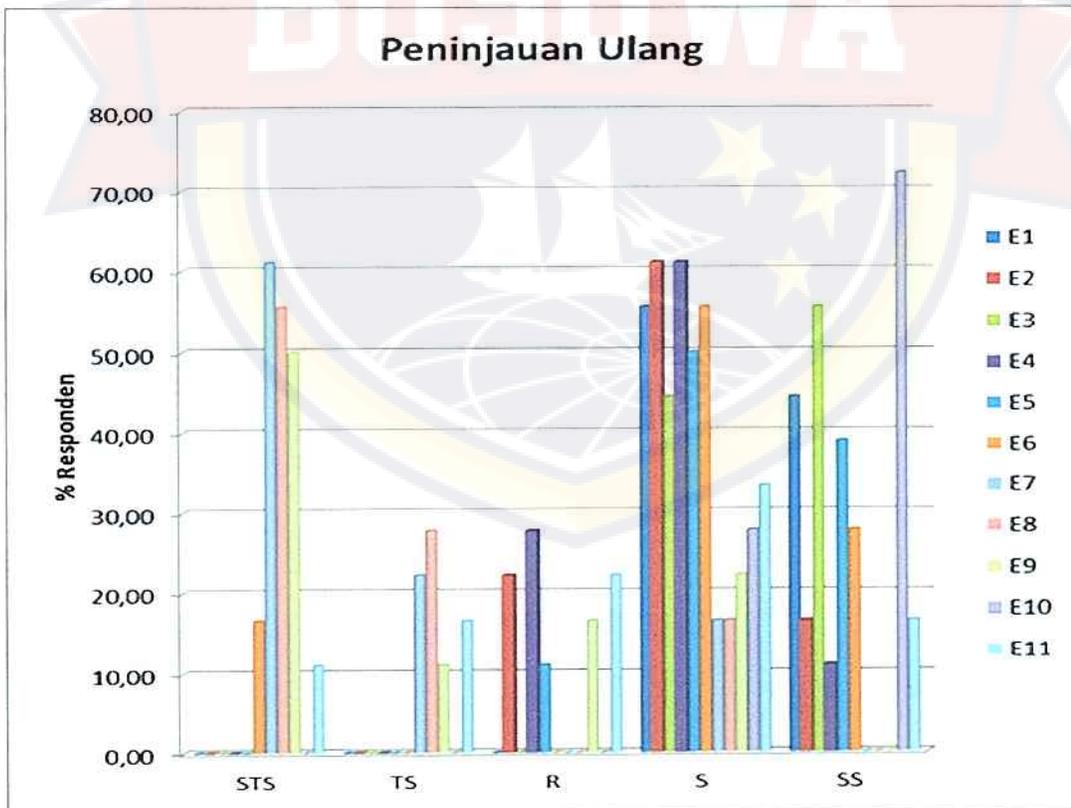
Dari tabel di atas menunjukkan bahwa evaluasi tentang Kontrak dan Klaim di Proyek Apartemen Vida View sangat tinggi, mayoritas karyawan melakukan evaluasi bagian pekerjaan masing – masing yang sesuai kontrak dan dapat menimbulkan klaim. Namun ada pula beberapa karyawan yang mungkin tidak bertanggung jawab akan hal tersebut sehingga memberikan sedikit jawaban

berbeda, yang sangat setuju mencapai 46,67 %, Setuju 46,67 %, Ragu – Ragu 1,11 %, Tidak Setuju 3,33% dan Sangat Tidak Setuju 2,22%.

### 5. Peninjauan Ulang

| Kode               | STS          | TS          | R           | S            | SS           |
|--------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| E1                 | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 55,56        | 44,44        |
| E2                 | 0,00         | 0,00        | 22,22       | 61,11        | 16,67        |
| E3                 | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 44,44        | 55,56        |
| E4                 | 0,00         | 0,00        | 27,78       | 61,11        | 11,11        |
| E5                 | 0,00         | 0,00        | 11,11       | 50,00        | 38,89        |
| E6                 | 16,67        | 0,00        | 0,00        | 55,56        | 27,78        |
| E7                 | 61,11        | 22,22       | 0,00        | 16,67        | 0,00         |
| E8                 | 55,56        | 27,78       | 0,00        | 16,67        | 0,00         |
| E9                 | 50,00        | 11,11       | 16,67       | 22,22        | 0,00         |
| E10                | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 27,78        | 72,22        |
| E11                | 11,11        | 16,67       | 22,22       | 33,33        | 16,67        |
| <b>% rata-rata</b> | <b>17,68</b> | <b>7,07</b> | <b>9,09</b> | <b>40,40</b> | <b>25,76</b> |

Tabel 4.5 Rekap Responden Peninjauan Ulang



Gambar 4.5 Diagram Rekap Responden Peninjauan Ulang

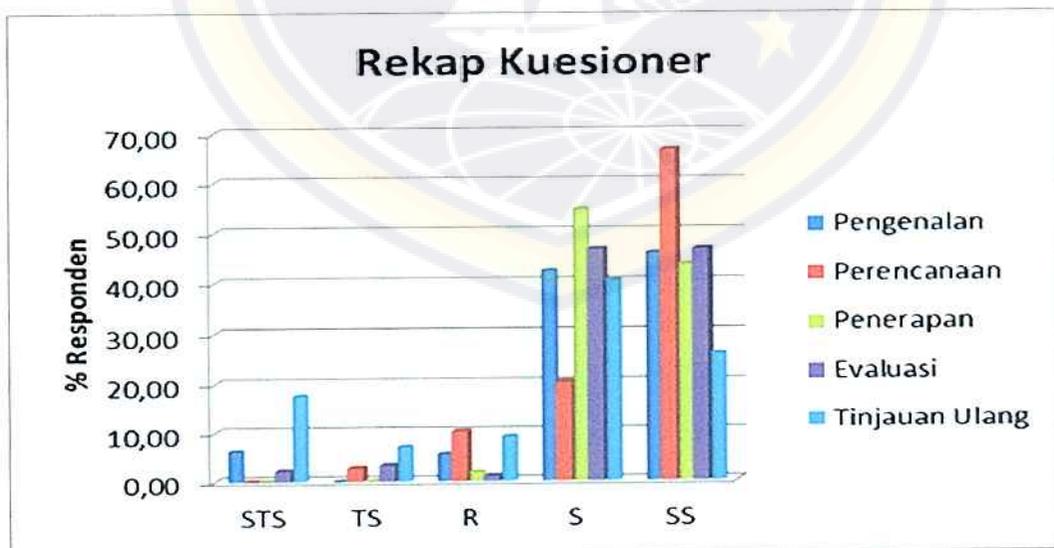
Dari tabel di atas menunjukkan bahwa peninjauan ulang karyawan terhadap Kontrak dan Klaim di Proyek Apartemen Vida View sangat beragam, ini sangat mungkin terjadi dikarenakan masing – masing karyawan memiliki tugas berbeda, peninjauan ulang pun lebih banyak dilakukan oleh staff engineering bukan staff lapangan, hasilnya pun yang sangat setuju mencapai 25,76%, Setuju 40,40%, Ragu – Ragu 9,09%, Tidak Setuju 7,07% dan Sangat Tidak Setuju 17,68%.

**b. Pembahasan Hasil Penelitian**

Dari hasil penelitian diatas menunjukkan bahwa evaluasi pemahaman kontrak dan klaim yang dilaksanakan di Proyek Apartemen Vida View dideskripsikan sebagai berikut :

| Kategori             | STS         | TS          | R           | S            | SS           |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Pengenalan           | 6,25        | 0,00        | 5,56        | 42,36        | 45,84        |
| Perencanaan          | 0,00        | 2,78        | 10,19       | 20,37        | 66,67        |
| Penerapan            | 0,00        | 0,00        | 1,85        | 54,63        | 43,52        |
| Evaluasi             | 2,22        | 3,33        | 1,11        | 46,67        | 46,67        |
| Tinjauan Ulang       | 17,68       | 7,07        | 9,09        | 40,40        | 25,76        |
| <b>% rata - rata</b> | <b>5,23</b> | <b>2,64</b> | <b>5,56</b> | <b>40,89</b> | <b>45,69</b> |

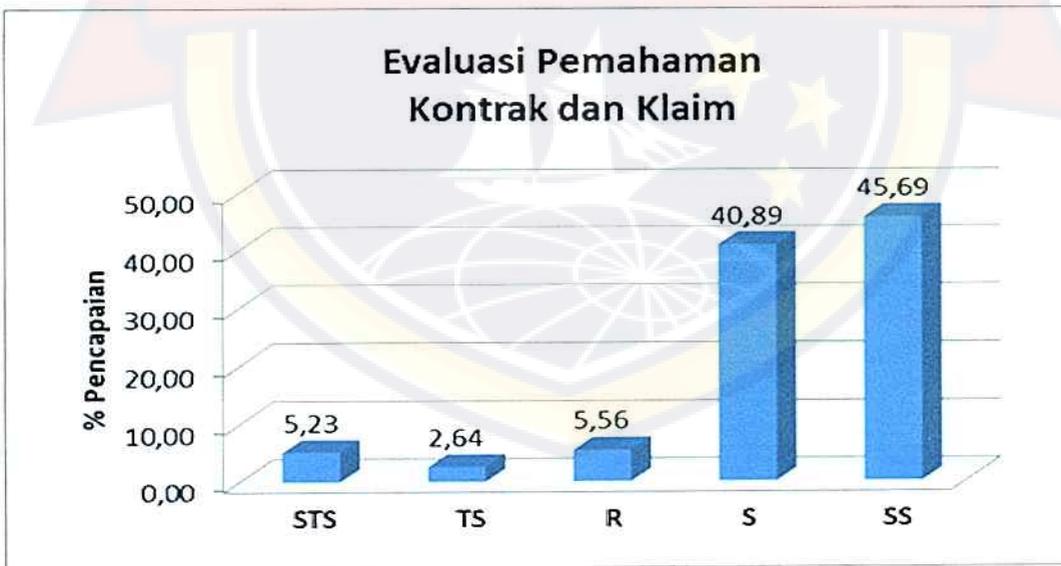
*Tabel 4.6 Rekap Kuesioner*



*Gambar 4.6 Diagram Rekap Kuesioner*

Dari tabel di atas menunjukkan bahwa nilai pencapaian masing-masing elemen Pemahaman Kontrak dan Klaim di Proyek Apartemen Vida View sebagai berikut :

1. Pengenalan yang sangat setuju mencapai 45,84 %, Setuju 42,36 %, Ragu – Ragu 5,56 %, Tidak Setuju 0% dan Sangat Tidak Setuju 6,25%.
2. Perencanaan yang sangat setuju mencapai 66,67 %, Setuju 20,37 %, Ragu – Ragu 10,19 %, Tidak Setuju 2,78% dan Sangat Tidak Setuju 0%.
3. Penerapan yang sangat setuju mencapai 43,52%, Setuju 54,63%, Ragu – Ragu 1,85%, Tidak Setuju 0% dan Sangat Tidak Setuju 0%.
4. Evaluasi , yang sangat setuju mencapai 46,67 %, Setuju 46,67 %, Ragu – Ragu 1,11 %, Tidak Setuju 3,33% dan Sangat Tidak Setuju 2,22%.
5. Tinjauan ulang yang sangat setuju mencapai 25,76%, Setuju 40,40%, Ragu – Ragu 9,09%, Tidak Setuju 7,07% dan Sangat Tidak Setuju 17,68%.



Gambar 4.7 Diagram Rekap Responden Evaluasi Pemahaman Kontrak dan Klaim

Dari tabel di atas menunjukkan bahwa total pemahaman tentang kontrak dan klaim oleh karyawan di Proyek Apartemen Vida View yang sangat setuju mencapai 45,69%, Setuju 40,89%, Ragu – Ragu 5,56%, Tidak Setuju 2,64% dan Sangat Tidak Setuju 5,23%.

Dari hasil evaluasi tersebut dapat disimpulkan bahwa pemahaman kontrak dan klaim oleh responden / karyawan di proyek Apartemen Vida View didominasi oleh golongan middle management dan top management. Dan dari hasil evaluasi didapat pula bahwa sebagian besar responden setuju bahwa klaim dapat dilaksanakan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa serta oleh pengguna jasa dan penyedia jasa. Sebagaimana diatur dalam FIDIC namun belum diatur dalam Undang – Undang No.18 Tahun 1999 serta Perpres No.04 Tahun 2005.

#### **4.2 Pembahasan**

Klaim perpanjangan waktu diajukan oleh pihak penyedia jasa terhadap pengguna jasa pada proyek Apartemen Vida View Makassar. Penyebab pengajuan klaim waktu disini meliputi beberapa kendala terutama dalam hal desain. Pada pekerjaan struktur Zone I khususnya Tower A yang merupakan lintasan kritis mengalami kendala pelaksanaan sehingga tidak dapat selesai sesuai kontrak awal. Kendala tersebut terutama disebabkan oleh desain pondasi lift dan kolom lift pada lantai Ground Floor.

Mengacu pada kontrak masa pelaksanaan Zone I adalah 600 hari kerja sejak tanggal 13 November 2013, sehingga berakhir pada tanggal 6 Juli 2015. Untuk pekerjaan struktur terhitung 593 hari kerja sejak tanggal 13 November 2014, sehingga berakhir pada 29 Juni 2015. Dengan demikian pula menyebabkan masa

peminjaman alat seperti bar cutter, bar bender, tower crane dan passenger hoist mengalami perpanjangan.

Berdasarkan permasalahan diatas penyedia jasa mengajukan surat pengajuan klaim perpanjangan waktu, setelahnya dibahas dalam sebuah rapat dengan pengguna jasa hingga dicapai kesepakatan hasil rapat bersama antara PT. Pembangunan Perumahan Persero (Tbk) selaku penyedia jasa dengan PT Ciputra Victory Mitra – PT Sinar Galesong Perkasa JO selaku pengguna jasa. Dimana hasil keputusan rapat tersebut adalah disetujuinya perpanjangan waktu pelaksanaan yang dituangkan dalam addendum kontrak.

Cara penentuan klaim waktu dapat dilihat dari beberapa aspek, terutama yang terjadi pada saat proses pembangunan Apartemen Vida View. Dalam perjalanannya apabila ada ketidaksesuaian antara yang tercantum di kontrak dengan yang terjadi di lapangan maka potensi timbulnya klaim waktu sangat mungkin terjadi. Contoh real yang terjadi di lapangan pada saat proses pekerjaan struktur adalah keterlambatan munculnya desain sekaligus perubahan desain yang mendadak terjadi karena suatu hal. Bukan hanya dapat memicu klaim waktu, terkadang perubahan tersebut dapat pula memicu klaim biaya yang ditimbulkan akibat keterlambatan schedule dan overhead sewa alat. Klaim perubahan volume pekerjaan yang dapat memicu timbulnya biaya tambah maupun kurang diajukan oleh penyedia jasa terhadap pengguna jasa. Hal tersebut dikarenakan adanya perubahan gambar dilapangan akibat dari kegagalan pelaksanaan pekerjaan pemancangan oleh pengguna jasa yang mengakibatkan perubahan struktur bawah (pile cap dan tie beam) yang tidak sesuai dengan gambar kontrak. Berdasar pada gambar forcont yang muncul terdapat banyak perubahan yang terjadi apabila

dibandingkan dengan gambar tender. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak penyedia jasa mengirimkan surat perihal perubahan tersebut yang selanjutnya dijawab oleh pihak pengguna jasa. Surat tersebut berisi permintaan dari penyedia jasa kepada pengguna jasa untuk segera melakukan perhitungan bersama Variation Order untuk zone II.

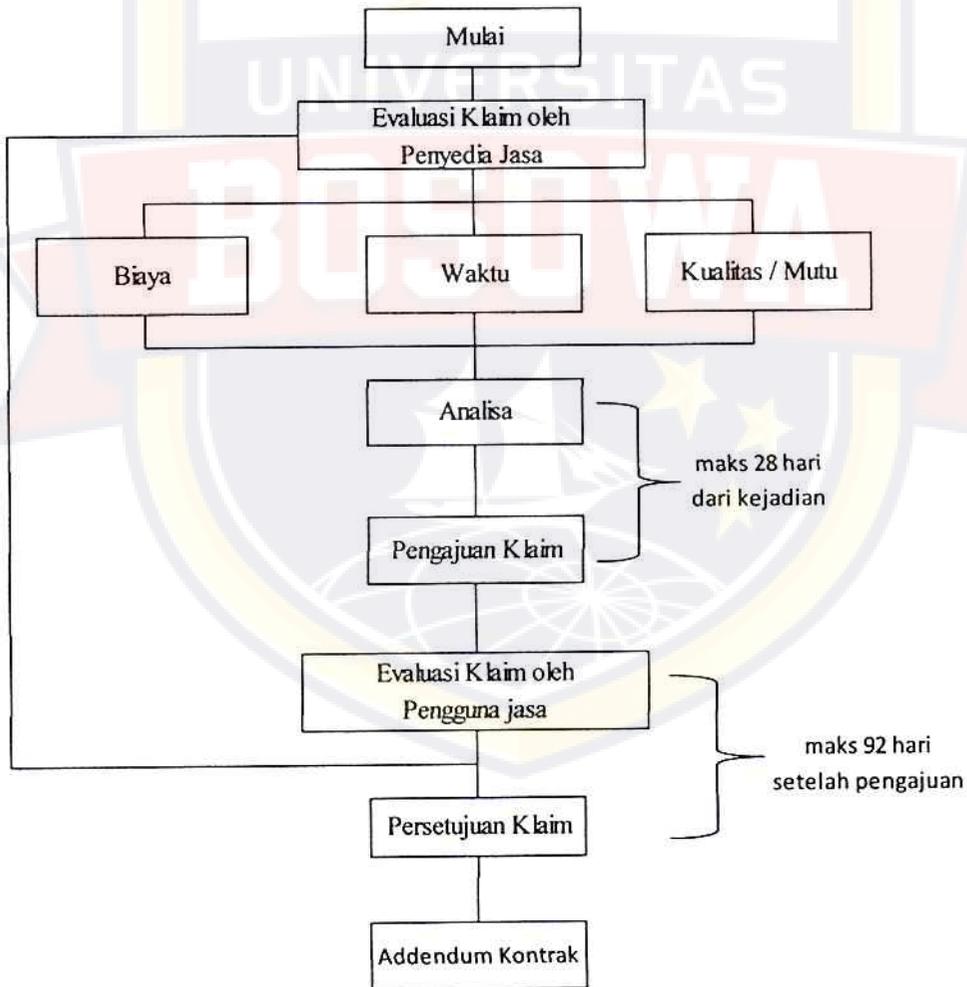
Penentuan klaim biaya yang ditimbulkan harus serta merta diketahui oleh pihak pertama, terutama dalam hal volume yang mengalami perubahan. Penambahan maupun berkurangnya volume dari gambar tender dapat mengakibatkan munculnya perbedaan biaya. Dengan mengetahui dengan detail perhitungan pada gambar tender dengan perhitungan gambar forcont yang baru muncul. Disini sisi engineering kontraktor diuji, dengan ketelitian yang dapat menghindarkan dari kerugian yang tidak diharapkan.

Pengguna jasa menanggapi dengan segera merupakan hal yang harus, dikarenakan proses yang terlalu lama dapat menyebabkan menunggunya aktifitas di lapangan. Respon dari pengguna jasa dengan membalas surat yang dikirimkan oleh penyedia jasa, dan mengagendakan pertemuan atau rapat antara pengguna jasa dengan penyedia jasa dalam pembahasan variation order tersebut.

Kelengkapan yang harus disiapkan oleh penyedia jasa berupa, Site Instruction, gambar softcopy dan hardcopy dari gambar tender dan gambar forcont, perhitungan pekerjaan tambah kurang, dan analisa harga satuan pekerjaan terutama untuk harga yang belum ada dalam kontrak. Surat yang dikirim oleh penyedia jasa akan segera direspon dengan penerbitan SI (Site Instruction), dari SI tersebut dijadikan pedoman perhitungan oleh kontraktor / penyedia jasa, setelahnya penyedia jasa mengundang owner beserta pengajuan, dari hal ini pihak pengguna

jasa berkoordinasi dengan QS untuk mewakili owner dalam perhitungan bersama. Perhitungan bersama dihadiri oleh semua pihak, dalam perhitungan bersama tersebut akan muncul BA VO (Berita Acara Variation Order). Munculnya BA VO disini baru bisa dijadikan acuan untuk tagihan biaya tambahan dari penyedia jasa kepada penggunaan.

Secara keseluruhan perbedaan pengajuan klaim yang tercantum dalam FIDIC berbeda dengan apa yang terjadi di proyek apartemen Vida View Makassar. Berikut penjelasannya secara tabel,

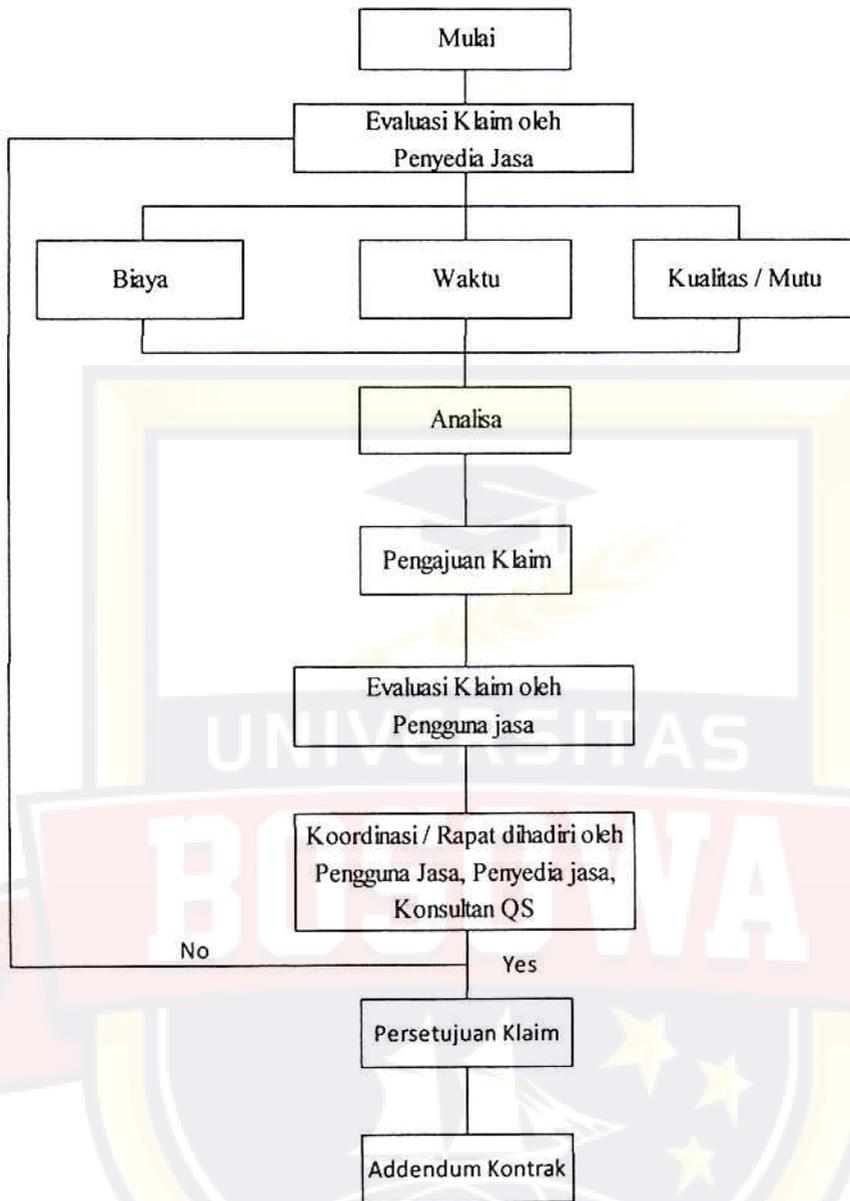


Gambar 4.8 Diagram Pengajuan klaim menurut FIDIC

Dalam jangka waktu 42 hari setelah menerima suatu klaim atau data pendukung lebih lanjut untuk mendukung klaim sebelumnya, atau dalam waktu lain yang mungkin diusulkan oleh Engineer dan disetujui oleh Kontraktor, Engineer harus menanggapi dengan persetujuan, atau penolakan dengan komentar secara rinci. Engineer juga dapat meminta data pendukung lebih lanjut yang diperlukan, namun tetap memberikan tanggapannya atas prinsip klaim dalam jangka waktu

Setiap Berita Acara Pembayaran harus memasukkan pembayaran tambahan untuk klaim dengan data pendukung yang dapat diterima menurut ketentuan terkait dari Kontrak. Kecuali dan hingga data pendukung yang disampaikan dianggap cukup untuk mendukung keseluruhan klaim, Kontraktor hanya berhak menerima pembayaran atas bagian klaim yang mampu dibuktikan.

Pada Surat Perjanjian Pemborongan (Kontrak) Apartemen Vida View Makassar, sama sekali tidak ada bahasan dalam pasal yang mengatur tentang klaim. Namun pada pasal 7, dibahas secara detail tentang kewenangan dari pengguna jasa untuk memberikan denda keterlambatan pekerjaan yang diakibatkan oleh kelalaian pihak penyedia jasa. Dalam pasal tersebut bertuliskan segala jenis pelanggaran yang telah mendapat peringatan tertulis secara 3x berturut – turut akan dikenakan denda dengan nominal tertentu. Tidak hanya itu, denda juga diberikan oleh pengguna jasa kepada penyedia jasa apabila ada kelalaian dari penyedia jasa sehingga mengakibatkan keterlambatan pekerjaan. Nilai sanksi dan denda keterlambatan pada pasal tersebut akan dituangkan dalam final account, dan sepenuhnya akan menjadi tanggung jawab penyedia jasa.



Gambar 4.9 Diagram pengajuan klaim Proyek Apartemen Vida View

Hal – hal yang mengakibatkan perubahan – perubahan volume pekerjaan diatur pula pada kontrak Apartemen Vida View pada pasal 12. Secara jelas dicantumkan sesuai pembahasan sebelumnya bahwa penambahan atau pengurangan pekerjaan akan dianggap sah setelah mendapat intruksi secara tertulis oleh project management yang disetujui oleh Pemberi tugas. Di dalamnya juga dipertegas bahwa penyedia jasa berhak mengajukan klaim kerja tambah jika pemberi tugas memutuskan penambahan waktu pelaksanaan pekerjaan yang diakibatkan oleh

adanya kebijakan dari pengguna jasa yang mengakibatkan penambahan waktu pelaksanaan.

Idealnya secara keseluruhan, klaim dan denda yang diatur jelas dalam kontrak disebutkan dan ditunjukan untuk kedua belah pihak, karena pada saat proses pembangunan kesalahan tidak serta merta akan terjadi di salah satu pihak, melainkan bisa di semua pihak. Keterlambatan pekerjaan oleh penyedia jasa yang dijelaskan secara detail akan mendapat denda sebesar nominal tertentu. Begitu pula keterlambatan pembayaran yang mungkin terjadi dari pihak pengguna jasa, secara keseluruhan keterlambatan pembayaran akan mempengaruhi sebagian besar dari kinerja penyedia jasa. Dengan demikian kemungkinan keterlambatan pekerjaan pun sangat mungkin terjadi.

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa, penelitian, dan pembahasan dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Sesuai dengan penelitian terhadap 18 reponden, hal - hal yang berpotensi menimbulkan klaim pada kontrak konstruksi proyek apartemen vida view diperoleh hasil 31,03% responden menyatakan bahwa hal yang memicu klaim yaitu jenis kontrak dan waktu pelaksanaan, 34,48% responden menyatakan bahwa hal yang memicu klaim yaitu proses pembayaran, 34,48% responden menyatakan bahwa hal yang memicu klaim yaitu ketidak-sesuaian salah satu pihak terhadap ketentuan yang ada dalam kontrak yang berlaku.
2. Berdasarkan penelitian, langkah – langkah proses pengajuan klaim dari penyedia jasa kepada pengguna jasa sebagai berikut , penyedia jasa melakukan pengajuan data klaim kepada pengguna jasa, pengguna jasa melaksanakan evaluasi pengajuan data klaim tersebut, pelaksanaan rapat pembahasan klaim yang dihadiri oleh pihak penyedia jasa, pengguna jasa dan konsultan QS, untuk selanjutnya diperoleh kesepakatan klaim yang mengacu pada hasil rapat dan dituangkan dalam addendum kontrak.

## 5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan dari hasil penelitian, maka diberikan saran sebagai berikut:

1. Klaim sebaiknya diatur benar saat awal pembahasan kontrak kerja konstruksi, karena berpengaruh dalam administrasi dan kinerja masing – masing.
2. Di Indonesia, klaim masih dianggap hal yang tabu, dalam hal perkembangan konstruksi di Indonesia perlu ada undang – undang khusus yang mengatur tentang klaim.
3. Kebanyakan kerja sama konstruksi pembangunan di Indonesia yang terjadi adalah klaim yang diberikan pengguna jasa kepada penyedia jasa, seperti tentang keterlambatan waktu maupun kualitas pekerjaan, namun dalam perjalanan proses konstruksi banyak pula hal – hal atau faktor yang menghambat penyedia jasa hingga menimbulkan kerugian dalam hal administrasi dan lain sebagainya dikarenakan bukan kesengajaan dari pihak penyedia jasa saja. Jadi, klaim memang seharusnya bisa diajukan oleh pengguna jasa kepada penyedia jasa maupun sebaliknya dari penyedia jasa kepada pengguna jasa.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrasyid, 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
- Kontrak Proyek Apartemen Vida View Makassar
- Perpres No. 04 Tahun 2015
- Undang – Undang No. 18 Tahun 1999
- Undang – Undang No. 30 Tahun 1999
- Yasin, Nazarkhan., 2004. *Mengenal Klaim Kostruksi dan Penyelesaian Sengeketa Konstruksi*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama

**SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN KERJA (KONTRAK)**



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

**SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN KERJA (KONTRAK)  
PROYEK APARTEMEN VIDA VIEW  
PANAKKUKANG - MAKASSAR**

**PAKET PEKERJAAN STRUKTUR & ARSITEKTUR  
No : 001/SPPK/HOUSING/BPVV-APT/XI/2013**

Pada hari ini, Rabu tanggal Tiga belas bulan November tahun Dua ribu tiga belas (13/11/2013), kami yang berhadapan di bawah ini:

- i. Nama : 1. Cakra Ciputra  
2. Bing Sugjarto Chandra  
Mewakili : Badan Pengelola  
PT. Sinar Galesong Perkasa - PT. Ciputra Victory Mitra JO  
Alamat : Jl. AP. Pettarani No.55, RT 000, RW.000 Buakana Rappacini Makassar -  
Sulawesi Selatan.

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Badan Pengelola PT. Sinar Galesong Perkasa - PT. Ciputra Victory Mitra JO berdasarkan keputusan direksi Nomor 001/BSC CK/01/XI/12-CVM tertanggal 28 September 2012 dan anggaran dasar tertanggal 28 September 2012, yang didirikan berdasarkan perjanjian kerjasama pengembangan lahan antara PT. Sinar Galesong Perkasa dan PT. Ciputra Victory Mitra, Akta Nomor 22, tanggal 28 September 2012 yang dibuat dihadapan Ida Nuranty Tahir, Notaris di Kota Makassar, yang untuk selanjutnya dalam Surat Perjanjian Pemborongan kerja (Kontrak) ini disebut sebagai "Pemberi Tugas" atau "Pihak Pertama",

- ii. Nama : Ir. Fatchul Birri  
Jabatan : Kepala Cabang VII  
Alamat : Jalan Lajana Hertaning Blok 1/1, Makassar - Sulawesi Selatan

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Badan PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. berdasarkan keputusan Direksi Nomor 78 tertanggal 15 Maret 1973 Oleh Notaris Kartini Muljadi SH di Jakarta dan Akta Pemberhentian dan Pengangkatan Kepala Cabang VII, Nomor: 10 tanggal 13 Februari 2013 Oleh Notaris Wiwiek Widhi Asuli, SH di Jakarta dari dan karenanya berwenang dan bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk yang untuk selanjutnya dalam surat Perjanjian Pemborongan Kerja (Kontrak) ini disebut sebagai "Pemberong" atau "Pihak Kedua",

Kedua belah Pihak secara masing - masing dalam Surat Perjanjian Kerja (Kontrak) ini disebut sebagai "Pihak" dan secara bersama - sama dalam Surat Perjanjian Kerja (Kontrak) ini disebut sebagai "Para Pihak".

Berdasarkan :

- (i) Dokumen Tender Paket Pekerjaan Struktur dan Arsitektur Proyek Apartemen Vida View.  
(ii) Berita Acara Rapat Penjelasan Tender (Aanw'zing) Paket Pekerjaan STRUKTUR & ARSITEKTUR tanggal 19 Februari 2013.

PASAL 2 - SIFAT DAN HARGA KONTRAK (Lanjutan)

dasar pelaksanaan pekerjaan harus disesuaikan dengan urutan prioritas (order of priority) yang disebutkan dalam Pasal 8 Surat Perjanjian Pemborong Kerja (Kontrak)

- 2.6. Jika terdapat pokok pekerjaan yang tidak tercantum di dalam Spesifikasi / Syarat - Syarat Teknis Pelaksanaan atau Gambar Kontrak atau Bill of Quantities atau data-data didalam Dokumen Tender dan atau Dokumen Kontrak, maka dianggap pekerjaan tersebut adalah termasuk Pekerjaan Tambah/Kurang. Akan tetapi jika pekerjaan tersebut untuk kewajiban pemenuhan standar keamanan (safety), kaidah-kaidah teknis struktur atau arsitektur dan peraturan-peraturan yang ada yang harus diikuti dalam pelaksanaan pekerjaan maka pekerjaan tersebut harus sudah termasuk Harga kontrak.
- 2.7. **Pemborong** tidak bertanggung jawab atas segala hal yang berhubungan dengan perolehan dana **Pemberi Tugas** untuk keperluan **Pekerjaan** ini, termasuk jika dana tersebut mengandung unsur korupsi, kolusi, nepotisme dan tindakan ilegal lainnya yang dilarang oleh peraturan hukum Republik Indonesia.

PASAL 3 - JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PEKERJAAN

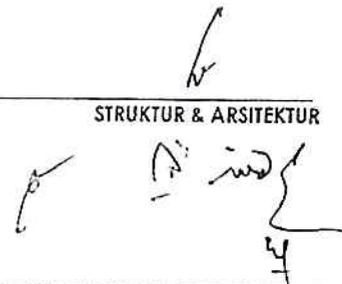
- 3.1 Pekerjaan sebagaimana disebut dalam Pasal 1 tersebut diatas harus diselesaikan seluruhnya dalam Jangka waktu pelaksanaan **780 (Tujuh Ratus Delapan Puluh)** hari kalender, dan berlaku efektif :
  1. Semenjak **7 (Tujuh) hari kalender** setelah dilandatangani dan diserahkan terimakan SPK (Surat Perintah Kerja) atau setidaknya tidaknya sejak tanggal 13 November 2013 atau
  2. Selambat lambatnya 3 (Tiga) hari Kalender setelah diserahkan terimakan lahan oleh **Pemberi Tugas** kepada **Pemborong** sesuai dengan zoning masing-masing area yang diserahkan terimakan

Pekerjaan harus selesai dan diserahkan ke **Pemberi Tugas** dan waktu pelaksanaan tersebut sudah termasuk hari-hari libur, pengaruh faktor hujan dan cuaca yang tidak baik, mobilisasi dan demobilisasi, transportasi, fabrikasi, testing & commissioning dan izin-izin yang berkenaan dengan pekerjaan tersebut. **Pemborong** hanya diperkenankan melakukan pekerjaan pada lokasi-lokasi yang sudah termasuk dalam Berita Acara Serah Terima Lahan.

- 3.2 Jangka Waktu Pelaksanaan mempunyai Rincian waktu (Millstone) yang harus dipenuhi oleh **Pemborong** sebagai berikut :
  1. **Waktu Millstone Pertama** dalam jangka waktu 20 (Dua Puluh) bulan kalender dan tidak boleh melebihi dari 600 (Enam Ratus) hari kalender sejak berlakunya efektif pekerjaan, yaitu untuk :

**Area zona 1** yang meliputi :

    - Tower A (Lt Ground s/d Lantai atap atau sesuai gambar tender)
    - Bangunan Podium Lantai Dasar s/d Lt 8 (8 Lapis) atau sesuai gambar
    - Pekerjaan Luar area Zona 1
    - Bangunan area Parkir Motor dan Power House pada area Zona 2
    - Bangunan STP dan GWT
    - Bangunan Tempat Sampah
    - Bangunan Car Wash



PASAL 3 - JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PEKERJAAN (Lanjutan)

2. Waktu Milestone kedua harus selesai dalam jangka waktu 20 (dua puluh enam) bulan atau tidak boleh lebih dari 780 (Tujuh ratus delapan puluh) hari kalender sejak berakhirnya efektif pelaksanaan pekerjaan pada Item 1 sesuai pasal 3.1, yaitu yaitu:

Area kerja 2 yang meliputi:

- Tower B & C (LI Ground s/d Lantai atap atas sesuai gambar terlampir)
- Senguluan Posium Lantai Dasar s/d L 8 (6 lantai) atau sesuai gambar
- Pekerjaan luar sesuai gambar

3.1. Pembeli tugas akan menyediakan persetujuan Perencanaan waktu, dan pendanaan biaya jika diperlukan kepada Pemasang atau Pemasang dapat mengajukan bukti-bukti terdulu bahwa penyebab keterlambatan waktu pelaksanaan Pekerjaan secara signifikan (mencakup semua aspek) dalam program Intisari Kerja Net Work Planning (NWP) disebabkan oleh Pembeli tugas.

PASAL 4 - TATA CARA WAKTU DAN SISTEM PEMBAYARAN



PASAL 18 - PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- 18.1 Apabila terjadi perselisihan antara **Para Pihak** maka harus diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mufakat, dan hasil yang dicapai dari musyawarah tersebut secara hukum bersifat mengikat dan merupakan putusan akhir
- 18.2 Apabila dalam jangka waktu selambat lambatnya **30 (tiga puluh)** hari kalender sejak dimulainya musyawarah tersebut tidak tercapai kesepakatan, maka semua perselisihan yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan dalam tingkat pertama dan terakhir menurut peraturan/prosedur Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) oleh arbiter-arbiter yang ditunjuk menurut peraturan tersebut di Jakarta. Keputusan dari BANI bersifat mengikat **Para Pihak** secara mutlak untuk tingkat pertama dan terakhir, serta tidak dapat dilakukan banding atau kasasi.
- 18.3 Selama proses penyelesaian perselisihan berlangsung **Para Pihak** tidak dapat menjadikannya sebagai alasan untuk menunda pelaksanaan Pekerjaan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.
- 18.4 Waktu penyelesaian perselisihan dan segala biaya yang timbul dalam rangka penyelesaian perselisihan tersebut akan ditentukan sesuai dengan peraturan/prosedur Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)



h  
*[Handwritten signature]*

PASAL 19 - PENUTUP

- 19.1 Pemberi Tugas dan Pemborong sepakat dan mengakui Surat perjanjian Pemborongan Kerja (Kontrak) ini berikut dokumen lain dan lampirannya, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan mengikat diantara Para Pihak.
- 19.2 Segala sesuatu yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (Kontrak) ini, akan diatur kemudian dalam perjanjian tambahan (addendum) yang akan dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dimana addendum tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (Kontrak) ini.
- 19.3 Surat Perjanjian Pemborongan Kerja (Kontrak) ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli dan bermeterai cukup ditandatangani oleh Para Pihak dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tertanda,

PEMBERI TUGAS  
BADAN PENGELOLA  
PT. Sinar Galesong Perkasa -  
PT. Ciputra Victory Mitra - JO

PEMBORONG  
PT. Pembangunan Perumahan  
(Persero) Tbk

*Cakra*  
MEJERAI  
TEMPEL  
PT. Sinar Galesong Perkasa  
6000 BDP

PT PP (persero) Tbk  
PP  
CABANG VIII

Cakra Ciputra - Bing Sugianto Chandra

Ir. Fatchul Birri  
Kepala Cabang VIII

SAKSI - SAKSI

*Hendry*  
Hendry Nurhalim  
Saksi dari Pihak Pertama

*Edy*  
Edy Nugraha  
Saksi dari Pihak Kedua

VIEW

APARTMENTS

Lifestyle in vibrant atmosphere

**ADDENDUM -2**

**SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN KERJA (KONTRAK)**

**PROYEK APARTEMEN VIDA VIEW**

**PANAKKUKANG - MAKASSAR**

**PAKET PEKERJAAN STRUKTUR & ARSITEKTUR**

**No : 001 /SPPK/HOUSING/BPVV-APT/XI/2013**

**ANTARA**

**PT. SINAR GALESONG PERKASA-PT. CIPUTRA VICTORY MITRA JO**

**DENGAN**

**PT. PEMBANGUNAN PERUMAHAN (PERSERO) Tbk.**

**BOSOWA**

**ADDENDUM -2**

Nomor : 001.ADD-002/SPPK/HOUSING/BPVV-APT/XI/2013

**TERHADAP**

**PAKET PEKERJAAN STRUKTUR & ARSITEKTUR**

**No : 001/SPPK/HOUSING/BPVV-APT/XI/2013**

**001.ADD-001/SPPK/HOUSING/BPVV-APT/XI/2013**

**Tanggal : 13 November 2013**

**BADAN PENGELOLA**

**(PT. SINAR GALESONG PERKASA-PT. CIPUTRA VICTORY MITRA, JO)**

**Marketing & Project Office :**

**Jl. A. P. Pettarani No. 49 Makassar 90231, Sulawesi Selatan - INDONESIA**

**Telp. 62 411 455 333 (hunting), 62 411 448 355,**

**62 411 450 685, Fax. 62 411 440 887**

  
**CIPUTRA**

  
**GALESONG**

# VIEW APARTMENTS

Lifestyle in vibrant atmosphere

## MENJADI :

3.1 Pekerjaan sebagaimana disebut dalam Pasal 1 tersebut diatas harus diselesaikan seluruhnya dalam jangka waktu pelaksanaan **1203 (Seribu Dua Ratus Tiga)** hari kalender, dan berlaku efektif :

1. Semenjak **7 (Tujuh)** hari kalender setelah ditandatangani dan diserahkan terimakan SPK (Surat Perintah Kerja) atau setidaknya tidaknya sejak tanggal 13 November 2013 atau
2. Selambat lambatnya **3 (Tiga)** hari Kalender setelah diserahkan terimakan lahan oleh **Pemberi Tugas** kepada **Pemborong** sesuai dengan zoning masing-masing area yang diserahkan terimakan

Pekerjaan harus selesai dan diserahkan ke **Pemberi Tugas** dan waktu pelaksanaan tersebut sudah termasuk hari-hari libur, pengaruh faktor hujan dan cuaca yang tidak baik, mobilisasi dan demobilisasi, transportasi, fabrikasi, testing & commissioning dan izin-izin yang berkenaan dengan pekerjaan tersebut.

**Pemborong** hanya diperkenankan melakukan pekerjaan pada lokasi-lokasi yang sudah termasuk dalam Berita Acara Serah Terima Lahan.

3.2 Jangka Waktu Pelaksanaan mempunyai Rincian waktu (Millstone) yang harus dipenuhi oleh **Pemborong** sebagai berikut :

1. **Waktu Millstone Pertama** dalam jangka waktu 29 (Dua Puluh Sembilan) bulan kalender dan tidak boleh melebihi dari 869 (Delapan Ratus Enam Puluh Sembilan) hari kalender sejak berlakunya efektif pekerjaan, yaitu untuk :

**Area zona 1** yang meliputi :

- Tower A (Lt Ground s/d Lantai atap atau sesuai gambar tender)
- Bangunan Podium Lantai Dasar s/d Lt 8 (8 Lapis) atau sesuai gambar
- Pekerjaan Luar area Zona 1
- Bangunan area Parkir Motor dan Power House pada area Zona 2
- Bangunan STP dan GWT
- Bangunan Tempat Sampah
- Bangunan Car Wash

2. **Waktu Millstone Kedua** harus selesai dalam jangka waktu 41 (Empat Puluh Satu) bulan atau tidak boleh melebihi dari 1203 (Seribu Dua Ratus Tiga) hari kalender sejak berlakunya efektif pelaksanaan pekerjaan pada Zona 1 sesuai pasal 3.1, yaitu untuk **Area zona 2** yang meliputi :

- Tower B & C (Lt Ground s/d Lantai atap atau sesuai gambar tender)
- Bangunan Podium Lantai Dasar s/d Lt 8 (8 Lapis) atau sesuai gambar
- Pekerjaan Luar (Provisional Sum)

3.3 Tetap Tidak Berubah

# VIEW

## APARTMENTS

Lifestyle in vibrant atmosphere

Seluruh pasal - pasal dalam Perjanjian berikut dengan lampiran - lampirannya yang tidak diubah berdasarkan Addendum - 2 dinyatakan tetap berlaku dan mengikat bagi PARA PIHAK, kecuali perubahan - perubahan pada pasal-pasal dan lampiran-lampiran bagi PARA PIHAK, kecuali perubahan - perubahan pada pasal-pasal dan lampiran - lampiran yang terdapat dalam Addendum - 2 ini, merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian dan Addendum - 1.

Demikian, Addendum - 2 Perjanjian ini dibuat sesuai dengan hari, tanggal, bulan, tahun, dan tempat sebagaimana dimaksud pada bagian awal Addendum - 2, dibuat dalam 3 (tiga) rangkap bermaterai cukup, masing - masing memiliki kekuatan hukum yang sama.

**PEMBERI TUGAS**  
**BADAN PENGELOLA**  
**PT. Sinar Galesong Perkasa -**  
**PT. Ciputra Victory Mitra JO**

**PEMBORONG**  
**PT. Pembangunan Perumahan**  
**( Persero ) Tbk**

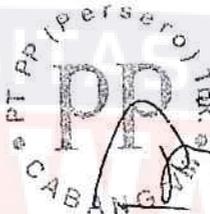
METERAI  
TEMPEL

FF449ADF471209186

6000  
ENAM RIBU RUPIAH

CAKRA CIPUTRA

JACKY PURNAMA



Ir. FATCHUL BIRRI

**BADAN PENGELOLA**  
**(PT. SINAR GALESONG PERKASA-PT. CIPUTRA VICTORY MITRA, JO)**

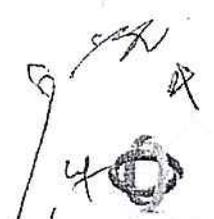
Marketing & Project Office :

Jl. A. P. Pettarani No. 49 Makassar 90231, Sulawesi Selatan - INDONESIA

Telp. 62 411 455 333 (hunting), 62 411 448 355,

62 411 450 685, Fax. 62 411 440 887

  
**CIPUTRA**

  
**GALESONG**

### Kuesioner

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menimbulkan klaim pada proyek Apartemen Vida View Makassar sehingga diharapkan semua pihak yang terlibat dalam proyek Apartemen Vida View dapat mengantisipasi timbulnya klaim sehingga biaya, mutu dan waktu

#### DATA RESPONDEN

1. Nama Responden
2. Nama Perusahaan / Instansi
3. Jabatan
4. Pengalaman Kerja
5. Lama bekerja di Proyek Vida View
6. Pendidikan Terakhir

: PRAYO ARI WIDHAWA  
: PT. PP (PERSERO) Tbk  
: General Superintendent  
: 12 Th.  
: 2 Th.  
: SLTA / (S1) / S2 / S3

#### Keterangan untuk penilaian

- jawaban sangat tidak setuju = STS
- jawaban tidak setuju = TS
- jawaban ragu - ragu = R
- jawaban setuju = S
- jawaban sangat setuju = SS

#### PETUNJUK

- a. Jawaban merupakan persepsi Bapak/Ibu/Sdr terhadap faktor - faktor yang memicu timbulnya klaim sesuai dengan kondisi Proyek Apartemen Vida View
- b. Isilah pertanyaan - pertanyaan berikut dan berilah tanda (V) atau (X) pada kotak pilihan yang sesuai
- c. Jika Bapak/Ibu/Sdr tidak memahami pertanyaan agar melingkari nomor pertanyaan

| No | Faktor     | Uraian                                                                                                           | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |   |
|----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|---|
|    |            |                                                                                                                  | STS               | TS | R | S | SS |   |
| 1  | Pengenalan | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui jenis kontrak proyek Apartemen Vida View?                                |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui semua pihak yang terkait dalam kontrak Proyek Apartemen Vida View        |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui masa / periode kontrak proyek Apartemen vida view                        |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui cara pembayaran yang diatur dalam kontrak                                |                   |    |   |   | ✓  |   |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui Jaminan pelaksanaan yang diatur dalam kontrak proyek apartemen vida view |                   |    |   |   | ✓  |   |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang kontrak apartemen vida view yang mengatur tentang klaim          |                   |    |   |   | ✓  |   |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui aturan tentang kahar yang ada pada kontrak proyek apartemen vida view    |                   |    |   |   | ✓  |   |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang cara penyelesaian perselisihan yang diatur dalam kontrak         |                   |    |   |   | ✓  |   |

| No | Faktor      | Uraian                                                                                                                          | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |             |                                                                                                                                 | STS               | TS | R | S | SS |
| 2  | Perencanaan | - Perusahaan menuntut tiap karyawan untuk mengetahui tentang jenis dan pihak terkait dalam kontrak apartemen vida view makassar |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Perencanaan tentang kemungkinan munculnya klaim dan sengketa dalam hal pembayaran diatur sedemikian rupa oleh perusahaan      |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Munculnya klaim dan sengketa mengenai jaminan pelaksanaan telah direncanakan sejak awal                                       |                   |    | ✓ |   |    |
|    |             | - Dalam menyusun target penyelesaian proyek, klaim sangat harus menjadi sebuah pertimbangan penting                             |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Apabila terjadi keadaan kahar, sebelumnya telah dipertimbangkan potensi tersebut dan mengantisipasi timbulnya klaim           |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa dapat dipastikan sebelumnya dengan cara yang sudah ditentukan                         |                   |    | ✓ |   |    |
| 3  | Penerapan   | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah mengacu pada peraturan - peraturan yang berlaku                                      |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Masa / periode kontrak merupakan hal penting yang harus terealisasi untuk mencegah timbulnya klaim                            |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Analisa dan proses tentang sistem dan ketepatan pembayaran dapat menghindari timbulnya klaim                                  |                   |    |   |   | ✓  |

| No | Faktor           | Uraian                                                                                                                               | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |                  |                                                                                                                                      | STS               | TS | R | S | SS |
|    |                  | - Proses pengajuan klaim di proyek apartemen vida view sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku di dunia (FIDIC)                   |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan peraturan UU no.18 th 1999                |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan Perpres 04 th 2015                        |                   |    |   | ✓ |    |
| 4  | Evaluasi         | - Dalam analisa klaim yang terjadi memang benar berdasar utama pada jenis kontrak, dan masa kontrak yang berlaku                     |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Pekerjaan harus diukur dan dinilai untuk keperluan pembayaran seperti tercantum dalam kontrak Apartemen Vida view                  |                   |    |   | ✓ | ✓  |
|    |                  | - Jaminan pelaksanaan memang benar diatur dalam kontrak, dan memang dapat memicu timbulnya klaim jika tidak sesuai                   |                   |    |   | ✓ | ✓  |
|    |                  | - Analisa ulang tentang klaim yang terjadi selalu dilakukan oleh salah satu pihak yang mengajukan                                    |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Sebelum terjadi sengketa atau perselisihan hingga dapat menimbulkan klaim, hal yang timbul telah dievaluasi sedemikian rupa hingga |                   |    |   | ✓ |    |
| 5  | Peninjauan Ulang | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan undang - undang yang berlaku di Indonesia?                                  |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sebagian besar menganut aturan FIDIC?                                                           |                   |    |   | ✓ |    |

| No | Faktor | Uraian                                                                                                                               | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |        |                                                                                                                                      | STS               | TS | R | S | SS |
|    | -      | Klaim yang terjadi beserta unsur - unsurnya di proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan aturan undang - undang yang berlaku    |                   |    | ✓ |   |    |
|    | -      | Penyelesaian klaim proyek Apartemen Vida View menganut FIDIC?                                                                        |                   |    | ✓ |   |    |
|    | -      | Kontrak proyek Apartemen Vida view sama dengan kontrak proyek pemerintah yang diatur oleh Perpres 04 th 2015 ?                       |                   |    | ✓ |   |    |
|    | -      | Penting untuk setiap anggota proyek mengerti dan memahami penyelesaian perselisihan yang terjadi sesuai kontrak Apartemen Vida View? |                   |    | ✓ |   |    |
|    | -      | Klaim hanya dapat diberikan pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)                                                  | ✓                 |    |   |   |    |
|    | -      | Klaim hanya dapat diberikan penyedia jasa (kontraktor) kepada pengguna jasa (owner) ?                                                | ✓                 |    |   |   |    |
|    | -      | Sengketa yang terjadi di proyek hanya dapat diselesaikan lewat BANI?                                                                 | ✓                 | ✓  |   |   |    |
|    | -      | Klaim yang mungkin terjadi akan sangat merugikan jika tidak terproses dengan baik?                                                   |                   |    |   |   | ✓  |
|    | -      | Sengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat tanpa perlu munculnya klaim?                                                   |                   |    | ✓ |   |    |

### Kuesioner

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menimbulkan klaim pada proyek Apartemen Vida View Makassar sehingga diharapkan semua pihak yang terlibat dalam proyek Apartemen Vida View dapat mengantisipasi timbulnya klaim sehingga biaya, mutu dan waktu

#### DATA RESPONDEN

1. Nama Responden : Alim
2. Nama Perusahaan / Instansi : PT. PP
3. Jabatan : Esp
4. Pengalaman Kerja : 10 thn
5. Lama bekerja di Proyek Vida View : 2 bln
6. Pendidikan Terakhir : SLTA / S1 S2 / S3

#### Keterangan untuk penilaian

- jawaban sangat tidak setuju = STS
- jawaban tidak setuju = TS
- jawaban ragu - ragu = R
- jawaban setuju = S
- jawaban sangat setuju = SS

#### PETUNJUK

- a. Jawaban merupakan persepsi Bapak/Ibu/Sdr terhadap faktor - faktor yang memicu timbulnya klaim sesuai dengan kondisi Proyek Apartemen Vida View
- b. Isilah pertanyaan - pertanyaan berikut dan berilah tanda (V) atau (X) pada kotak pilihan yang sesuai
- c. Jika Bapak/Ibu/Sdr tidak memahami pertanyaan agar melingkari nomor pertanyaan

| No | Faktor     | Uraian                                                                                                           | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |            |                                                                                                                  | STS               | TS | R | S | SS |
| 1  | Pengenalan | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui jenis kontrak proyek Apartemen Vida View?                                |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui semua pihak yang terkait dalam kontrak Proyek Apartemen Vida View        |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui masa / periode kontrak proyek Apartemen vida view                        |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui cara pembayaran yang diatur dalam kontrak                                |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui Jaminan pelaksanaan yang diatur dalam kontrak proyek apartemen vida view |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang kontrak apartemen vida view yang mengatur tentang klaim          |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui aturan tentang kahar yang ada pada kontrak proyek apartemen vida view    |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang cara penyelesaian perselisihan yang diatur dalam kontrak         |                   |    |   |   | ✓  |

| No | Faktor      | Uraian                                                                                                                          | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |             |                                                                                                                                 | STS               | TS | R | S | SS |
| 2  | Perencanaan | - Perusahaan menuntut tiap karyawan untuk mengetahui tentang jenis dan pihak terkait dalam kontrak apartemen vida view makassar |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Perencanaan tentang kemungkinan munculnya klaim dan sengketa dalam hal pembayaran diatur sedemikian rupa oleh perusahaan      |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Munculnya klaim dan sengketa mengenai jaminan pelaksanaan telah direncanakan sejak awal                                       |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Dalam menyusun target penyelesaian proyek, klaim sangat harus menjadi sebuah pertimbangan penting                             |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Apabila terjadi keadaan kahar, sebelumnya telah dipertimbangkan potensi tersebut dan mengantisipasi timbulnya klaim           |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa dapat dipastikan sebelumnya dengan cara yang sudah ditentukan                         |                   |    |   |   | ✓  |
| 3  | Penerapan   | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah mengacu pada peraturan - peraturan yang berlaku                                      |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Masa / periode kontrak merupakan hal penting yang harus terealisasi untuk mencegah timbulnya klaim                            |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Analisa dan proses tentang sistem dan ketepatan pembayaran dapat menghindari timbulnya klaim                                  |                   |    |   |   | ✓  |

| No | Faktor           | Uraian                                                                                                                             | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |                  |                                                                                                                                    | STS               | TS | R | S | SS |
|    | -                | Proses pengajuan klaim di proyek apartemen vida view sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku di dunia (FIDIC)                   |                   |    |   | ✓ |    |
|    | -                | Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan peraturan UU no.18 th 1999                |                   |    |   |   | ✓  |
|    | -                | Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan Perpres 04 th 2015                        |                   |    |   |   | ✓  |
| 4  | Evaluasi         | Dalam analisa klaim yang terjadi memang benar berdasar utama pada jenis kontrak, dan masa kontrak yang berlaku                     |                   |    |   |   | ✓  |
|    | -                | Pekerjaan harus diukur dan dinilai untuk keperluan pembayaran seperti tercantum dalam kontrak Apartemen Vida view                  |                   |    |   | ✓ |    |
|    | -                | Jaminan pelaksanaan memang benar diatur dalam kontrak, dan memang dapat memicu timbulnya klaim jika tidak sesuai                   |                   |    |   | ✓ |    |
|    | -                | Analisa ulang tentang klaim yang terjadi selalu dilakukan oleh salah satu pihak yang mengajukan                                    |                   |    |   | ✓ |    |
|    | -                | Sebelum terjadi sengketa atau perselisihan hingga dapat menimbulkan klaim, hal yang timbul telah dievaluasi sedemikian rupa hingga |                   |    |   |   | ✓  |
| 5  | Peninjauan Ulang | Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan undang - undang yang berlaku di Indonesia?                                  |                   |    |   | ✓ |    |
|    | -                | Kontrak proyek Apartemen Vida View sebagian besar menganut aturan FIDIC?                                                           |                   |    |   | ✓ |    |

| No | Faktor | Uraian                                                                                                                               | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |        |                                                                                                                                      | STS               | TS | R | S | SS |
|    | -      | Klaim yang terjadi beserta unsur - unsurnya di proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan aturan undang - undang yang berlaku    |                   |    |   |   | ✓  |
|    | -      | Penyelesaian klaim proyek Apartemen Vida View menganut FIDIC?                                                                        |                   |    |   | ✓ |    |
|    | -      | Kontrak proyek Apartemen Vida view sama dengan kontrak proyek pemerintah yang diatur oleh Perpres 04 th 2015 ?                       |                   |    |   | ✓ |    |
|    | -      | Penting untuk setiap anggota proyek mengerti dan memahami penyelesaian perselisihan yang terjadi sesuai kontrak Apartemen Vida View? |                   |    |   |   | ✓  |
|    | -      | Klaim hanya dapat diberikan pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)                                                  |                   | ✓  |   |   |    |
|    | -      | Klaim hanya dapat diberikan penyedia jasa (kontraktor) kepada pengguna jasa (owner) ?                                                |                   | ✓  |   |   |    |
|    | -      | Sengketa yang terjadi di proyek hanya dapat diselesaikan lewat BANI?                                                                 |                   |    | ✓ |   |    |
|    | -      | Klaim yang mungkin terjadi akan sangat merugikan jika tidak terproses dengan baik?                                                   |                   |    |   | ✓ |    |
|    | -      | Sengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat tanpa perlu munculnya klaim?                                                   |                   |    | ✓ |   |    |

### Kuesioner

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menimbulkan klaim pada proyek Apartemen Vida View Makassar sehingga diharapkan semua pihak yang terlibat dalam proyek Apartemen Vida View dapat mengantisipasi timbulnya klaim sehingga biaya, mutu dan waktu

#### DATA RESPONDEN

1. Nama Responden : MARSAMA
2. Nama Perusahaan / Instansi : PT. PP PERSEPO
3. Jabatan : SP. ME
4. Pengalaman Kerja : 8 tahun
5. Lama bekerja di Proyek Vida View : 2 tahun
6. Pendidikan Terakhir : SLTA (S1/S2/S3)

#### Keterangan untuk penilaian

- jawaban sangat tidak setuju = STS
- jawaban tidak setuju = TS
- jawaban ragu - ragu = R
- jawaban setuju = S
- jawaban sangat setuju = SS

#### PETUNJUK

- a. Jawaban merupakan persepsi Bapak/Ibu/Sdr terhadap faktor - faktor yang memicu timbulnya klaim sesuai dengan kondisi Proyek Apartemen Vida View
- b. Isilah pertanyaan - pertanyaan berikut dan berilah tanda (V) atau (X) pada kotak pilihan yang sesuai
- c. Jika Bapak/Ibu/Sdr tidak memahami pertanyaan agar melingkari nomor pertanyaan

| No | Faktor     | Uraian                                                                                                           | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |            |                                                                                                                  | STS               | TS | R | S | SS |
| 1  | Pengenalan | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui jenis kontrak proyek Apartemen Vida View?                                |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui semua pihak yang terkait dalam kontrak Proyek Apartemen Vida View        |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui masa / periode kontrak proyek Apartemen vida view                        |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui cara pembayaran yang diatur dalam kontrak                                | ✓                 |    |   |   |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui Jaminan pelaksanaan yang diatur dalam kontrak proyek apartemen vida view | ✓                 |    |   |   |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang kontrak apartemen vida view yang mengatur tentang klaim          |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui aturan tentang kahar yang ada pada kontrak proyek apartemen vida view    |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang cara penyelesaian perselisihan yang diatur dalam kontrak         |                   |    |   |   | ✓  |

| No | Faktor      | Uraian                                                                                                                          | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |             |                                                                                                                                 | STS               | TS | R | S | SS |
| 2  | Perencanaan | - Perusahaan menuntut tiap karyawan untuk mengetahui tentang jenis dan pihak terkait dalam kontrak apartemen vida view makassar |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Perencanaan tentang kemungkinan munculnya klaim dan sengketa dalam hal pembayaran diatur sedemikian rupa oleh perusahaan      |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Munculnya klaim dan sengketa mengenai jaminan pelaksanaan telah direncanakan sejak awal                                       |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Dalam menyusun target penyelesaian proyek, klaim sangat harus menjadi sebuah pertimbangan penting                             |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Apabila terjadi keadaan kahar, sebelumnya telah dipertimbangkan potensi tersebut dan mengantisipasi timbulnya klaim           |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa dapat dipastikan sebelumnya dengan cara yang sudah ditentukan                         |                   |    |   |   | ✓  |
| 3  | Penerapan   | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah mengacu pada peraturan - peraturan yang berlaku                                      |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Masa / periode kontrak merupakan hal penting yang harus terealisasi untuk mencegah timbulnya klaim                            |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Analisa dan proses tentang sistem dan ketepatan pembayaran dapat menghindari timbulnya klaim                                  |                   |    |   |   | ✓  |

| No | Faktor           | Uraian                                                                                                                               | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |   |
|----|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|---|
|    |                  |                                                                                                                                      | STS               | TS | R | S | SS |   |
|    |                  | - Proses pengajuan klaim di proyek apartemen vida view sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku di dunia (FIDIC)                   |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |                  | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan peraturan UU no.18 th 1999                |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |                  | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan Perpres 04 th 2015                        |                   |    |   |   |    | ✓ |
| 4  | Evaluasi         | - Dalam analisa klaim yang terjadi memang benar berdasar utama pada jenis kontrak, dan masa kontrak yang berlaku                     |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |                  | - Pekerjaan harus diukur dan dinilai untuk keperluan pembayaran seperti tercantum dalam kontrak Apartemen Vida view                  |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |                  | - Jaminan pelaksanaan memang benar diatur dalam kontrak, dan memang dapat memicu timbulnya klaim jika tidak sesuai                   |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |                  | - Analisa ulang tentang klaim yang terjadi selalu dilakukan oleh salah satu pihak yang mengajukan                                    | ✓                 |    |   |   |    |   |
|    |                  | - Sebelum terjadi sengketa atau perselisihan hingga dapat menimbulkan klaim, hal yang timbul telah dievaluasi sedemikian rupa hingga |                   |    |   |   |    | ✓ |
| 5  | Peninjauan Ulang | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan undang - undang yang berlaku di Indonesia?                                  |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |                  | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sebagian besar menganut aturan FIDIC?                                                           |                   |    |   |   |    | ✓ |

| No | Faktor | Uraian                                                                                                                               | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |   |
|----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|---|
|    |        |                                                                                                                                      | STS               | TS | R | S | SS |   |
|    | -      | Klaim yang terjadi beserta unsur - unsurnya di proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan aturan undang - undang yang berlaku    |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    | -      | Penyelesaian klaim proyek Apartemen Vida View menganut FIDIC?                                                                        |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    | -      | Kontrak proyek Apartemen Vida view sama dengan kontrak proyek pemerintah yang diatur oleh Perpres 04 th 2015 ?                       |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    | -      | Penting untuk setiap anggota proyek mengerti dan memahami penyelesaian perselisihan yang terjadi sesuai kontrak Apartemen Vida View? |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    | -      | Klaim hanya dapat diberikan pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)                                                  | ✓                 |    |   |   |    |   |
|    | -      | Klaim hanya dapat diberikan penyedia jasa (kontraktor) kepada pengguna jasa (owner) ?                                                | ✓                 |    |   |   |    |   |
|    | -      | Sengketa yang terjadi di proyek hanya dapat diselesaikan lewat BANI?                                                                 | ✓                 |    |   |   |    |   |
|    | -      | Klaim yang mungkin terjadi akan sangat merugikan jika tidak terproses dengan baik?                                                   |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    | -      | Sengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat tanpa perlu munculnya klaim?                                                   |                   |    |   |   |    | ✓ |

### Kuesioner

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menimbulkan klaim pada proyek Apartemen Vida View Makassar sehingga diharapkan semua pihak yang terlibat dalam proyek Apartemen Vida View dapat mengantisipasi timbulnya klaim sehingga biaya, mutu dan waktu

#### DATA RESPONDEN

1. Nama Responden
2. Nama Perusahaan / Instansi
3. Jabatan
4. Pengalaman Kerja
5. Lama bekerja di Proyek Vida View
6. Pendidikan Terakhir

: Amaliah Pertwi (smai)  
: PT. Pp (Paseo) Tbk  
: QC  
: 3 Tahun  
: 2 Tahun  
: SLTA (S1) / S2 / S3

#### Keterangan untuk penilaian

- jawaban sangat tidak setuju
- jawaban tidak setuju
- jawaban ragu - ragu
- jawaban setuju
- jawaban sangat setuju

= STS  
= TS  
= R  
= S  
= SS

#### PETUNJUK

- a. Jawaban merupakan persepsi Bapak/Ibu/Sdr terhadap faktor - faktor yang memicu timbulnya klaim sesuai dengan kondisi Proyek Apartemen Vida View
- b. Isilah pertanyaan - pertanyaan berikut dan berilah tanda (V) atau (X) pada kotak pilihan yang sesuai
- c. Jika Bapak/Ibu/Sdr tidak memahami pertanyaan agar melingkari nomor pertanyaan

| No | Faktor     | Uraian                                                                                                              | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |            |                                                                                                                     | STS               | TS | R | S | SS |
| 1  | Pengenalan | -<br>Tiap karyawan memahami dan mengetahui jenis kontrak proyek Apartemen Vida View?                                |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | -<br>Tiap karyawan memahami dan mengetahui semua pihak yang terkait dalam kontrak Proyek Apartemen Vida View        |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | -<br>Tiap karyawan memahami dan mengetahui masa / periode kontrak proyek Apartemen vida view                        |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | -<br>Tiap karyawan memahami dan mengetahui cara pembayaran yang diatur dalam kontrak                                |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | -<br>Tiap karyawan memahami dan mengetahui Jaminan pelaksanaan yang diatur dalam kontrak proyek apartemen vida view |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | -<br>Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang kontrak apartemen vida view yang mengatur tentang klaim          |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | -<br>Tiap karyawan memahami dan mengetahui aturan tentang kahar yang ada pada kontrak proyek apartemen vida view    |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | -<br>Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang cara penyelesaian perselisihan yang diatur dalam kontrak         |                   |    |   | ✓ |    |

| No | Faktor      | Uraian                                                                                                                          | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |             |                                                                                                                                 | STS               | TS | R | S | SS |
| 2  | Perencanaan | - Perusahaan menuntut tiap karyawan untuk mengetahui tentang jenis dan pihak terkait dalam kontrak apartemen vida view makassar |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Perencanaan tentang kemungkinan munculnya klaim dan sengketa dalam hal pembayaran diatur sedemikian rupa oleh perusahaan      |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Munculnya klaim dan sengketa mengenai jaminan pelaksanaan telah direncanakan sejak awal                                       |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Dalam menyusun target penyelesaian proyek, klaim sangat harus menjadi sebuah pertimbangan penting                             |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Apabila terjadi keadaan kahar, sebelumnya telah dipertimbangkan potensi tersebut dan mengantisipasi timbulnya klaim           |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa dapat dipastikan sebelumnya dengan cara yang sudah ditentukan                         |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah mengacu pada peraturan - peraturan yang berlaku                                      |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Masa / periode kontrak merupakan hal penting yang harus terealisasi untuk mencegah timbulnya klaim                            |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Analisa dan proses tentang sistem dan ketepatan pembayaran dapat menghindari timbulnya klaim                                  |                   |    |   | ✓ |    |
| 3  | Penerapan   |                                                                                                                                 |                   |    |   |   |    |
|    |             |                                                                                                                                 |                   |    |   |   |    |
|    |             |                                                                                                                                 |                   |    |   |   |    |

| No | Faktor           | Uraian                                                                                                                                                                      | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |                  |                                                                                                                                                                             | STS               | TS | R | S | SS |
|    |                  | - Proses pengajuan klaim di proyek apartemen vida view sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku di dunia (FIDIC)                                                          |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan peraturan UU no.18 th 1999                                                       |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan Perpres 04 th 2015                                                               |                   |    |   | ✓ |    |
| 4  | Evaluasi         | - Dalam analisa klaim yang terjadi memang benar berdasar utama pada jenis kontrak, dan masa kontrak yang berlaku                                                            |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Pekerjaan harus diukur dan dinilai untuk keperluan pembayaran seperti tercantum dalam kontrak Apartemen Vida view                                                         |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Jaminan pelaksanaan memang benar diatur dalam kontrak, dan memang dapat memicu timbulnya klaim jika tidak sesuai                                                          |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Analisa ulang tentang klaim yang terjadi selalu dilakukan oleh salah satu pihak yang mengajukan                                                                           |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Sebelum terjadi sengketa atau perselisihan hingga dapat menimbulkan klaim, hal yang timbul telah dievaluasi sedemikian rupa hingga lengkap dengan semua data yang terkait |                   |    |   | ✓ |    |
| 5  | Peninjauan Ulang | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan undang - undang yang berlaku di Indonesia?                                                                         |                   |    |   | ✓ |    |

| No | Faktor | Uraian                                                                                                                                 | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |        |                                                                                                                                        | STS               | TS | R | S | SS |
|    |        | - Klaim yang terjadi beserta unsur - unsurnya di proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan aturan undang - undang yang berlaku    |                   |    |   | ✓ |    |
|    |        | - Penyelesaian klaim proyek Apartemen Vida View menganut FIDIC?                                                                        |                   |    |   | ✓ |    |
|    |        | - Kontrak proyek Apartemen Vida view sama dengan kontrak proyek pemerintah yang diatur oleh Perpres 04 th 2015 ?                       |                   |    |   | ✓ |    |
|    |        | - Penting untuk setiap anggota proyek mengerti dan memahami penyelesaian perselisihan yang terjadi sesuai kontrak Apartemen Vida View? |                   |    |   | ✓ |    |
|    |        | - Klaim hanya dapat diberikan pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)                                                  |                   |    |   | ✓ |    |
|    |        | - Klaim hanya dapat diberikan penyedia jasa (kontraktor) kepada pengguna jasa (owner) ?                                                |                   |    |   | ✓ |    |
|    |        | - Sengketa yang terjadi di proyek hanya dapat diselesaikan lewat BANI?                                                                 |                   |    |   | ✓ |    |
|    |        | - Klaim yang mungkin terjadi akan sangat merugikan jika tidak terproses dengan baik?                                                   |                   |    |   | ✓ |    |
|    |        | - Sengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat tanpa perlu munculnya klaim?                                                   |                   |    |   | ✓ |    |

### Kuesioner

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menimbulkan klaim pada proyek Apartemen Vida View Makassar sehingga diharapkan semua pihak yang terlibat dalam proyek Apartemen Vida View dapat mengantisipasi timbulnya klaim sehingga biaya, mutu dan waktu

#### DATA RESPONDEN

1. Nama Responden : DESTIATI ERDANA
2. Nama Perusahaan / Instansi : MAHASISWA UNIVERSITAS BOSORA MAKASSAR
3. Jabatan : -
4. Pengalaman Kerja : 2 TAHUN
5. Lama bekerja di Proyek Vida View : -
6. Pendidikan Terakhir : SLTA S1 / S2 / S3

#### Keterangan untuk penilaian:

- jawaban sangat tidak setuju = STS
- jawaban tidak setuju = TS
- jawaban ragu - ragu = R
- jawaban setuju = S
- jawaban sangat setuju = SS

#### PETUNJUK

- a. Jawaban merupakan persepsi Bapak/Ibu/Sdr terhadap faktor - faktor yang memicu timbulnya klaim sesuai dengan kondisi Proyek Apartemen Vida View
- b. Isilah pertanyaan - pertanyaan berikut dan berilah tanda (V) atau (X) pada kotak pilihan yang sesuai
- c. Jika Bapak/Ibu/Sdr tidak memahami pertanyaan agar melingkari nomor pertanyaan

| No | Faktor     | Uraian                                                                                                         | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |   |
|----|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|---|
|    |            |                                                                                                                | STS               | TS | R | S | SS |   |
| 1  | Pengenalan | Tiap karyawan memahami dan mengetahui jenis kontrak proyek Apartemen Vida View?                                |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |            | Tiap karyawan memahami dan mengetahui semua pihak yang terkait dalam kontrak Proyek Apartemen Vida View        |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |            | Tiap karyawan memahami dan mengetahui masa / periode kontrak proyek Apartemen vida view                        |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |            | Tiap karyawan memahami dan mengetahui cara pembayaran yang diatur dalam kontrak                                | ✓                 |    |   |   |    |   |
|    |            | Tiap karyawan memahami dan mengetahui Jaminan pelaksanaan yang diatur dalam kontrak proyek apartemen vida view | ✓                 |    |   |   |    |   |
|    |            | Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang kontrak apartemen vida view yang mengatur tentang klaim          | ✓                 |    |   |   |    |   |
|    |            | Tiap karyawan memahami dan mengetahui aturan tentang kahar yang ada pada kontrak proyek apartemen vida view    | ✓                 |    |   |   |    |   |
|    |            | Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang cara penyelesaian perselisihan yang diatur dalam kontrak         |                   |    |   |   |    | ✓ |

| No | Faktor      | Uraian                                                                                                                          | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |             |                                                                                                                                 | STS               | TS | R | S | SS |
| 2  | Perencanaan | - Perusahaan menuntut tiap karyawan untuk mengetahui tentang jenis dan pihak terkait dalam kontrak apartemen vida view makassar |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Perencanaan tentang kemungkinan munculnya klaim dan sengketa dalam hal pembayaran diatur sedemikian rupa oleh perusahaan      |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Munculnya klaim dan sengketa mengenai jaminan pelaksanaan telah direncanakan sejak awal                                       |                   | ✓  |   |   |    |
|    |             | - Dalam menyusun target penyelesaian proyek, klaim sangat harus menjadi sebuah pertimbangan penting                             |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Apabila terjadi keadaan kahar, sebelumnya telah dipertimbangkan potensi tersebut dan mengantisipasi timbulnya klaim           |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa dapat dipastikan sebelumnya dengan cara yang sudah ditentukan                         |                   |    |   |   | ✓  |
| 3  | Penerapan   | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah mengacu pada peraturan - peraturan yang berlaku                                      |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Masa / periode kontrak merupakan hal penting yang harus terealisasi untuk mencegah timbulnya klaim                            |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Analisa dan proses tentang sistem dan ketepatan pembayaran dapat menghindari timbulnya klaim                                  |                   |    |   |   | ✓  |

| No | Faktor | Uraian                                                                                                                               | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |        |                                                                                                                                      | STS               | TS | R | S | SS |
| -  |        | Klaim yang terjadi beserta unsur - unsurnya di proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan aturan undang - undang yang berlaku    |                   |    |   |   | ✓  |
| -  |        | Penyelesaian klaim proyek Apartemen Vida View menganut FIDIC?                                                                        |                   | ✓  |   |   |    |
| -  |        | Kontrak proyek Apartemen Vida view sama dengan kontrak proyek pemerintah yang diatur oleh Perpres 04 th 2015 ?                       |                   | ✓  |   |   |    |
| -  |        | Penting untuk setiap anggota proyek mengerti dan memahami penyelesaian perselisihan yang terjadi sesuai kontrak Apartemen Vida View? |                   |    |   |   | ✓  |
| -  |        | Klaim hanya dapat diberikan pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)                                                  | ✓                 |    |   |   |    |
| -  |        | Klaim hanya dapat diberikan penyedia jasa (kontraktor) kepada pengguna jasa (owner) ?                                                | ✓                 |    |   |   |    |
| -  |        | Sengketa yang terjadi di proyek hanya dapat diselesaikan lewat BANI?                                                                 | ✓                 |    |   |   |    |
| -  |        | Klaim yang mungkin terjadi akan sangat merugikan jika tidak terproses dengan baik?                                                   |                   |    |   |   | ✓  |
| -  |        | Sengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat tanpa perlu munculnya klaim?                                                   | ✓                 |    |   |   |    |

### Kuesioner

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menimbulkan klaim pada proyek Apartemen Vida View Makassar sehingga diharapkan semua pihak yang terlibat dalam proyek Apartemen Vida View dapat mengantisipasi timbulnya klaim sehingga biaya, mutu dan waktu

#### DATA RESPONDEN

1. Nama Responden : Gurti Ayu S.D.
2. Nama Perusahaan / Instansi : PT. PP
3. Jabatan : QS
4. Pengalaman Kerja : 10 th
5. Lama bekerja di Proyek Vida View : 3 th
6. Pendidikan Terakhir : SLTA / S1 / S2 / S3

#### Keterangan untuk penilaian

- jawaban sangat tidak setuju = STS
- jawaban tidak setuju = TS
- jawaban ragu - ragu = R
- jawaban setuju = S
- jawaban sangat setuju = SS

#### PETUNJUK

- a. Jawaban merupakan persepsi Bapak/Ibu/Sdr terhadap faktor - faktor yang memicu timbulnya klaim sesuai dengan kondisi Proyek Apartemen Vida View
- b. Isilah pertanyaan - pertanyaan berikut dan berilah tanda (V) atau (X) pada kotak pilihan yang sesuai
- c. Jika Bapak/Ibu/Sdr tidak memahami pertanyaan agar melingkari nomor pertanyaan



| No | Faktor     | Uraian                                                                                                           | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |            |                                                                                                                  | STS               | TS | R | S | SS |
| 1  | Pengenalan | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui jenis kontrak proyek Apartemen Vida View?                                |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui semua pihak yang terkait dalam kontrak Proyek Apartemen Vida View        |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui masa / periode kontrak proyek Apartemen vida view                        |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui cara pembayaran yang diatur dalam kontrak                                |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui Jaminan pelaksanaan yang diatur dalam kontrak proyek apartemen vida view |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang kontrak apartemen vida view yang mengatur tentang klaim          |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui aturan tentang kahar yang ada pada kontrak proyek apartemen vida view    |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang cara penyelesaian perselisihan yang diatur dalam kontrak         |                   |    |   |   | ✓  |

| No | Faktor      | Uraian                                                                                                                          | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |             |                                                                                                                                 | STS               | TS | R | S | SS |
| 2  | Perencanaan | - Perusahaan menuntut tiap karyawan untuk mengetahui tentang jenis dan pihak terkait dalam kontrak apartemen vida view makassar |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Perencanaan tentang kemungkinan munculnya klaim dan sengketa dalam hal pembayaran diatur sedemikian rupa oleh perusahaan      |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Munculnya klaim dan sengketa mengenai jaminan pelaksanaan telah direncanakan sejak awal                                       |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Dalam menyusun target penyelesaian proyek, klaim sangat harus menjadi sebuah pertimbangan penting                             |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Apabila terjadi keadaan kahar, sebelumnya telah dipertimbangkan potensi tersebut dan mengantisipasi timbulnya klaim           |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa dapat dipastikan sebelumnya dengan cara yang sudah ditentukan                         |                   |    |   |   | ✓  |
| 3  | Penerapan   | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah mengacu pada peraturan - peraturan yang berlaku                                      |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Masa / periode kontrak merupakan hal penting yang harus terealisasi untuk mencegah timbulnya klaim                            |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Analisa dan proses tentang sistem dan ketepatan pembayaran dapat menghindari timbulnya klaim                                  |                   |    |   |   | ✓  |

| No | Faktor           | Uraian                                                                                                                               | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |                  |                                                                                                                                      | STS               | TS | R | S | SS |
|    |                  | - Proses pengajuan klaim di proyek apartemen vida view sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku di dunia (FIDIC)                   |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan peraturan UU no.18 th 1999                |                   |    |   |   | ✓  |
|    |                  | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan Perpres 04 th 2015                        |                   |    |   |   | ✓  |
| 4  | Evaluasi         | - Dalam analisa klaim yang terjadi memang benar berdasar utama pada jenis kontrak, dan masa kontrak yang berlaku                     |                   |    |   |   | ✓  |
|    |                  | - Pekerjaan harus diukur dan dinilai untuk keperluan pembayaran seperti tercantum dalam kontrak Apartemen Vida view                  |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Jaminan pelaksanaan memang benar diatur dalam kontrak, dan memang dapat memicu timbulnya klaim jika tidak sesuai                   |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Analisa ulang tentang klaim yang terjadi selalu dilakukan oleh salah satu pihak yang mengajukan                                    |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Sebelum terjadi sengketa atau perselisihan hingga dapat menimbulkan klaim, hal yang timbul telah dievaluasi sedemikian rupa hingga |                   |    |   |   | ✓  |
| 5  | Peninjauan Ulang | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan undang - undang yang berlaku di Indonesia?                                  |                   |    |   |   | ✓  |
|    |                  | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sebagian besar menganut aturan FIDIC?                                                           |                   |    |   |   | ✓  |

| No | Faktor | Uraian                                                                                                                                 | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |   |
|----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|---|
|    |        |                                                                                                                                        | STS               | TS | R | S | SS |   |
|    |        | - Klaim yang terjadi beserta unsur - unsurnya di proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan aturan undang - undang yang berlaku    |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |        | - Penyelesaian klaim proyek Apartemen Vida View menganut FIDIC?                                                                        |                   |    |   |   | ✓  |   |
|    |        | - Kontrak proyek Apartemen Vida view sama dengan kontrak proyek pemerintah yang diatur oleh Perpres 04 th 2015 ?                       |                   |    |   |   | ✓  |   |
|    |        | - Penting untuk setiap anggota proyek mengerti dan memahami penyelesaian perselisihan yang terjadi sesuai kontrak Apartemen Vida View? |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |        | - Klaim hanya dapat diberikan pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)                                                  |                   | ✓  |   |   |    |   |
|    |        | - Klaim hanya dapat diberikan penyedia jasa (kontraktor) kepada pengguna jasa (owner) ?                                                |                   | ✓  |   |   |    |   |
|    |        | - Sengketa yang terjadi di proyek hanya dapat diselesaikan lewat BANI?                                                                 |                   |    |   |   | ✓  |   |
|    |        | - Klaim yang mungkin terjadi akan sangat merugikan jika tidak terproses dengan baik?                                                   |                   |    |   |   |    | ✓ |
|    |        | - Sengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat tanpa perlu munculnya klaim?                                                   |                   |    |   |   | ✓  |   |

### Kuesioner

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menimbulkan klaim pada proyek Apartemen Vida View Makassar sehingga diharapkan semua pihak yang terlibat dalam proyek Apartemen Vida View dapat mengantisipasi timbulnya klaim sehingga biaya, mutu dan waktu

#### DATA RESPONDEN

1. Nama Responden : Indra Fahmadhani
2. Nama Perusahaan / Instansi : PT. PP
3. Jabatan : QS
4. Pengalaman Kerja : 5 thn
5. Lama bekerja di Proyek Vida View : 3 thn
6. Pendidikan Terakhir : SLTA / SI / S2 / S3

#### Keterangan untuk penilaian

- jawaban sangat tidak setuju = STS
- jawaban tidak setuju = TS
- jawaban ragu - ragu = R
- jawaban setuju = S
- jawaban sangat setuju = SS

#### PETUNJUK

- a. Jawaban merupakan persepsi Bapak/Ibu/Sdr terhadap faktor - faktor yang memicu timbulnya klaim sesuai dengan kondisi Proyek Apartemen Vida View
- b. Isilah pertanyaan - pertanyaan berikut dan berilah tanda (V) atau (X) pada kotak pilihan yang sesuai
- c. Jika Bapak/Ibu/Sdr tidak memahami pertanyaan agar melingkari nomor pertanyaan

| No | Faktor     | Uraian                                                                                                           | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |            |                                                                                                                  | STS               | TS | R | S | SS |
| 1  | Pengenalan | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui jenis kontrak proyek Apartemen Vida View?                                |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui semua pihak yang terkait dalam kontrak Proyek Apartemen Vida View        |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui masa / periode kontrak proyek Apartemen vida view                        |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui cara pembayaran yang diatur dalam kontrak                                |                   |    | ✓ |   |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui Jaminan pelaksanaan yang diatur dalam kontrak proyek apartemen vida view |                   |    | ✓ |   |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang kontrak apartemen vida view yang mengatur tentang klaim          |                   |    |   |   | ✓  |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui aturan tentang kahar yang ada pada kontrak proyek apartemen vida view    |                   |    |   | ✓ |    |
|    |            | - Tiap karyawan memahami dan mengetahui tentang cara penyelesaian perselisihan yang diatur dalam kontrak         |                   |    |   | ✓ |    |

| No | Faktor      | Uraian                                                                                                                          | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |             |                                                                                                                                 | STS               | TS | R | S | SS |
| 2  | Perencanaan | - Perusahaan menuntut tiap karyawan untuk mengetahui tentang jenis dan pihak terkait dalam kontrak apartemen vida view makassar |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Perencanaan tentang kemungkinan munculnya klaim dan sengketa dalam hal pembayaran diatur sedemikian rupa oleh perusahaan      |                   |    | ✓ |   |    |
|    |             | - Munculnya klaim dan sengketa mengenai jaminan pelaksanaan telah direncanakan sejak awal                                       | ✓                 |    |   |   |    |
|    |             | - Dalam menyusun target penyelesaian proyek, klaim sangat harus menjadi sebuah pertimbangan penting                             |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Apabila terjadi keadaan kahar, sebelumnya telah dipertimbangkan potensi tersebut dan mengantisipasi timbulnya klaim           |                   |    |   |   | ✓  |
|    |             | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa dapat dipastikan sebelumnya dengan cara yang sudah ditentukan                         |                   |    |   |   | ✓  |
| 3  | Penerapan   | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah mengacu pada peraturan - peraturan yang berlaku                                      |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Masa / periode kontrak merupakan hal penting yang harus terealisasi untuk mencegah timbulnya klaim                            |                   |    |   | ✓ |    |
|    |             | - Analisa dan proses tentang sistem dan ketepatan pembayaran dapat menghindari timbulnya klaim                                  |                   |    |   | ✓ |    |

| No | Faktor           | Uraian                                                                                                                               | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |                  |                                                                                                                                      | STS               | TS | R | S | SS |
|    |                  | - Proses pengajuan klaim di proyek apartemen vida view sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku di dunia (FIDIC)                   |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan peraturan UU no.18 th 1999                |                   |    | ✓ |   |    |
|    |                  | - Penyelesaian perselisihan atau sengketa di proyek apartemen vida view disesuaikan dengan Perpres 04 th 2015                        |                   |    | ✓ |   |    |
| 4  | Evaluasi         | - Dalam analisa klaim yang terjadi memang benar berdasar utama pada jenis kontrak, dan masa kontrak yang berlaku                     |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Pekerjaan harus diukur dan dinilai untuk keperluan pembayaran seperti tercantum dalam kontrak Apartemen Vida view                  |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Jaminan pelaksanaan memang benar diatur dalam kontrak, dan memang dapat memicu timbulnya klaim jika tidak sesuai                   |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Analisa ulang tentang klaim yang terjadi selalu dilakukan oleh salah satu pihak yang mengajukan                                    |                   | ✓  |   |   |    |
|    |                  | - Sebelum terjadi sengketa atau perselisihan hingga dapat menimbulkan klaim, hal yang timbul telah dievaluasi sedemikian rupa hingga |                   |    |   | ✓ |    |
| 5  | Peninjauan Ulang | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan undang - undang yang berlaku di Indonesia?                                  |                   |    |   | ✓ |    |
|    |                  | - Kontrak proyek Apartemen Vida View sebagian besar menganut aturan FIDIC?                                                           |                   |    |   | ✓ |    |

| No | Faktor | Uraian                                                                                                                               | Dampak / Pengaruh |    |   |   |    |
|----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|---|---|----|
|    |        |                                                                                                                                      | STS               | TS | R | S | SS |
| -  |        | Klaim yang terjadi beserta unsur - unsurnya di proyek Apartemen Vida View sudah sesuai dengan aturan undang - undang yang berlaku    |                   |    |   | ✓ |    |
| -  |        | Penyelesaian klaim proyek Apartemen Vida View menganut FIDIC?                                                                        |                   |    |   | ✓ |    |
| -  |        | Kontrak proyek Apartemen Vida view sama dengan kontrak proyek pemerintah yang diatur oleh Perpres 04 th 2015 ?                       |                   |    |   | ✓ |    |
| -  |        | Penting untuk setiap anggota proyek mengerti dan memahami penyelesaian perselisihan yang terjadi sesuai kontrak Apartemen Vida View? |                   |    |   | ✓ |    |
| -  |        | Klaim hanya dapat diberikan pengguna jasa (owner) kepada penyedia jasa (kontraktor)                                                  |                   | ✓  |   |   |    |
| -  |        | Klaim hanya dapat diberikan penyedia jasa (kontraktor) kepada pengguna jasa (owner) ?                                                |                   | ✓  |   |   |    |
| -  |        | Sengketa yang terjadi di proyek hanya dapat diselesaikan lewat BANI?                                                                 |                   | ✓  |   |   |    |
| -  |        | Klaim yang mungkin terjadi akan sangat merugikan jika tidak terproses dengan baik?                                                   |                   |    |   |   | ✓  |
| -  |        | Sengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat tanpa perlu munculnya klaim?                                                   |                   | ✓  |   |   |    |

## Wawancara

Form wawancara penelitian yang bertujuan untuk mengetahui proses – proses pengajuan klaim dari pengguna jasa ke penyedia jasa pada proyek Apartemen Vida View Makassar.

Narasumber : Karyawan PT.PP (Persero) Tbk. Proyek Apartemen Vida View Makassar

Nama : Sisilia Martha Dona

Jabatan : Site Engineering Manager

Lama Bekerja : 7 Tahun

Pendidikan Terakhir : S1

## Isi Dekripsi Wawancara

1. P : Bagaimana cara yang anda lakukan untuk mengevaluasi potensi timbulnya klaim di proyek Apartemen Vida View Makassar?

J : melakukan evaluasi pelaksanaan di lapangan terhadap dokumen kontrak, yaitu BOQ, Gambar, RKS, dan kontrak atau addendum kontrak serta Site Instruction yang diberikan oleh Owner

2. P : Jika telah diketahui terdapat hal / Faktor yang dapat menimbulkan klaim, dalam posisi anda, apa yang akan anda lakukan?

J :  
- melakukan evaluasi terhadap hal tersebut secara kontraktual, dan melengkapi dengan dokumen pendukung  
- koordinasi dengan staf QS untuk melaksanakan perhitungan dan analisa klaim sesuai dengan kontrak  
- setelah semua dokumen lengkap dan hasil perhitungan analisa dihasilkan akan dibuatkan pengajuan ke pihak Owner lengkap dengan surat pengajuan klaim