

SKRIPSI

ANALISIS PENYEBAB TUNTUTAN KONTAKTOR KEPADA PEMILIK PROYEK PADA PEMBANGUNAN JEMBATAN WAYURA

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk mengikuti ujian akhir untuk memperoleh gelar
Sarjana Strata 1 (S1) pada Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil*



Diajukan oleh :

**LADY MAYSTIE SUDIANA
91711410141102**

Kepada

**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SINTUWU MAROSO
POSO
2022**



LADY MAYSTIE SUDIANA, 2022. "The Causes Analysis of Contactors' Claims to Project Owners on the Construction of Wayura Bridge". Civil Engineering Study Program S-1, Faculty of Civil Engineering. Sintuwu Maroso University, Supervised by Ebelhart O. Pandoyu and Orva E. Wuon.

ABSTRACT

One of the causes of claims between owners and contractors is delays. Every contractor expects to handle work in all conditions under ideal circumstances. A job that can be completed on time and involves only a small change from the owner. If in a project the owner orders the contractor to carry out work that is not stated in the contract, the owner is expected to immediately issue a Contract Change Order (CCO) where the document relating to the amount of the change in work is included in the contract and the contractor has the right to obtain additional fees for changes to work performed. The purpose of this study is to analyze what affects the occurrence of demands on the Wayura Bridge Construction project, to identify factors that have the potential to cause demands from the implementing contractor on the Wayura Bridge Construction project, and analyze the settlement of demands on the Wayura Bridge Construction project in accordance with existing regulations. The results of the study obtained that the the potential to cause demands from the construction contractor on the Wayura Bridge Construction project are the contract documents and the project organization used. The contents of the contract documents that are analyzed and have the potential to give rise to claims are the articles in the agreement letter, drawings, specifications and BQ (Bills of Quantity). These articles exist as a basis for filing claims, there are three factors that have the potential to be sued by the construction contractor, namely the change in work items (plus or minus) by service users, material specification factors, and delays in material procurement, and the settlement of claims carried out. the Wayura Bridge Construction project is through deliberation, namely through meetings that are regularly held every week. This is because both parties want to maintain a good relationship.

Keywords: Contractor Claims, Project owner, Wayura Bridge Construction

ABSTRAK

Salah satu penyebab terjadinya tuntutan antara pemilik dan kontraktor adalah keterlambatan. Setiap kontraktor mengharapkan untuk menangani pekerjaan yang semua kondisinya berada dalam keadaan yang ideal. Suatu pekerjaan yang dapat diselesaikan tepat waktu dan hanya melibatkan sedikit perubahan dari pemilik. Bila dalam suatu proyek pemilik memerintahkan kontraktor untuk melakukan pekerjaan yang tidak tercantum dalam kontrak, maka pemilik diharapkan untuk dapat segera untuk dapat mengeluarkan dokumen perubahan pekerjaan (*contract change order/CCO*) dimana dokumen yang berkaitan dengan jumlah perubahan pekerjaan tersebut dimasukkan dalam kontrak dan kontraktor berhak untuk mendapatkan biaya tambahan untuk perubahan pekerjaan yang dilakukan. Tujuan dari penelitian ini yaitu menganalisis apa saja yang berpengaruh terhadap terjadinya tuntutan pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura, mengidentifikasi faktor-faktor yang berpotensi menimbulkan tuntutan dari kontraktor pelaksana pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura, dan menganalisis penyelesaian tuntutan pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura sesuai dengan peraturan yang ada. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa hal-hal yang berpotensi menimbulkan tuntutan dari kontraktor pelaksana konstruksi pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura adalah dokumen kontrak dan organisasi proyek yang digunakan. Isi dari dokumen kontrak yang dianalisis dan berpotensi menimbulkan tuntutan adalah pasal-pasal dalam surat perjanjian, gambar, spesifikasi dan BQ (*Bills of Quantity*). Pasal-pasal tersebut keberadaannya sebagai dasar untuk mengajukan tuntutan, terdapat tiga faktor yang berpotensi terjadi tuntutan oleh kontraktor pelaksana konstruksi yaitu faktor perubahan item pekerjaan (tambah kurang) oleh pengguna jasa, faktor spesifikasi material, dan faktor keterlambatan pengadaan material, dan penyelesaian tuntutan yang dilaksanakan pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura adalah melalui musyawarah, yaitu melalui rapat yang rutin diadakan setiap minggunya. Hal ini dikarenakan kedua pihak menginginkan terpeliharanya hubungan yang baik.

Kata kunci: tuntutan kontraktor, kepada pemilik proyek, pembangunan jembatan Wayura

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN JUDUL.....	ii
PENGESAHAN LEMBAR PERBAIKAN	iii
PENGESAHAN KEASLIAN	iv
ABSTRACT.....	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	2
C. Tujuan Penelitian.....	2
D. Pembatasan Masalah	3
E. Sistematika Penulisan	3
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	5
A. Kontrak.....	5
1. Pihak-pihak yang terlibat perjanjian (kontrak).....	6
2. Bagian-bagian kontrak.....	12
3. Jenis-jenis kontrak	15
B. Tuntutan	16
1. Penyebab Terjadinya Tuntutan	17
2. Jenis-jenis tuntutan	22
3. Dokumen-Dokumen Pendukung Pengajuan Tuntutan.....	24
4. Penyebab Kegagalan Tuntutan.....	27
C. Penyelesaian Tuntutan.....	27
D. Cara Menghindari Tuntutan dan Pengendalian Resiko.....	29
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	30
A. Lokasi Penelitian	30

B. Pengumpulan Data	31
C. Pelaksanaan Penelitian	32
BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	34
A. Analisis Organisasi Proyek dan Pihak Yang Terkait Proyek.....	34
1. Terhambatnya pekerjaan kontraktor pelaksana oleh pihak lain.....	34
2. Birokrasi.....	35
3. Perbedaan tanggung jawab terhadap lingkup pekerjaan	36
4. Redesain yang berpengaruh terhadap pelaksanaan dan waktu.....	36
B. Analisis Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Tuntutan	37
1. Keterlambatan akibat kontraktor pelaksana.....	37
2. Perubahan oleh pengguna jasa	38
3. Perbedaan kondisi lapangan.....	38
4. Kondisi cuaca yang tidak biasa.....	38
5. Percepatan kerja atas perintah pengguna jasa.....	38
6. Penghentian kerja oleh pengguna jasa.....	39
7. Masalah pada spesifikasi.....	39
8. Masalah keuangan.....	39
9. Keterlambatan pengadaan material.....	40
C. Analisis Pekerjaan Tambah Kurang pada Proyek	41
D. Analisis Hambatan yang Berpotensi Terjadi di Proyek	42
1. Permohonan pengajuan tuntutan terlambat	42
2. Kontraktor pelaksana tidak mengikuti prosedur kontrak	43
3. Kurang akuratnya rekaman data yang dibutuhkan.....	44
4. Tuntutan yang diajukan tidak mempunyai dasar yang kuat	45
5. Informasi untuk menguji kebenaran tuntutan tidak tersedia	46
E. Analisis Alternatif Penyelesaian di Proyek	47
1. Dokumentasi.....	48
2. Pengetahuan tentang kontrak.....	49
3. Gambaran yang jelas tentang perubahan pekerjaan.....	49
4. Rencana dan penjadwalan	49
5. Tindakan proaktif	50

F. Pembahasan Penyelesaian Perselisihan Konstruksi.....	50
1. Musyawarah/Negoisasi	51
2. Mediasi	52
3. Arbitrasi	52
4. Litigasi.....	53
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	55
A. Kesimpulan	55
B. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA	57
LAMPIRAN.....	58

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keberhasilan penyelesaian suatu proyek konstruksi dan untuk menjaga agar realisasi biaya sama dengan yang dianggarkan sangat tergantung pada perencanaan yang membutuhkan pertimbangan teknis yang matang. Jika pertimbangan teknis kurang matang maka akan menyebabkan keterlambatan didalam penyelesaian proyek seperti masalah kekurangan material, yang disebabkan oleh konsultan atau pengguna jasa, dan tidak kompetennya kontraktor pelaksana. Keterlambatan ini bisa berdampak terhadap biaya dan kualitas.

Salah satu penyebab terjadinya tuntutan antara pemilik dan kontraktor adalah keterlambatan. Setiap kontraktor mengharapkan untuk menangani pekerjaan yang semua kondisinya berada dalam keadaan yang ideal. Suatu pekerjaan yang dapat diselesaikan tepat waktu dan hanya melibatkan sedikit perubahan dari pemilik. Bila dalam suatu proyek pemilik memerintahkan kontraktor untuk melakukan pekerjaan yang tidak tercantum dalam kontrak, maka pemilik diharapkan untuk dapat segera untuk dapat mengeluarkan dokumen perubahan pekerjaan (*contract change order/CCO*) dimana dokumen yang berkaitan dengan jumlah perubahan pekerjaan tersebut dimasukkan dalam kontrak dan kontraktor berhak untuk mendapatkan biaya tambahan untuk perubahan pekerjaan yang dilakukan.

Kompleksitas pelaksanaan proses konstruksi, dokumen-dokumen proyek, dan kondisi kontrak berpotensi menyebabkan terjadinya perselisihan dan konflik interpretasi. Adanya masalah atau kejadian yang tidak sesuai dengan kontrak dapat berpotensi menimbulkan tuntutan. Bila penanganan terhadap perbedaan tersebut tidak diatur secara lengkap dan jelas dalam kontrak maka hal tersebut menimbulkan potensi untuk menjadi tuntutan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut.

1. Apa saja yang berpengaruh terhadap terjadinya tuntutan pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura?.
2. Apa faktor-faktor yang berpotensi menimbulkan tuntutan dari kontraktor pelaksana pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura?.
3. Bagaimana penyelesaian tuntutan pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura?.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis apa saja yang berpengaruh terhadap terjadinya tuntutan pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang berpotensi menimbulkan tuntutan dari kontraktor pelaksana pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura.

3. Menganalisis penyelesaian tuntutan pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura sesuai dengan peraturan yang ada?.

D. Pembatasan Masalah

Agar tujuan tugas akhir ini tidak meluas, maka penelitian ini dibatasi, yaitu:

1. Lokasi penelitian hanya pada proyek Pembangunan Jembatan Wayura.
2. Mengkaji dan mempelajari potensi tuntutan kontraktor pelaksana (kontraktor) proyek Pembangunan Jembatan Wayura.

E. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari lima bab sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Berisi mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, batasan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan Tugas Akhir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi mengenai prinsip dasar mengenai tuntutan, unsur-unsur tuntutan, penyebab terjadinya tuntutan, dan alternatif penyelesaian masalah.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Menyajikan penjelasan tentang metodologi yang penulis gunakan untuk mendapatkan data-data yang diperlukan untuk penelitian dalam tugas akhir ini, selain itu menyajikan data yang diperoleh dari proyek konstruksi mengenai hal-hal yang berpotensi menimbulkan tuntutan. Data ini akan

digunakan untuk melakukan analisis pengajuan tuntutan yang dilakukan pada proyek konstruksi.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Berisi mengenai data dari hasil pengamatan di lapangan berupa data wawancara dan pencatatan mengenai potensi tuntutan yang terjadi serta dokumen-dokumen yang terkait diolah, kemudian dibandingkan dengan data dengan studi pustaka dan dilakukan analisis terhadap hal-hal yang berpotensi menimbulkan tuntutan yang terjadi pada proyek konstruksi.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi kesimpulan dari analisa yang dilakukan dan saran-saran dari kesimpulan yang diambil untuk penelitian selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Barrie, Donald S. B. C. Paulson Jr., dan Sudinarto. 1990. *Manajemen Konstruksi Profesional*. Edisi ke-2. Jakarta. Erlangga.
- Soeharto, imam. Manajemen proyek. 1995. *Dari Konseptual Sampai Operasional*. Edisi Ke-1. Jakarta. Erlangga.
- Gilbreath, R. D. 1995. *Managing Construction Contract*. Edisi ke-2, John Willey & Son .Inc.
- Edward R, Fisk, P.E. 1997. *Construction Project Administration*. Fifth Edition, Prentice Hall. New Jersey.
- Logawa, Gunawan. 2007. *Manajemen Poryek Konstruksi*. Jakarta. Universitas Trisakti.
- Peraturan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nomor : 12 a Tahun 2008 Tentang *Registrasi Usaha Jasa Perencana Konstruksi Dan Jasa Pengawas Konstruksi*. Jakarta.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2010 Tentang *Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. Jakarta.
- Nursyam, S. 2007. *Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Dan Penyelesaiannya Pada Industri Konstruksi*. University Teknologi of Malaysia.
- Sianipar, H.B. 2012. *Analisis Faktor–Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek Konstruksi Dan Pengaruhnya Terhadap Biaya*. Penerbit Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Suyatno. 2010. *Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek Gedung*. Penerbit Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.
- Undang-Undang Nomor 20 tahun 2008 tentang *Usaha Kecil, Menengah, dan Besar*. Jakarta.