

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sekarang ini, proyek konstruksi semakin hari semakin kompleks sehubungan dengan adanya standar-standar baru yang dipakai, teknologi yang semakin canggih, dan keinginan pemilik bangunan yang senantiasa melakukan penambahan atau melakukan perubahan lingkup pekerjaan. Suksesnya sebuah proyek sangat tergantung dari kerjasama antara pihak-pihak yang terlibat

didalamnya, yaitu pemilik bangunan, kontraktor dan perencana proyek. Pihak-pihak tersebut mempunyai kepentingan dan tujuan yang berbeda, yang pada akhirnya dapat menimbulkan konflik atau perselisihan pada saat perencanaan dan pelaksanaan proyek.

Sebelum proses konstruksi dimulai, kontraktor dan pemilik bangunan membuat kesepakatan berupa surat perjanjian atau kontrak. Kompleksitas proses konstruksi, dokumen-dokumen proyek dan kondisi kontrak dapat menyebabkan terjadinya perselisihan, konflik interpretasi, dan sikap bermusuhan dengan pemilik proyek.

Adanya masalah atau kejadian yang tidak sesuai atau tidak tercantum dalam kontrak dan adanya kepentingan pemilik proyek pada kontrak dapat menimbulkan tuntutan dari kontraktor. Tuntutan (*claim*) adalah permintaan kompensasi atas biaya dan waktu karena adanya perubahan atau perbedaan antara apa yang dijanjikan/disetujui dalam kontrak dengan apa yang terjadi dilapangan. Sumber perubahan tersebut biasanya adalah perancang, pemilik proyek, kontraktor, atau pihak-pihak eksternal lainnya. Selama perbedaan-perbedaan tersebut tidak diatur secara lengkap dalam kontrak, maka hal tersebut mempunyai potensi untuk menjadi tuntutan. Bila tuntutan tersebut tidak dipenuhi atau tidak diselesaikan, maka dapat menimbulkan perselisihan.

Penyelesaian perselisihan untuk mendapatkan hak atau kompensasi waktu atau biaya dapat menggunakan beberapa alternatif, yaitu negoisasi, mediasi, litigasi dan arbitrase. Peningkatan tuntutan dan perselisihan dalam sejumlah kasus disebabkan karena ketidak sempurnaan spesifikasi, perbedaan kondisi lapangan, peningkatan lingkup pekerjaan, keterbatasan akses ke lapangan, percepatan atau

penundaan yang disebabkan pemilik bangunan, interpretasi terhadap instruktur dilapangan, dan perlindungan terhadap penyelesaian suatu kerugian.

Pemilik bangunan perlu menganalisis tuntutan yang dipersentasikan oleh kontraktor dengan mempertimbangkan keselarasan pasal-pasal dalam kontrak, pihak yang bertanggung jawab, situasi proyek, ketidaksempurnaan spesifikasi, dan kesalahan interpretasi kontrak.

1.2 Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan penelitian Tugas Akhir ini adalah :

- Menganalisis penyebab-penyebab terjadinya tuntutan (*claim*) dari kontraktor ke pemilik bangunan.
- Menganalisis proses persiapan dalam mengajukan tuntutan (*claim*)
- Menganalisis bentuk tuntutan (*claim*) yang diminta sebagai kompensasi untuk kontraktor dan penyelesaian yang digunakan oleh kedua belah pihak
- Menganalisis apakah ada perbedaan yang signifikan antara parameter penyebab tuntutan (*claim*) dalam menimbulkan tuntutan (*claim*)

1.3 Ruang Lingkup Pembahasan

Batasan permasalahan dalam tugas akhir ini yaitu :

- Permasalahan yang terjadi antara kontraktor ke pemilik bangunan
- Kontraktor yang di tinjau adalah
 1. Adhi Karya PT Persero
 2. Hutama Karya PT Persero
 3. Waskita Karya PT Persero

4. Gelora Bangun Lestari PT
 5. Pulau Intan PT
 6. Perumahan Pembangunan PT Persero
 7. Wika Waskita CGC JO
 8. PT Tatamulya
- Membahas penyebab-penyebab sehingga terjadinya Tuntutan (*claim*), dan dalam pengajuan Tuntutan (*claim*) tersebut dan cara yang digunakan dalam penyelesaiannya. Dan bentuk Tuntutan (*claim*), sebagai kompensasi yang diminta

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam membuat Tugas Akhir ini dibagi dalam 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut :

Bab 1 Pendahuluan

Bab ini menjelaskan secara garis besar tentang latar belakang masalah, tujuan penelitian, pembatasan masalah, dan sistematika penulisan.

Bab 2 Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan tentang dasar teori yang mendukung penelitian, yaitu tentang definisi kontrak, bagian-bagian kontrak, jenis-jenis kontrak, definisi tuntutan, bentuk-bentuk tuntutan, faktor-faktor tuntutan, prosedur tuntutan, penyelesaian tuntutan, kontraktor dan kesimpulan.

Bab 3 Studi Kasus

Bab ini membahas tentang metode penelitian yang di gunakan, antara lain, penentuan lokasi penelitian, penetapan responden, metode pengumpulan data, dan penyajian data.

Bab 4 Analisa Data

Bab ini menjelaskan tentang analisis jenis kontrak yang digunakan sehubungan dengan tuntutan kontraktor, struktur organisasi yang memungkinkan terjadi tuntutan identifikasi faktor-faktor penyebab tuntutan, prosedur pengajuan tuntutan, bentuk tuntutan dari kontraktor, dan penyelesain masalahnya.

Bab 5 Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi kesimpulan akhir dari penelitian secara keseluruhan yang telah dilakukan, sehingga dapat dikemukakan saran-saran untuk memperbaikinya.