

SKRIPSI

**ANATOMI SENGKETA KONSTRUKSI PADA PROYEK
BANGUNAN GEDUNG DI INDONESIA**



ROMARIO ROBERTO
NPM : 2012410096

PEMBIMBING : Felix Hidayat, S.T., M.T.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 227/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)

BANDUNG
JANUARI 2017

SKRIPSI

**ANATOMI SENGKETA KONSTRUKSI PADA PROYEK
BANGUNAN GEDUNG DI INDONESIA**



ROMARIO ROBERTO

NPM : 2012410096

BANDUNG, 12 JANUARI 2017

PEMBIMBING



Felix Hidayat, S.T., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 227/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)**

**BANDUNG
JANUARI 2017**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama lengkap : Romario Roberto

NPM : 2012410096

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: **ANATOMI SENGKETA KONSTRUKSI PADA PROYEK GEDUNG DI INDONESIA** adalah karya ilmiah yang bebas plagiat. Jika dikemudian hari terdapat plagiat dalam skripsi ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bandung, Januari 2017



Romario Roberto

2012410096

ANATOMI SENSKETA KONSTRUKSI PADA PROYEK GEDUNG DI INDONESIA

Romario Roberto
NPM: 2012410096

Pembimbing: Felix Hidayat, S.T., M.T..

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 227/SK/BAN-PT/Ak-
XVI/S/XI/2013)
BANDUNG
JANUARI 2017**

ABSTRAK

Pembangunan gedung di Indonesia masih sangat tinggi, karena Indonesia merupakan negara berkembang dan gedung diperlukan sebagai tempat manusia beraktivitas. Industri konstruksi berjalan karena adanya kebutuhan dari Pengguna Jasa yang menggunakan jasa dari Penyedia Jasa. Pada hubungan keduanya, seringkali timbul klaim yang dapat menyebabkan terjadinya sengketa. Sengketa menimbulkan kerugian bagi kedua pihak. Salah satu metode penyelesaian sengketa yang sering digunakan oleh Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa adalah jalur litigasi. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui anatomi sengketa konstruksi di tingkat litigasi pada jenis proyek gedung agar sengketa dapat dicegah dan kerugian dapat berkurang. Pada penelitian ini terdapat 10 kasus sengketa konstruksi bangunan gedung yang diunduh dari putusan.mahkamahagung.go.id. Analisis tersebut dilakukan dengan teknik *coding* yang menghasilkan simpulan bahwa penyebab sengketa menurut Pengguna Jasa yang paling dominan adalah keterlambatan pekerjaan. Sedangkan menurut Penyedia Jasa penyebab sengketa yang paling dominan adalah keterlambatan pembayaran. Sengketa konstruksi umumnya terjadi setelah tahun 1998. Sistem penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi merupakan sistem penyelesaian sengketa yang berjenjang di mana hasil putusan tidak final dan mengikat. Hal itu menyebabkan lamanya waktu penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi. Rasio nilai gugatan yang dikabulkan dibandingkan dengan nilai gugatan diajukan adalah sebesar 0,442. Hal ini menunjukkan bahwa jalur litigasi kurang efektif dalam penyelesaian sengketa konstruksi.

Kata Kunci: Sengketa Konstruksi, Anatomi Sengketa Konstruksi, Sengketa Proyek Gedung, Manajemen Konstruksi

BUILDING CONSTRUCTION PROJECT DISPUTE ANATOMY IN INDONESIA

**Romario Roberto
NPM: 2012410096**

Supervisor: Felix Hidayat, S.T., M.T.

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING
(Accredited by SK BAN-PT No. 227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)
BANDUNG
JANUARY 2017**

ABSTRACT

The construction rate of buildings in Indonesia is still very high, because Indonesia is a developing country, and buildings are required as the place for human activities. Construction industry runs because there is a demand from requesters who use services from contractors. In relationship between the two, claim often arises and creates dispute. Dispute inflicts loss for both parties. One of the methods to solve the dispute is through litigation method. The purpose of this study is to determine the anatomy of construction disputes in the level of litigation on the type of construction project so that disputes can be prevented and losses can be reduced. In this study, there are 10 cases of dispute over building construction downloaded from putusan.mahkamahagung.go.id. The analysis is done by coding techniques that produce the conclusion that the most dominant cause of dispute according to the service user is delayed work. Meanwhile, according to the service provider, the most dominant cause of the dispute is the late of payment. Construction disputes generally occurred after 1998. The dispute settlement system through litigation is a tiered system of dispute resolution in which the verdict is not final and binding. It makes the settlement of disputes through litigation takes a long time. The ratio of the value of the granted lawsuit compared to the lawsuit filed is 0.442. This indicates that the litigation method is less effective in the construction dispute settlement.

Keywords: Contruction Dispute, Contruction Dispute Anatomy, Building Project Dispute, Construction Management

PRAKATA

Puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan anugerah dan hikmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANATOMI SENGKETA KONSTRUKSI PADA PROYEK BANGUNAN GEDUNG DI INDONESIA”**. Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan akademik dalam menyelesaikan studi tingkat S-1 di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil, Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis sangat bersemangat dan bergairah dalam penyusunan skripsi ini meskipun banyak tantangan, rintangan, maupun hambatan yang membuat penulis seringkali merasa jenuh dan frustrasi, namun berkat bantuan, bimbingan, serta dorongan yang diberikan berbagai pihak, maka puji Tuhan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih dan hormat yang setinggi-tingginya kepada:

1. Seluruh Dosen Komunitas Bidang Ilmu Manajemen dan Rekayasa Konstruksi atas segala masukan selama proses pengerjaan skripsi ini.
2. Bapak Felix Hidayat S.T., M.T. selaku dosen pembimbing yang telah membimbing, membantu, dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini.
3. Saudara Muchammad Sarwono Purwa Jayadi S.T. yang banyak membantu dan memberikan masukan dalam prosen pengerjaan skripsi ini.
4. Kedua Orang Tua, Wiharto dan Gan Tin Tin yang selalu memberikan dukungan baik materiil maupun moril selama berkuliah di Universitas Katolik Parahyangan.
5. Rekan-rekan Sipil Unpar, khususnya Sipil UNPAR 2012, yang selalu memberikan hiburan di saat yang tepat. Terlebih lagi kepada grup belajar (Christian, Jimmy, Jeremy, Gian, Kevin, dan Calvin), terimakasih atas segala bantuan dan dukungan selama berkuliah di UNPAR.
6. Teman-teman seperjuangan dalam KBI MRK (Endi, Windy, Ingrid, Frandy, Gerald, Arie, dan Agi) yang saling membantu dan memberikan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.

7. Teman-teman yang selalu mendukung dan mendoakan (Steven, Irena, Lydia, Theresa, dan Abia) yang selalu memberikan motivasi disaat sulit.

Sekali lagi penulis mengucapkan rasa terima kasih dan hormat setinggi-tingginya dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Bandung, Januari 2017



Romario Roberto

2012410096

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	viii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Inti Permasalahan	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Pembatasan Masalah	3
1.6 Diagram Alir Penelitian	4
1.7 Sistematika Penulisan.....	5
BAB 2 STUDI PUSTAKA	6
2.1 Proyek Konstruksi	6
2.2 Tipe Kepemilikan	6
2.3 Jenis Kontrak.....	7
2.4 Klaim Konstruksi	11
2.5 Sengketa Konstruksi.....	11
2.6 Penyebab Sengketa Konstruksi	11
2.7 Penyelesaian Sengketa Konstruksi	15
2.8 Metode Penelitian Kualitatif	17
2.9 Metode Penelitian Kuantitatif	18
2.10 Teknik <i>Coding</i>	18

BAB 3 METODE PENELITIAN	21
3.1 Teknik Pengumpulan Data	21
3.2 Teknik Pengolahan Data	22
3.2.1 Diagram Alir Pengolahan Data.....	22
3.2.2 Analisis Data Menggunakan Teknik <i>Coding</i>	23
3.2.3 Analisis Data Menggunakan Statistika Deskriptif.....	27
BAB 4 ANALISIS DATA	29
4.1 Analisis Karakteristik Proyek Konstruksi	29
4.2 Analisis Anatomi Penyebab Sengketa Konstruksi	35
4.3 Analisis Anatomi Proses Sengketa Konstruksi	43
4.4 Analisis Anatomi Penyelesaian Sengketa Konstruksi.....	48
4.5 Analisis Anatomi Sengketa Proyek Konstruksi	53
4.6 Analisis Klasul Kontrak Konstruksi.....	58
BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN.....	62
5.1 Simpulan.....	62
5.2 Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN 1.....	65
LAMPIRAN 2.....	75

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Diagram Alir Penelitian.....	4
Gambar 3.1 Diagram alir pengumpulan data	21
Gambar 3.2 Diagram Alir Pengolahan Data.....	23
Gambar 3.3 Contoh Putusan Mahkamah Agung	24
Gambar 3.4 Atomi Sengketa Konstruksi.....	26
Gambar 4.1 Lokasi Proyek Bersengketa	31
Gambar 4.2 Nilai Kontrak Proyek Gedung	33
Gambar 4.3 Waktu Pelaksanaan Proyek Gedung.....	34
Gambar 4.4 Sekuensial Penyebab Sengketa Gabungan Menurut Pengguna Jasa	41
Gambar 4.5 Sekuensial Penyebab Sengketa Gabungan Menurut Penyedia Jasa	42
Gambar 4.6 Tahun Terjadinya Sengketa	45
Gambar 4.7 Prestasi Pekerjaan Sebelum Terjadinya Sengketa	46
Gambar 4.8 Grafik Presentase Metode Penyelesaian Sengketa	49
Gambar 4.9 Anatomi Sengketa konstruksi	57

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Pertanyaan Eksplorasi	26
Tabel 4.1 Proyek Yang Bersengketa	29
Tabel 4.2 Tipe Kepemilikan Pengguna Jasa	30
Tabel 4.3 Tipe Kepemilikan Penyedia Jasa	31
Tabel 4.4 Nilai Kontrak dan Waktu Pelaksanaan Proyek Gedung.....	33
Tabel 4.5 Resume Karakteristik Proyek Gedung	35
Tabel 4.6 Penyebab Sengketa Konstruksi Menurut Penyedia Jasa	36
Tabel 4.7 Penyebab Sengketa Konstruksi Menurut Pengguna Jasa.....	37
Tabel 4.8 Urutan Penyebab Terjadinya Sengketa	37
Tabel 4.9 Resume Anatomi Penyebab Sengketa Pada Proyek Gedung.....	43
Tabel 4.10 Jenis Tuntutan Sengketa Konstruksi	43
Tabel 4.11 Nilai Tuntutan Yang Diajukan Oleh Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa..	47
Tabel 4.12 Resume Karakteristik Sengketa Konstruksi Proyek Gedung.....	48
Tabel 4.13 Metode Penyelesaian Sengketa	49
Tabel 4.14 Pihak Penerima Nilai Gugatan	51
Tabel 4.15 Resume Anatomi Penyelesaian Sengketa Konstruksi	51
Tabel 4.16 Biaya dan Durasi Penyelesaian Sengketa Serta Nilai Gugatan Yang Dikabulkan	52
Tabel 4.17 Resume Anatomi Sengketa Konstruksi Proyek Gedung.....	54
Tabel 4.18 Tabel Perhitungan Rasio Biaya Sengketa Proyek Gedung	55
Tabel 4.19 Tabel Perhitungan Rasio Waktu Sengketa Proyek Gedung.....	56
Tabel 4.20 Pengecekan Penyebab Sengketa Konstruksi	59

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di Indonesia industri konstruksi semakin berkembang. Hal ini dikarenakan kebutuhan pembangunan terus meningkat. Dengan meningkatnya industri konstruksi, maka meningkat pula permasalahan yang terjadi dalam industri tersebut. Permasalahan terjadi karena adanya perbedaan kepentingan antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa. Pengguna Jasa menginginkan biaya pembangunan yang murah, sedangkan Penyedia Jasa menginginkan keuntungan yang besar.

Kekurangan mendasar yang ada pada banyak pelaku industri jasa konstruksi di Indonesia adalah dalam hal klaim-klaim konstruksi dan hal-hal yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa konstruksi (Utomo, 2004). Klaim sesungguhnya adalah sebuah permintaan mengenai tambahan kompensasi waktu, biaya atau bentuk lain antara pihak yang mengikat kontrak. Klaim bukanlah tuntutan atau gugatan yang sudah dianggap benar karena klaim tidak selalu dapat diselesaikan atau dipenuhi. Apabila klaim tidak dilayani, berarti telah terjadi sengketa antara para pihak yang berkontrak. Sengketa harus diselesaikan (Yasin, 2003). Semakin tinggi nilai suatu proyek dan durasi proyek yang panjang maka potensi terjadinya sengketa meningkat juga (Hidayat, 2014). Metode tradisional untuk menyelesaikan masalah sengketa konstruksi terutama untuk proyek yang besar dan kompleks adalah litigasi (Pinnel, 1999).

Proyek konstruksi dibagi menjadi empat macam berdasarkan jenisnya, yaitu proyek bangunan perumahan/permukiman (*Residential Construction*), proyek konstruksi bangunan gedung (*Building Construction*), proyek konstruksi rekayasa berat (*Heavy Engineering Construction*) dan proyek konstruksi industri (*Industrial Construction*) (Barrie *et al.*, 1992). Proyek pembangunan gedung memiliki kompleksitas dan ciri tertentu. Ciri-ciri khas tersebut dapat dilihat dari (1) nilai proyek yang relative besar (2) Penyedia Jasa yang mengerjakan proyek

biasanya merupakan Penyedia Jasa besar baik Penyedia Jasa Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun Penyedia Jasa swasta (3) organisasi proyek yang kompleks (4) membutuhkan manajemen proyek agar proyek berjalan sesuai dengan rencana. Jika kerjasama dan koordinasi tidak dilakukan dengan baik, maka muncul sengketa konstruksi antara pemilik proyek dan Penyedia Jasa (Hidayat & Martadiputra, 2013).

Sebagai ilustrasi, terjadi sengketa pada proyek pembangunan Mall Tatura yang melalui jalur litigasi dengan nomor putusan : 61/Pdt.G/2007/PN.Palu. Dimana PT. CIPTA BETON SINAR PERKASA sebagai pihak penggugat menggugat Direktur Utama PT. CITRA NUANSA ELOK sebagai pihak tergugat. Sengketa terjadi karena pihak Tergugat belum membayar biaya sisa progress pekerjaan, pekerjaan tambahan struktur, pekerjaan tambahan arsitektur, dan eskalasi satuan proyek dengan total Rp.10.875.579.449,- (Sepuluh milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh sembilan rupiah). Bahwa yang menjadi tuntutan Penggugat adalah Tergugat harus membayar sisa harga pekerjaan Penggugat sebesar Rp.10.875.472.417,- (Sepuluh milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta empat ratus tujuh puluh dua ribu empat ratus tujuh belas rupiah), ditambah ganti rugi 2% setiap bulan dari jumlah itu dihitung sejak bulan April 2006, sampai dengan Tergugat membayar memenuhi semua kewajibannya kepada Penggugat.

Dari ilustrasi tersebut, dapat dilihat sebuah sengketa proyek bangunan gedung memiliki nilai sengketa yang besar. Dan menarik untuk dipelajari lebih lanjut mengenai anatomi sengketa konstruksi proyek gedung.

1.2 Inti Permasalahan

Sengketa konstruksi merupakan hal yang merugikan dalam sebuah proyek konstruksi. Kerugian yang ditimbulkan adalah :

1. Biaya untuk menyelesaikan sengketa
2. Waktu untuk menyelesaikan sengketa
3. Tercipta relasi yang tidak baik antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa
4. Turunnya popularitas Penyedia Jasa akibat sengketa

Kerugian yang ditimbulkan harus dicegah atau direduksi dampak kerugiannya. Pengetahuan mengenai anatomi sengketa konstruksi dapat memberikan indikator agar sengketa konstruksi dapat dicegah dan direduksi dampak kerugiannya.

1.3 Tujuan Penelitian

Maka tujuan yang akan dicapai adalah:

1. Mengetahui anatomi penyebab sengketa konstruksi di tingkat Mahkamah Agung untuk jenis proyek bangunan gedung.
2. Mengetahui anatomi proses sengketa konstruksi di tingkat Mahkamah Agung untuk jenis proyek bangunan gedung.
3. Mengetahui anatomi penyelesaian sengketa konstruksi di tingkat Mahkamah Agung untuk jenis proyek bangunan gedung.

1.4 Pembatasan Masalah

Batasan-batasan dalam penelitian ini adalah :

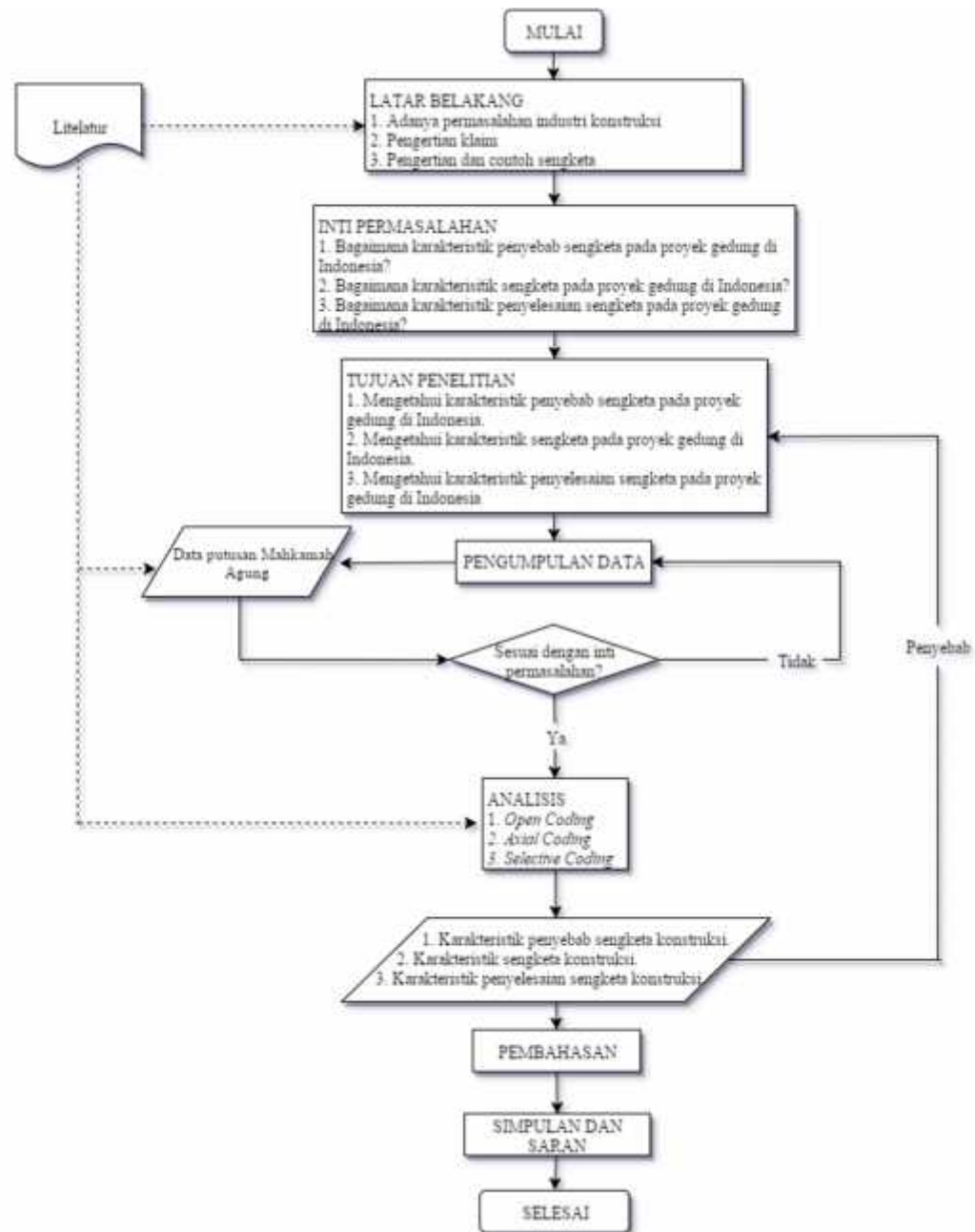
1. Penyelesaian masalah sengketa konstruksi melalui jalur litigasi di Indonesia.
2. Sengketa antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa, dengan Pengguna Jasa Pemerintah, BUMN, maupun Swasta dan Penyedia Jasa BUMN maupun Swasta.
3. Jenis proyek adalah bangunan gedung.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka dan data sekunder. Studi pustaka yang dilakukan dalam penelitian ini adalah mempelajari dasar teori dalam mengidentifikasi karakteristik penyelesaian sengketa proyek bangunan gedung melalui jalur litigasi dengan menggunakan teknik *coding*. Data sekunder penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi didapatkan melalui direktori keputusan Mahkamah Agung yang diakses melalui putusan mahkamahagung.go.id. Untuk mengolah data tersebut digunakan alat bantu berupa program Nvivo untuk mempermudah pengolahan data dengan teknik *coding*.

1.6 Diagram Alir Penelitian

Pada skripsi ini data yang digunakan adalah data sekunder yang diambil dari mahkamahagung.go.id. Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian kualitatif dengan teknik *coding*. Diagram alir penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.1.



Gambar 1.1 Diagram Alir Penelitian

1.7 Sistematika Penulisan

BAB 1 – PENDAHULUAN

Bab ini akan membahas latar belakang penelitian, inti permasalahan, tujuan penelitian, pembatasan masalah, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB 2 – TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan membahas dasar teori yang menjadi landasan penulis dalam menyusun skripsi ini.

BAB 3 – METODE PENELITIAN

Bab ini akan menyampaikan metodologi yang digunakan pada penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik pengolahan data.

BAB 4 – ANALISIS DATA

Bab ini akan membahas tentang analisis yang dilakukan.

BAB 5 – SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini akan membahas mengenai kesimpulan yang didapat dari hasil analisis dan saran-saran yang dapat disimpulkan dari analisis yang telah dilakukan.