

ANALISA FAKTOR YANG MENYEBABKAN TERJADINYA TUNTUTAN/CLAIM PADA PROYEK KONSTRUKSI DI AMBON

Iwan Bosow^{*}, Willem Sapulette^{**}

Abstract

The Industry constructions entangle the many party in him which is each having different importanceing. The fair for the reason if having strong tendency to the happening of conflict between the partys in concerneds. If conflict happening hence herein after will emerge claims or demands from party which feel getting disadvantage. This Or claim demands as possible have to avoid because if happening usually harm many partys. The one of way of avoiding claim is given the factors causing incidence of the claim. This handing out will analyses factors causing incidence of claim and determine influence sequence ranking from each the factor. The analysis from the aspect of look into owner /contractor and , as party having tendency of high conflict enough, which living in Ambon. The finals of this handing out also will be embraced by opinion from owner and contractor hit the ways of effective to avoid the happening of claims.

Key Word: contruction,claim, projec

I. PENDAHULUAN

Populasi penduduk yang besar dan kekurangan fasilitas adalah ciri dari sebagian besar Negara berkenbang termasuk Indonesia. Dewasa ini hal ini diikuti dengan peningkatan tingkat kemakmuran masyarakatnya setelah kondisi politik dalam negeri semakin stabil oleh karenanya pembangunan di berbagai sektor telah berkembang sangat pesat. Industri yang terkait langsung dalam penyediaan semua ini adalah industri jasa konstruksi. Keberhasilan suatu proyek konstruksi biasanya diukur dari tiga hal utama yaitu waktu, kualitas dan biaya. Ini berarti bahwa proyek konstruksi dapat diselesaikan dalam waktu yang telah direncanakan, memenuhi kualitas yang disyaratkan dan tetap memenuhi anggaran biaya yang direncanakan. Keberhasilan proyek konstruksi sesuai kriteria di atas tentunya tidak dapat terlepas dari pengaruh pihak-pihak terkait dalam proses pembangunannya yaitu pemilik, konsultan perencana, konsultan pengawas, dan kontraktor. Pada kenyataannya dalam pekerjaan masing-masing pihak ini memiliki kepentingan yang berbeda-beda. Perbedaan ini seringkali menimbulkan bermacam-macam konflik yang dapat berpengaruh pada kelangsungan pekerjaan proyek tersebut, akibatnya proyek Mungkin saja menyimpang baik dari segi biaya yang dianggarkan, waktu yang direncanakan maupun kualitas yang disyaratkan. Apabila kesepakatan telah terjadi, masing-masing pihak perlu mengikatkan diri dalam suatu kontrak. Dalam hal ini kontrak memegang peranan yang penting karena

kontrak berfungsi mengikat masing-masing pihak dalam suatu kekuatan hukum, agar tidak menyimpang baik dari segi biaya yang dianggarkan, waktu yang direncanakan maupun kualitas yang disyaratkan. Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa terjadinya *claim* pada pelaksanaan proyek konstruksi adalah wajar. Hanya saja dari awal perlu di buat langkah-langkah untuk sedapat mungkin menghindari atau meminimalkan terjadinya *claim*. Namun demikian apabila *claim* tidak dapat dihindarkan maka diperlukan usaha penanganan yang baik agar tidak mengganggu pelaksanaan proyek. Salah satu kunci untuk dapat mencapai tujuan tersebut adalah mengetahui penyebab terjadinya *claim*. Berdsarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penelitian ini berusaha untuk mengetahui faktor-faktor yang mengakibatkan timbulnya *claim* pada proyek konstruksi, selanjutnya menentukan ranking urutan pengaruhnya. Faktor-faktor ini dikelompokkan kedalam tiga kelompok yaitu *claim* yang berhubungan dengan pekerjaan tambah kurang, kenaikan harga dan keterlambatan. Tinjauan dilakukan dari sudut pandang kontraktor dari pemilik atau *owner* karena *claim* sering terjadi antara dua pihak ini. Sedangkan lokasi penelitian dipilih adalah di kota Ambon karena keterbatasan waktu dan kemampuan peneliti.

^{*} Iwan Bosow, Dosen Fakultas Teknik IQRA Buru

^{**} Willem Sapulette, Dosen Fakultas Teknik UKIM Ambon

II. LANDASAN TEORI

2.1 KONTRAK KONSTRUKSI

Dalam pelaksanaan suatu Proyek konstruksi pada umumnya, banyak pihak terlibat dalam proyek konstruksi. Kontrak konstruksi menetapkan dasar untuk hubungan antara pihak-pihak ini. Secara sederhana kontrak adalah perjanjian atau persetujuan yang mengikat secara hukum. Lebih khusus kontrak konstruksi melibatkan janji dari satu pihak untuk menyediakan jasa atau bahan untuk membangun bagi pihak lain yang menjanjikan untuk membayar pekerjaan. Sedangkan Djojowiriono (1991) secara lebih jelas mendefinisikan kontrak konstruksi sebagai perjanjian pekerjaan pemborongan antara pihak pemberi tugas (*owner./ employer./client*) dengan kontraktor (*contractor*).

Proses kontrak dapat dibagi menjadi dua fase utama yaitu pembentukan kontrak dan administrasi kontrak. Pembentukan kontrak meliputi analisis proposal dan penandatanganan kontrak. Meliputi analisis proposal dan penandatanganan kontrak. Adminiseselesaiannya proyek dan memenuhi semua ketentuan dalam kontrak.

3.2 Penyusunan dan pengelolaan kontrak

Soeharto (1995) mengatakan bahwa kegiatan menyusun atau membentuk kontrak diawali setelah pimpinan perusahaan pemilik mengambil keputusan meminta jasa kontraktor melaksanakan implementasi fisik proyek keputusan tersebut serta jenis kontrak yang dipilih akan mencerminkan tujuan perusahaan secara keseluruhan, kesiapan sumberdaya untuk mengelolah, dan keadaan yang spesifik yang berkaitan dengan proyek itu sendiri.

Dilihat dari tahap yang berkaitan dengan menyusun dan mengelolah kontrak, Soeharto (1995) membuat sistematika yang garis besarnya terdiri dari perencanaan strategi, pembentukan (penyusunan) kontrak dan pelaksanaan kontrak. Uraian lebih detail dari sistematika ini dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1: Sistematika tahap pembentukan dan pengelolaan kontrak

Perenc. strategi	Pembentukan (penyusunan) kontraktor	Pelaksanaan kontraktor	
		Komersial	Teknis
<ul style="list-style-type: none"> • Strategi kontrak • Jenis kontrak • Pelengkapan paket • Kondisi lokal 	<ul style="list-style-type: none"> • Rancangan kontrak • Prakuifikasi • Menyusun rancangan kontrak dan paket lelang • Membuat proposal 	<ul style="list-style-type: none"> • Prosedur pembayaran • Claim ✓ Claim waktu ✓ Claim biaya ✓ Claim perubahan pekerjaan 	<ul style="list-style-type: none"> • Program QA/QC • Inspeksi • Testing • Jaminan • Laporan

Sumber manajemen proyek Soeharto

3.3 Pelanggaran kontrak

Menurut Bush (1991). Proyek yang gagal mengikuti perencanaan dan tidak membayar (memotong pembayaran) pekerjaan yang sudah dilaksanakan dengan tepat merupakan pelanggaran dari kontrak. Pembuatan pemilik atau arsitek merugikan pihak lain, sehingga pihak yang dirugikan berhak menyelesaikan kontrak serta menuntut ganti kerugian. Namun cara ini merupakan usaha terakhir yang ditempuh. Dan cara ini jarang digunakan karena semua pihak akan menderita kerugian. Timbul persoalan pada pembangunan bila mana arsitek atau pemilik tidak mau membayar pekerjaan yang sudah selesainya. Mungkin pemilik menganggap pekerjaan itu tidak memuaskan tetapi kontraktor beranggapan bahwa secara substansial pekerjaannya sesuai dengan dokumen kontrak. Bagi pemilik, persoalan muncul bilamana kontraktor telah menyelesaikan bagian-bagian pekerjaan dalam batas-batas toleransi yang memuaskan, tetapi tidak memenuhi standar yang diharapkan oleh pemilik atau arsitek.

Suatu kontrak yang benar harus menyebutkan secara jelas cara penggantian kerugian pada pembangunan atas biaya yang dikeluarkannya dalam penangguhan-penangguhan pekerjaan yang ada di luar pengendaliannya. Masalah ini telah lama menjadi pokok pertikaian antara pemilik dan kontraktor pada masa lampau.

3.5 TUNTUTAN/CLAIM

Industri konstruksi dewasa ini telah menjadi sangat kompleks, beresiko tinggi dan merupakan bisnis yang melibatkan banyak pihak. Oleh karenanya dapat dimengerti bahwa banyak konflik terjadi dalam industri

konstruksi. Sayangnya meskipun gejala ini telah diketahui dengan baik, namun penyebab utama dan biaya nyata yang berhubungan dengan konflik tidak dimengerti dengan baik.

Kontrak konstruksi biasanya berlangsung dalam waktu yang sangat panjang, dan merupakan dokumen yang kompleks. Akibatnya, perselisihan dapat muncul berkenaan dengan kewajiban-kewajiban atau harapan-harapan dalam kontrak. Jika suatu pihak merasa bahwa kewajiban-kewajiban atau harapan-harapannya tidak terpenuhi dan mereka merasa bahwa mereka berhak untuk mendapatkan kompensasi, maka mereka akan mengajukan tuntutan/*claim*.

Rubin et al (1983) juga mengatakan bahwa *claim* adalah suatu yang wajar terjadi pada proyek konstruksi dan dapat diartikan sebagai meminta suatuyang menjadi haknya atas sesuatu yang diakui sebagai haknya.

3.5.1 Jenis-Jenis *claim*

Sebab-sebab terjadinya *claim* yang telah sebutkan di atas kalau kita cermati, semuanya akan mengakibatkan timbulnya *claim* terhadap tiga faktor utama dalam industri konstruksi, yaitu waktu, biaya dan mutu. Berikut ini akan dirugikan *claim* terhadap tiga faktor tersebut.

1. *Claim* terhadap waktu

Berkaitan dengan *claim* yang muncul akibat keterlambatan atau tidak terpenuhinya perjanjian dalam hal waktu, Soeharto (1995) mengatakan bahwa bila dijumpai kelambatan maka pihak pemilik biasanya akan memulai sala satu jenis tindakan sebagai berikut :

1. Merundingkan perpanjangan jadwal penyerahan
2. Membatalkan kontrak dengan alasan kelalaian
3. Melanjutkan kontrak dalam keadaan terlaikan tetapi menetapkan pihaknyatidak melepaskan hak-haknya
4. Merundingkan pembatalan tanpa biaya

Kelambatan (*delay*) dapat dimanfaatkan jika disebabkan oleh keadaan diluar kekuasaan kontraktor (*force majeure*) dan tidak disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian kontraktor. Selain itu jenis kelambatan yang juga dapat dimanfaatkan berlaku untuk sub-kontraktor dalam proyek, asalkan dipenuhi syarat-syarat tambahan sebagai berikut:

1. Kontraktor memantau sub-kontraktor secara tekun guna menetapkan ada atau berkembangnya kesulitan
2. Kontraktor berusaha secara tekun untuk mencari sumber lain bagi pekerjaan yang disub-kontrakkan tetapi tidak berhasil

3. Sub-kontraktor tidak turut menyebabkan kelambatan tersebut karena tindakannya

2. *Claim* terhadap biaya

Kenaikan harga bahan maupun upah mungkin terjadi pada saat suatu proyek berlangsung sehingga pembiayaan proyek menjadi membengkak dan jauh dari perkiraan semula. Persoalan *claim* yang disebabkan karena kenaikan harga hampir tidak pernah dijumpai karena pada *bestek* selalu ditulis “tidak pernah diperhitungkan *claim* akibat kenaikan harga”. Hal ini dapat dilakukan apabila kondisi perekonomian cukup stabil, tetapi apa bila perekonomian tidak stabil maka hal ini perlu mendapat perhatian khusus.

Secara singkat dapat dikatakan bahwa aka ada penambahan biaya jika ada kenaikan bahan dan upah. Upah ditentukan dari harga indeks yaitu harga Sembilan bahan pokok yang biasanya dipakai sebagai dasar untuk menilai perubahan upah buruh.

3. *Claim* terhadap kualitas

Soeharto (1995) mengatakan bahwa pada waktu awal suatu proyek konstruksi sudah ditetapkan tentang kualitas yang telah dikehendaki oleh pemilik proyek, tetapi dalam kenyataan di lapangan kualitas tersebut dapat meleset dari yang telah direncanakan .meleset atau berubahnya kualitas seperti pada waktu perencanaan dapat disebabkan oleh berbagai sebab antara lain pihak kontraktor memang salah satu menyimpang dari standar yang ditetapkan, atau bisa juga karena keadaan yang tidak memungkinkan seperti bahan yang dikehendaki tersebut tidak dijual di pasaran atau karena sebab-sebab lain.

Jika *claim* terhadap kualitas itu timbul akibat kontraktor menyimpang dari standar yang ditetapkan semula, maka pihak pemilik atau kuasa pemilik dapat mengadakan *claim* dan meminta kontraktor mengganti sesuatu yang distandarkan pada awalnya. Tetapi jika penyimpangan terhadap kualitas semula adalah akibat bahan yang diminta dalam kontrak tidak ada lagi dalam pasaran, maka perlu dinegosiasi ulang bahan penggantinya dan tentu saja hal ini menyebabkan terjadi juga perubahan harga.

4. Pengajuan dan penyelesaian *claim*

Meskipun *claim* semaksimal mungkin harus dihindari karena akan merugikan banyak pihak, namun sering di mana *claim* tidak dapat dihindari. Jika *claim* ini sudah terjadi maka langkah yang harus diambil adalah menyelesaikannya sebaik mungkin tanpa ada pihak yang merasa diperlakukan tidak adil. Rubin et al (1983), mengatakan *Claim* dapat diajukan oleh semua pihak yang merasa mempunyai hak tetapi tidak memperoleh

hak tersebut. Pengajuan *claim* harus disertai dengan bukti-bukti yang kuat agar *claim* dapat diterima.

IV. METODOLOGI PENELITIAN

. Tempat dan waktu penelitian

Penelitian dilakukan terhadap responden yang terdiri dari para kontraktor dan pemilik (owner) yang berdomisili di Ambon. Penelitian ini berlangsung selama 4 bulan, yaitu dari bulan September 2008 sampai dengan Januari 2009

2. Metode pengumpulan data

1. Data primer

Data primer diperoleh melalui penyebaran kuesioner kepada responden. Yang menangani proyek konstruksi. Pertanyaan-pertanyaan dalam kuesioner secara garis besar terbagi menjadi tiga kelompok. Kelompok pertama dan kedua terdiri dari enam pertanyaan yang ditujukan untuk memperoleh data responden baik secara pribadi maupun perusahaan tempat responden bekerja. Sedangkan kelompok ketiga merupakan bagian utama untuk memperoleh data mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya *claim*. Kelompok ini terdiri dari 15 pertanyaan, bagian pertama untuk *claim* akibat pekerjaan tambah kurang sejumlah tiga pertanyaan, bagian kedua untuk *claim* akibat kenaikan harga sejumlah lima pertanyaan, dan bagian ketiga untuk *claim* akibat keterlambatan/penambahan waktu sejumlah tujuh pertanyaan

Selain itu juga untuk memudahkan pengelolaan data berdasarkan jawaban dalam kuesioner tersebut. Setiap pertanyaan dalam kuesioner menyiapkan lima pilihan jawaban dimulai dari 1 untuk jawaban sangat tidak setuju, 2 untuk jawaban tidak setuju, 3 untuk jawaban ragu-ragu, 4 untuk jawaban setuju, dan 5 untuk jawaban sangat setuju, pertanyaan terbuka dan pilihan tunggal digunakan untuk kelompok pertama dan kedua serta pertanyaan pelengkap dibagian akhir.

- Variabel penelitian

Variabel-variabel yang di gunakan dalam penelitian ini dikelompokkan ke dalam tiga kelompok sebagai berikut:

1. *Claim* akibat pekerjaan tambah kurang,
2. *Claim* akibat kenaikan harga,
3. *Claim* akibat keterlambatan/penambahan waktu.

Selanjutnya masing-masing variabel ini diuraikan lagi menjadi beberapa faktor secara

terperinci., secara keseluruhan faktor-faktor tersebut berjumlah 15, dengan terperinci kelompok satu diuraikan menjadi 3 faktor, kelompok 2 menjadi 5 faktor dan kelompok 3 menjadi 7 faktor.

3. Metode Analisa Data

- ✓ Tujuan utama dari penelitian ini adalah menentukan ranking faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya *claim* pada proyek konstruksi. Penentuan ranking ditentukan berdasarkan indeks kepentingan relatif (IKR) untuk setiap faktor dan kelompok faktor jawaban dari tiap pertanyaan diberi nilai sesuai pilihannya dengan ketentuan nilai satu untuk jawaban paling negatif (sangat tidak setuju) kemudian secara berurutan meningkatkan pilihan sampai dengan nilai 5 untuk jawaban paling positif (sangat setuju).

Selanjutnya berdasarkan nilai yang diperoleh dihitung IKR untuk masing-masing faktor dari masing-masing sudut pandang, kontraktor dan owner, selain itu juga diperhitungkan IKR untuk masing-masing kelompok faktor dari masing-masing sudut pandang, kontraktor dan owner. Hitunglah IKR untuk masing-masing faktor dan masing-masing kelompok faktor dihitung dengan rumus-rumus sebagai berikut:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} x}{n}, \text{ dimana:}$$

\bar{x} = rata-rata nilai faktor

x = nilai faktor pada responden ke i

n = jumlah responden

$$IKR_{Faktor} = \frac{X}{m} \text{ dimana:}$$

IKR faktor = indeks kepentingan relatif .

m = jangkauan ukuran nilai

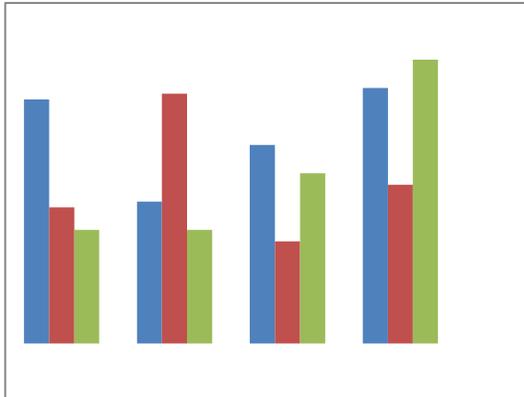
$$IKR_{kelompok} = \frac{\sum IKR_{faktor}}{f}, \text{ dimana:}$$

$\sum IKR_{kelompok}$ = total IKR faktor dalam tiap kelompok

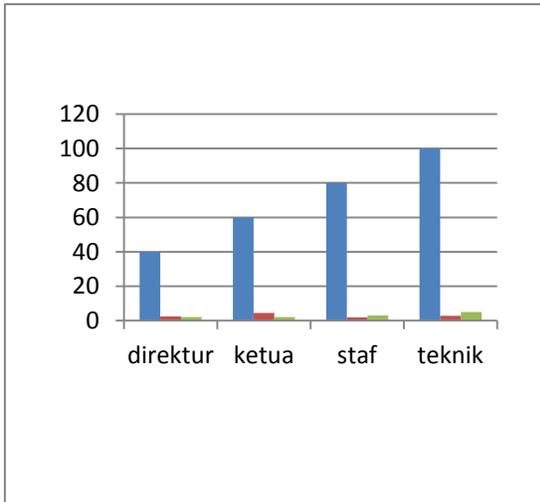
F = banyaknya faktor tiap kelompok

V. PEMBAHASAN

Berdasarkan jenis kepemilikan perusahaannya komposisi responden seperti terlihat pada gambar 1 dan 2



Gambar 1: Responden berdasarkan jenis kepemilikan perusahaan



Gambar 2: responden berdasarkan jabatan

5.2 Analisis deskriptif dengan metoda IKR (indeks kepentingan relatif)

Analisa deskriptif dengan menggunakan metoda IKR (indeks kepentingan relatif) dilakukan untuk mengetahui urutan ranking faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya claim dari sudut pandang kontraktor dan owner penyusunan ranking dilakukan untuk masing-masing kelompok faktor dimulai dari sudut pandang kontraktor dan owner kemudian dipisahkan dari sudut pandang kontraktor dan owner. Hasil analisa data dapat dilihat pada tabel 2 sampai dengan tabel 6

Ranking	Faktor	IKR
1	Perubahan pelaksanaan pekerjaan	0,83
2	Force Maejure	0,78
3,5	Ketidacocokan penafsiran perencanaan dan spesifikasinya	0,72
3,5	Perubahan kebijakan moneter yang dilakukan pemerintah	0,72
5	Keterlambatan pembayaran	0,71
6	Perijinan yang belum siap	0,69
7	Kesalahan-kesalahan dalam perencanaan	0,68
8,5	Tidak lengkap/tidak jelasnya perencanaan	0,64
8,5	Pemilik tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak	0,64
11	Memanjangnya waktu akibat kontraktor	0,63
11	Kontraktor tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak	0,63
11	Kejadian di lapangan yang tidak tercakup dalam kontrak	0,63
13	Kata-kata dlm dokumen kontrak yg dpt menimbulkan interpretasi ganda	0,61
13	Memanjangnya waktu akibat kelalaian pemilik	0,61
13	Kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh sub-kontraktor	0,61

Tabel 2. IKR fak.pd masing-masing kel.dr sdt pandang kontraktor dan owner

Kel	Faktor	IKR Fak	IKR Kel.
I	Pekerjaan Tambah Kurang		0,68
	1. Tidak lengkap/tidak jelasnya perencanaan	0,64	
	2. Ketidacocokan penafsiran perencanaan dan spesifikasinya	0,72	
	3. Kesalahan-kesalahan dalam perencanaan	0,68	
II	Kenaikan Harga		0,73
	4. Force Maejure	0,78	
	5. Perubahan Pelaksanaan Pekerjaan	0,83	
	6. Keterlambatan Pembayaran	0,71	
	7. Kata-kata dalam dokumen kontrak yang dapat menimbulkan interpretasi ganda	0,61	
	8. Perubahan kebijakan moneter yang dilakukan pemerintah Keterlambatan/Penambahan Waktu	0,72	
III			0,63
	9. Memanjangnya waktu akibat kelalaian pemilik	0,61	
	10. Memanjangnya waktu akibat kontraktor	0,63	
	11. Pemilik tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak	0,64	
	12. Kontraktor tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak	0,63	
	13. Kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh sub-kontraktor	0,61	
	14. Perjanjian yang belum siap	0,69	
15. Kejadian di lapangan yang tidak tercakup dalam kontrak	0,63		

Tabel 3 : Rank. Faktor Secara Keseluruhan dari Sudut Pandang Kontraktor dan owner

Tabel 4 : IKR Masing-masing Faktor pada Masing-masing Kelompok dari Sudut Pandang Kontraktor

Kel.	Faktor	IKR Fak.	IKR Kel.
I	Pekerjaan Tambah Kurang		0,8
	1. Tidak lengkap/tidak jelasnya perencanaan	0,8	
	2. Ketidakcocokan penafsiran perencanaan dan spesifikasinya	0,76	
II	3. Kesalahan-kesalahan dalam perencanaan Kenaikan harga	0,83	0,65
	4. Force Maejure	0,82	
	5. Perubahan Pelaksanaan Pekerjaan	0,85	
	6. Keterlambatan Pembayaran	0,93	
	7. Kata-kata dalam dokumen kontrak yang dapat menimbulkan interpretasi ganda	0,72	
	8. Perubahan kebijakan moneter yang dilakukan pemerintah Keterlambatan/Penambahan Waktu	0,62	
III	9. Memanjangnya waktu akibat kelalaian pemilik	0,85	0,64
	10. Memanjangnya waktu akibat kontraktor	0,33	
	11. Pemilik tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak	0,92	
	12. Kontraktor tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak	0,35	
	13. Kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh sub-kontraktor	0,45	
	14. Perjanjian yang belum siap	0,82	
	15. Kejadian di lapangan yang tidak tercakup dalam kontrak	0,78	

Tabel 5 : IKR Faktor pada Masing-masing Kelompok dari Sudut

Kel	Faktor	IKR Fak .	IKR Ke l.
I	Pekerjaan Tambah Kurang		0,8
	1. Tidak lengkap/tidak jelasnya perencanaan	0,8	
	2. Ketidakcocokan penafsiran perencanaan dan spesifikasinya	0,76	
I I	3. Kesalahan-kesalahan dalam perencanaan	0,83	0,65
	Kenaikan Harga		
	4. Force Maejure	0,82	
	5. Perubahan Pelaksanaan Pekerjaan	0,85	
	6. Keterlambatan Pembayaran	0,93	
	7. Kata-kata dalam dokumen kontrak yang dapat menimbulkan interpretasi ganda	0,72	
I I I	8. Perubahan kebijakan moneter yang dilakukan pemerintah Keterlambatan/Penambahan Waktu	0,62	0,64
	9. Memanjangnya waktu akibat kelalaian pemilik	0,85	
	10. Memanjangnya waktu akibat kontraktor	0,33	
	11. Pemilik tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak	0,92	
	12. Kontraktor tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak	0,35	
	13. Kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh sub-kontraktor	0,45	
	14. Perjanjian yang belum siap	0,82	
	15. Kejadian di lapangan yang tidak tercakup dalam kontrak	0,78	

Tabel 6 :Ranking Masing-masing Faktor Secara Keseluruhan

Rank	Faktor	IKR
1	Keterlambatan pembayaran	0,93
2	Pemilik tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak	0,92
3,5	Perubahan pelaksanaan pekerjaan	0,85
3,5	Memanjangnya waktu akibat kelalaian pemilik	0,85
5	Kesalahan-kesalahan dalam perencanaan	0,83
6,5	Force Maejure	0,82
6,5	Perijinan yang belum siap	0,82
8	Tidak lengkap/tidak jelasnya perencanaan	0,8
9	Kejadian di lapangan yang tidak tercakup dalam kontrak	0,78
10	Ketidak cocokanpenafsiran perencanaan dan spesifikasinya	0,76
11	Kata-kata dalam dokumen kontrak yang dapat menimbulkan interprestasi g	0,72
12	Perubahan kebijakan moneter yang dilakukan pemerintah	0,62
13	Kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh sub-kontraktor	0,45
14	Kontraktor tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak	0,35
15	Memanjangnya waktu akibat kontraktor	0,33

VI. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data dengan menggunakan IKR (Indeks Kepentingan Relatif) tentang faktor-faktor yang mengakibatkan timbulnya tuntutan/claim pada proyek konstruksi diperoleh kesimpulan bahwa terdapat perbedaan urutan dari sudut pandang kontraktor dan owner.

- Menurut kontraktor dua faktor utama adalah keterlambatan pembayaran karena pemilik tidak memenuhi kewajiban seperti yang disyaratkan dalam kontrak.
- Sedangkan dari pihak owner faktor-faktor yang dominan adalah claim karena kontraktor tidak memenuhi kewajiban seperti yang disyaratkan dalam kontrak dan bertambahnya waktu yang disebabkan pihak kontraktor. Dari perbedaan ini tampak bahwa kedua pihak ini cenderung saling menyalahkan, kontraktor menganggap bahwa penyebab claim adalah owner.
- Faktor dianggap paling berpengaruh baik oleh kontraktor maupun pemilik adalah perubahan pelaksanaan pekerjaan yang mengakibatkan meningkatnya biaya. Kontraktor menempatkan faktor ini pada ranking 3,5 bersama memanjangnya waktu akibat kelalaian owner. Sedangkan owner menempatkannya pada ranking 4, yang diikuti dengan kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh sub-kontraktor

PUSTAKA

- Bush, Vincent, Managemen Konstruksi, Pustaka
Binaman Presido, 1991
Djojowirono, Manajemen kontuksi, Edisi 2 Jakarta
Erlangga, 1994
Imam Soeharto R, Majemen Projek dari konseptual
sampai operasional Jakarta Ergangga, 1995
Rubin et al, Claim Contruction Management, Third Editi

