



**ANALISIS PENYELESAIAN KLAIM PADA PROYEK  
PEMBANGUNAN CONDOTEL DEVASA SURABAYA**

**SKRIPSI**

oleh

**Lusnia Selvia Multianti  
NIM 111910301042**

**PROGRAM STUDI STRATA 1 (S1)  
JURUSAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS JEMBER  
2014**



# **ANALISIS PENYELESAIAN KLAIM PADA PROYEK PEMBANGUNAN CONDOTEL DEVASA SURABAYA**

**Skripsi**

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi Strata 1 (S1) Teknik Sipil  
dan mencapai gelar Sarjana Teknik

oleh

**Lusnia Selvia Multianti  
NIM 111910301042**

**PROGRAM STUDI STRATA 1 (S1)  
JURUSAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS JEMBER  
2014**

## **PERSEMBAHAN**

Dengan ridho Allah SWT skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Agamaku Islam dan tauladanku Nabi Muhammad S.A.W.
2. Papa Joni Y dan Mamaku tersayang Mulikhati yang selalu memberikan dukungan baik moril maupun materiil dan doa yang tiada henti;
3. saudara-saudaraku tercinta sahabat jurusan S1 Teknik Sipil angkatan 2011 yang sangat membantu dan memberikan inspirasi bagi saya hingga mencapai gelar Sarjana Teknik (ST);
4. Dr. Anik Ratnaningsih, ST., MT., dan Jajok Widodo S, ST., MT yang telah membimbing dengan sabar;
5. Sri Sukmawati, ST., MT., selaku pembimbing akademik yang telah banyak membantu dan membimbing dalam penyusunan skripsi ini;
6. Bapak Wahyudi Aminoto dan Kak Sari Siahaan yang telah memberi banyak informasi mengenai Proyek Condotel Devasa Surabaya;
7. almamater Fakultas Teknik Universitas Jember.

## MOTTO

Hai orang-orang yang beriman, Jadikanlah sabar dan shalatmu Sebagai penolongmu,  
sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar.

(Terjemahan Al-Baqarah: 153) \*)

Sesungguhnya orang-orang berkata, “Tuhan kami adalah Allah,” kemudian mereka  
tetap istiqamah, tidak ada rasa khawatir pada mereka, dan mereka  
tidak (pula) bersedih hati.

(Terjemahan QS. Al-Ahqaf : 13)\*\*)

Tiada suatu usaha yang besar akan berhasil tanpa dimulai dari usaha yang  
kecil \*\*\*)

---

\*) Departemen Agama Republik Indonesia. 2002. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Surabaya: DANAKARYA

\*\*\*) Departemen Agama Republik Indonesia. 2002. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Surabaya: DANAKARYA

\*\*\*\*) Joeniarto, 1967 dalam Mulyono, E. 1998. *Beberapa Permasalahan Implementasi Konvensi Keanekaragaman Hayati dalam Pengelolaan Taman Nasional Meru betiri*. Tesis magister, tidak dipublikasikan.

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

nama : Lusnia Selvia Multianti

NIM : 111910301042

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Laporan Tugas Akhir yang berjudul “*Analisis Penyelesaian Klaim Pada Proyek Pembangunan Condotel Dewasa Surabaya*” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudahh saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 23 Desember 2014

Yang menyatakan,

Lusnia Selvia Multianti  
NIM 111910301042

## **SKRIPSI**

# **ANALISIS PENYELESAIAN KLAIM PADA PROYEK PEMBANGUNAN CONDOTEL DE VASA SURABAYA**

Oleh :

Lusnia Selvia Multianti  
NIM 111910301042

Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama : Dr. Anik Ratnaningsih, ST., MT.  
Dosen Pembimbing Anggota : Jojok Widodo S, ST., MT.

## **PENGESAHAN**

Skripsi berjudul "Analisis Penyelesaian Klaim Pada Proyek Pembangunan Condotel Devasa Surabaya" telah diuji dan disahkan oleh Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember pada:

hari : Senin  
tanggal : 29 Desember 2014  
tempat : Fakultas Teknik Universitas Jember

### **Tim Penguji ,**

Pembimbing Utama,

Pembimbing Anggota,

Dr. Anik Ratnaningsih, ST., MT.  
NIP.19700530 199803 2 001

Jojok Widodo S, ST., MT.  
NIP.19720527 200003 1 001

Penguji I,

Penguji II,

Ririn Endah B, ST., MT.  
NIP.19720528 199802 2 001

Ir. Hernu Suyoso, MT.  
NIP.19551112 198702 1 001

Mengesahkan  
Dekan Fakultas Teknik  
Universitas Jember,

Ir. Widyono Hadi, MT.  
NIP 19610414 198902 1 001

## RINGKASAN

**Analisis Penyelesaian Klaim Pada Proyek Pembangunan Condotel DeVasa Surabaya;** Lusnia Selvia Multianti; 111910301042; 2014: 55 halaman; Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember.

Klaim konstruksi sangat dimungkinkan terjadi pada proyek *high rise building*. Pembangunan konstruksi bersifat kompleks sehingga memungkinkan terjadinya sebuah perselisihan, begitu juga dengan proyek pembangunan Condotel Devasa Surabaya. Klaim yang terjadi harus dapat terselesaikan dengan baik sehingga tidak merugikan kedua belah pihak. Tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui 1) faktor-faktor apa saja yang menyebabkan klaim konstruksi, 2) alur proses pengajuan klaim konstruksi, dan 3) metode penanganan dalam menyelesaikan klaim konstruksi.

Tahapan awal yang dilakukan dalam penelitian mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya klaim yang berpengaruh terhadap kinerja waktu proyek pembangunan Condotel Devasa. Identifikasi dilakukan dengan melakukan *cross check* dokumen proyek dengan kejadian sesungguhnya di lapangan dengan cara *interview* dengan pimpinan proyek, hal tersebut penting untuk memperbaiki manajemen proyek dan kejadian klaim dapat diminimalisir. Tahap selanjutnya yaitu mempelajari dokumen kontrak proyek sehingga didapatkan alur proses pengajuan dan metode penanganan yang dipilih dalam penyelesaian klaim konstruksi.

Hasil identifikasi faktor-faktor menunjukkan bahwa terdapat empat (4) prosentase tertinggi dari setiap variabel yang berpotensi mengakibatkan klaim antara lain: 1) kesesuaian jenis kontrak, 2) waktu pelaksanaan pekerjaan, 3) prosedur pekerjaan, dan 4) perencanaan dan penggunaan biaya proyek. Alur proses penyelesaian yang diterapkan dalam penyelesaian klaim 100% sesuai dengan standar acuan (dokumen kontrak). Pemilihan metode yang banyak digunakan dalam penanganan kasus/kejadian klaim adalah dengan cara musyawarah/negosiasi.



## SUMMARY

**Analysis of Claims Settlement on The Development Project of Condotel Devasa Surabaya;** Lusnia Selvia Multianti; 111910301042; 2014: 55 pages; Department of Civil Engineering Faculty of Engineering; University of Jember.

Construction claim is highly possible to arise in a high rise building project. The construction is very complex which can cause a dispute, for example the construction of Devasa Condotel in Surabaya. Therefore, the claim must be solved to avoid loss for both sides. The purpose of the study is to find out 1) what factors are the causes of construction claim, 2) the submission process of construction claim 3) the method to solve the construction claim.

The first step of this study was to identify factors which caused construction claim that influenced the time period of constructing the Devasa condotel. The identification was done by cross-checking the project documents and what really happened on the field by conducting an interview with the head of the project. It is very important in order to improve the project management and minimize the claim to arise. The next step was scrutinizing the contract document of the project to find out the submission process and the method used to solve the construction claim.

The result showed that there were four highest percentages in every variable which potentially cause claim to arise, which were: 1) the suitability of contract, 2) time period of construction, 3) operational procedure, and 4) planning and using the expense. The process of solving the claim which had been done was 100% suitable with the standard in contract document. The method which is mostly chosen in solving the claim issue is negotiation.

## **PRAKATA**

Dengan Memanjatkan Puji dan Syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Penyelesaian Klaim pada Proyek Pembangunan Condotel Devasa Surabaya”.

Adapun maksud dan tujuan Tugas Akhir ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan S1 pada Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember.

Atas bimbingan, petunjuk serta pengarahan yang telah diberikan selama Penyelesaian Skripsi ini saya sampaikan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Ir. Widyono Hadi , MT., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Jember;
2. Dr. Anik Ratnaningsih, ST., MT., selaku Dosen Pembimbing Utama;
3. Jajok Widodo S, ST., MT., selaku Dosen Pembimbing Anggota;
4. Ririn Endah B, ST., MT., selaku Dosen Penguji Utama;
5. Ir. Hernu Suyoso, MT., selaku Dosen Penguji Anggota;
6. Sri Sukmawati, ST., MT., selaku Pembimbing Akademik;
7. Kedua orangtuaku yang telah memberikan dukungan moril dan materiil selama penyusunan skripsi ini;
8. semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhirnya dengan terselesaikannya skripsi ini, penulis sadari bahwa tulisan ini masih banyak kekurangannya. Penulis juga menyadari keterbatasan dan pengetahuan yang dimiliki, sehingga diharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca.

Jember, 23 Desember 2014

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN MOTO</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	v
<b>HALAMAN PEMBIMBING</b> .....	vi
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vii
<b>RINGKASAN</b> .....	viii
<b>SUMMARY</b> .....	ix
<b>PRAKATA</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xv
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	1
<b>1.2 Perumusan Masalah</b> .....	3
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	3
<b>1.4 Manfaat Penelitian</b> .....	3
<b>1.5 Batasan Masalah</b> .....	4
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	5
<b>2.1 Kontrak Konstruksi</b> .....	5
2.1.1 Pengertian Kontrak Konstruksi .....	5
2.1.2 Dokumen Kontrak .....	7
2.1.3 Istilah-istilah Dalam Kontrak .....	7
<b>2.2 Klaim Konstruksi</b> .....	9
2.2.1 Faktor Penyebab Klaim .....	10

2.2.2 Bentuk Klaim .....	16
2.2.3 Proses Pengajuan Klaim .....	17
2.2.4 Data yang Diperlukan untuk Pengajuan Klaim.....	20
2.2.5 Metode Penyelesaian Klaim .....	22
<b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>26</b>
<b>3.1. Lokasi Penelitian.....</b>	<b>26</b>
<b>3.2. Tahap Penelitian.....</b>	<b>26</b>
<b>3.3. Tahap Analisis .....</b>	<b>30</b>
<b>3.4. Diagram Alir Penelitian .....</b>	<b>33</b>
<b>BAB.IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>34</b>
<b>4.1 Deskripsi Proyek .....</b>	<b>34</b>
4.1.1 Data Umum Proyek .....	34
4.1.2 Data Teknis Proyek .....	35
4.1.3 Ruang Lingkup Pekerjaan Proyek ( <i>Scope of Work</i> ).....	35
<b>4.2 Faktor-Faktor Penyebab Klaim .....</b>	<b>37</b>
<b>4.3 Alur Proses Pengajuan Klaim Konstruksi .....</b>	<b>42</b>
4.3.1 Data-Data Pengajuan Klaim Konstruksi .....	43
4.3.2 Peraturan Mengenai Klaim/ <i>Variation Order</i> pada Dokumen Kontrak ..	44
<b>4.4 Penanganan Klaim Konstruksi .....</b>	<b>50</b>
<b>4.5 Studi Kasus Penanganan Klaim Konstruksi pada Proyek Condotel Devasa     Surabaya.....</b>	<b>50</b>
4.5.1 Pekerjaan Tambah Kurang Lantai <i>Semi Basement</i> .....	50
4.5.2 Pekerjaan Pembongkaran Lantai 1A <i>Mezzanine</i> .....	51
4.5.3 Pekerjaan Tambah Kurang Struktur Lantai 8 s/d 18 .....	52
<b>BAB.V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>54</b>
<b>5.1 Kesimpulan .....</b>	<b>54</b>
<b>5.2 Saran .....</b>	<b>54</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>55</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

	Halaman
3.1 Variabel Faktor-Faktor Penyebab Klaim .....	27
4.1 Korelasi antara Hasil <i>Interview</i> dengan Dokumen Kontrak.....	40
4.2 Pasal-pasal Dokumen Kontrak .....	44

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1 Herarki Faktor Perselisihan Berdasarkan Aspek Orang .....	14
2.2 Herarki Faktor Perselisihan Berdasarkan Aspek Proyek .....	15
2.3 Herarki Faktor Perselisihan Berdasarkan Aspek Proses Perencanaan dan Pelaksanaan .....	15
3.1 Peta Lokasi Condotel Devasa .....	26
3.2 Penyelesaian Sengketa Kontrak FIDIC.....	32
3.3 <i>Flowchart</i> Penelitian .....	33
4.1 Condotel Devasa .....	34
4.2 Penyelesaian Klaim Konstruksi Berdasarkan Kontrak yang Ada .....	43
4.3 Kronologi Kejadian Pekerjaan Tambah Kurang Lantai <i>Semi Basement</i> .....	50
4.4 Kronologi Kejadian Pekerjaan Pembongkaran Lantai 1A .....	51
4.5 Kronologi Kejadian Pekerjaan Tambah Kurang Lantai 8 s/d.18.....	52

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
A. Pasal FIDIC RED BOOK tentang Klaim, Sengketa dan Arbitrase .....	56
B. Data Variation Order No.005 .....	63
C. Data Variation Order No.019 .....	75
D. Data Variation Order No.021 .....	88