

TI
No 10

**IDENTIFIKASI DAN ANALISIS FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB
TERJADINYA PERSELISIHAN KONTRAK ANTARA KONTRAKTOR DAN
OWNER SERTA CARA PENYELESAIANNYA**

(Studi Kasus Pada Perusahaan Jasa Konstruksi di Kabupaten Cisarua)



PANDUAN TUGAS AKHIR

Ditulis untuk memenuhi tugas mata kuliah *Manajemen Proyek* oleh
Nama : **HALFREDO**
NIM : **0803110004**

Diajukan kepada :

HALFREDO

0803110004

Ditulis dan diperiksa oleh :

Dr. H. Wijayanto Djatmiko, MM

Heri Fitriandi, ST, MT

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS TEKNIK

JURUSAN TEKNIK SIPIL

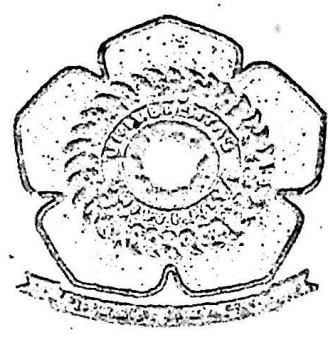
2010

24136/
24686



**IDENTIFIKASI DAN ANALISIS FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB
TERJADINYA PERSELISIHAN KONTRAK ANTARA KONTRAKTOR DAN
OHNEE SERTA CARA PENYELESAIANNYA**

(Studi Kasus Pada Perusahaan Jasa Konstruksi di Kabupaten Ogan Ilir)



S
692.807
Alf
t
2010
Li. 120070

LAPORAN TUGAS AKHIR

Dibuat untuk memenuhi syarat dalam penyelesaian tugas akhir
pada Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik
Universitas Sriwijaya

Oleh

N. ALFREDO
03053110036

Dosen Pembimbing :

Ir. H. Wijawan Djatmiko, MM
Heni Fitriani, ST, MT

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL

2010

JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SRIWIJAYA

TANDA PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR

NAMA : EL ALFREDO
NIM : 03030110036
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
JUDUL : Identifikasi dan Analisis Faktor-faktor Penyebab
Perselisihan Kontrak, Serta Cara Penyelesaiannya
(studi kasus pada kontraktor di Kabupaten Ogan Ilir)

Menyetujui,
Ketua Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik
Universitas Sriwijaya



Ir. Yakni Idris, MSC, MSCE

NIP. 131 476 142

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

TANDA PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR

NAMA : H. ALFREDO LUKMAN
NIM : 03053110036
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
**JUDUL : IDENTIFIKASI DAN ANALISIS FAKTOR-FAKTOR
PENYEBAB PERSELISIHAN KONTRAK SERTA CARA
PENYELESAIANNYA (Studi kasus pada Perusahaan
Kontraktor Di Kabupaten Ogan Ilir)**

PEMBIMBING TUGAS AKHIR

Tanggal 16/4 - 2016 **Pembimbing II**


Heni Fitriani, ST, MT
NIP. 132 279 292

Tanggal

Pembimbing I


Ir. Wirawan Jatmiko, MM
NIP. 131 674 998

IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PERSELISIHAN KONTRAK ANTARA KONTRAKTOR DAN OWNER SERTA CARA PENYELESAIANNYA

ABSTRAK

Perselisihan dalam pelaksanaan proyek sering dijumpai selama pelaksanaan proyek, mulai dari hal-hal ringan sampai yang menyangkut masalah legal atau hukum. Identifikasi faktor-faktor apa saja yang sering menjadi perselisihan dalam hubungan kontrak menjadi sangat penting, untuk mengantisipasi dan menghindari terjadinya sengketa yang berkepanjangan dan barang tentu merugikan banyak pihak.

Adapun tujuan penelitian adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan perselisihan kontrak antara kontraktor dan owner jika dilihat dari persepsi kontraktor, serta alternatif penyelesaian masalah yang biasanya diambil oleh kontraktor dalam penyelesaian perselisihan itu. Identifikasi faktor-faktor yang didapat dari analisis deskripsi diurutkan berdasarkan skala penilaian tertentu.

Dari hasil penelitian didapat bahwa faktor-faktor yang cukup besar menyebabkan perselisihan kontrak antara kontraktor dan owner dari perspektif kontraktor antara lain waktu pelaksanaan pekerjaan, pekerjaan tambah kurang, kompleksitas proyek, tingkat kemampuan manajemen, dan kelengkapan dokumen dan skop pekerjaan. Dan untuk alternatif penyelesaian biasanya melalui jalur negoisasi, mediasi, dan arbitrase, sedangkan untuk jalur litigasi atau pengadilan tidak dipilih karena harus melalui tahapan panjang dan dengan biaya yang akan semakin membesar.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat, rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul “ Identifikasi Faktor-Faktor Penyebab Perselisihan Kontrak Serta Cara Penyelesaiannya “.

Adapun maksud dan tujuan dari Tugas Akhir ini adalah untuk mengetahui factor-faktor apa saja yang menyebabkan perselisihan kontrak antara kontraktor dan owner di Kabupaten Ogan Ilir berdasarkan perspektif kontraktor.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis telah banyak mendapat bantuan dan bimbingan dari banyak pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ir. Yakni Idris, MSC. MSCE , selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya..
2. Bapak Ir.H. Wirawan Djatmiko. MM, Selaku Pembimbing Utama Tugas Akhir.
3. Ibu Heni Fitriani ST, MT, Selaku Pembimbing Kedua.
4. Para Dosen dan Staff Administrasi Jurusan Teknik Sipil yang telah memberikan sangat banyak bantuan.
5. Papa, Mama, Ifan, Tami, Keluargaku Tercinta.
6. Wimayase Rustam yang selalu memberikan dorongan dan semangat.
7. Rekan-rekan satu angkatan 05', yang telah mengisi hari-hari bersama di kampus tercinta ini, dan telah banyak membantu kelancaran dalam penyusunan tugas akhir ini.

Dalam penulisan tugas akhir ini penulis menyadari masih jauh dari sempurna dikarenakan keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Tetapi penulis telah

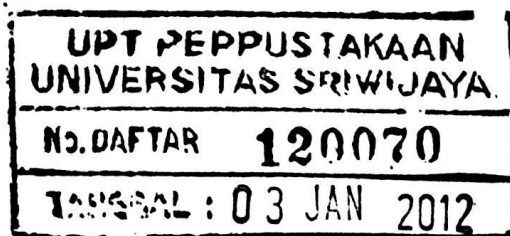
berusaha semaksimal mungkin menyajikan laporan yang terbaik sesuai dengan kemampuan tersebut, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun sehingga laporan ini dapat berguna bagi kita semua.

Palembang, Februari 2009

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
1.5 Sistematika Penulisan	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Kontrak	5
2.1.1 Pengertian Kontrak	5
2.1.2 Syarat-syarat Sahnya Kontrak.....	6
2.1.3 Pihak-Pihak yang Terlibat Dalam Kontrak.....	6
2.1.4 Bagian-Bagian Kontrak.....	7
2.1.5 Jenis-Jenis Kontrak	9
2.2 Perselisihan	12
2.2.1 Pengertian Perselisihan (Dispute).....	12
2.2.2 Faktor-Faktor Penyebab Perselisihan Kontrak	13



2.3 Penyelesaian (Dispute).....	18
2.4 Keampuhan Instrumen.....	20
2.4.1 Validitas	20
2.4.2 Reliabilitas	21
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	22
3.1 Jenis Penelitian.....	23
3.2 Lokasi Penelitian.....	23
3.3 Sampel Penelitian Dan Metode Pengambilan Sample.....	23
3.3.1 Sampel Penelitian.....	23
3.3.2 Metode Pengambilan Sample.....	23
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	24
3.4.1 Pengumpulan Data Primer	25
3.5 Identifikasi Variable.....	26
3.6 Uji Validitas dan Reliabilitas Data	
3.6.1 Validitas	26
3.6.2 Reliabilitas	27
3.7 Teknik Pengolahan Data	27
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	29
4.1 Analisa Data Responden.....	29
4.2 Analisa Perhitungan Data	31
4.2.1 Hasil Uji Validitas.....	31
4.2.2 Hasil Uji Reliabilitas.....	35
4.2.3 Hasil identifikasi Faktor-faktor Penyebab Perselisihan Kontrak	36
4.3 Analisis Faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak	45
4.4 Analisis Penyelesaian Perselisihan kontrak.....	47

4.3 Analisis Faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak 45
4.4 Analisis Penyelesaian Perselisihan kontrak 47

BAB V KESIMPULAN 5
DAFTAR PUSTAKA.....
LAMPIRAN.....

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Identifikasi Faktor Potensial Penyebab Perselisihan Kontrak Berdasarkan Beberapa Sumber	16
Table 2.2 faktor-Faktor Potensial Penyebab Perselisihan Kontrak.....	17
Table 3.1 Penilaian Untuk Mengkuantifikasi Data Kualitatif Kuisisioner	27
Table 3.2 Kategori Hasil Analisis Data Penelitian	28
Table 4.1 Tabulasi Jumlah Kuisisioner	30
Table 4.2 Hasil Perhitungan Uji Validitas Dan Reliabilitas Data Probabilitas Terjadinya Fakor-Faktor Penyebab Perselisihan Kontrak	32
Table 4.3 Hasil Perhitungan Uji Validitas dan Reliabilitas Data Pengaruh Fakor-Faktor Menyebabkan Perselisihan Kontrak	33
Table 4.4 Hasil Perhitungan Validitas Data Probabilitas Terjadinya Faktor-Faktor Penyebab Perselisihan dan Data Pengaruh/ Dampak Akibat Terjadinya Fakor-Faktor Penyebab Perselisihan Kontrak	34
Table 4.5 Frekuensi faktor-faktor terjadinya perselisihan kontrak	38
Table 4.6 Pengaruh faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak	40
Table 4.7 Frekuensi faktor-faktor terjadinya perselisihan kontrak	42
Table 4.8 Pengaruh faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak	43
Table 4.9 Urutan nilai frekuensi terjadinya faktor-faktor perselisihan	44
Table 4.10 Pengaruh variabel terhadap terjadinya perselisihan kontrak.....	45
Table 4.11 Bentuk Alternatif Cara Penyelesaian Perselisihan berdasarkan Kontraktor	49
Table 4.12 Hasil Pengolahan Data Cara Penyelesaian Perselisihan Kontrak.....	51

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian	22
Gambar 4.1 Diagram jumlah kuisioner	30
Gambar 4.2 Diagram jenjang pendidikan responden	30
Gambar 4.3 Diagram kualifikasi perusahaan responden	31

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A	Lembar Kuisisioner Penelitian
LAMPIRAN B	Tabel Nilai Pendukung Penyusunan Tugas Akhir
LAMPIRAN C	Surat-surat Pelaksanaan dan Pendukung Tugas Akhir

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Ada fenomena bahwa kontraktor dipandang lebih lemah daripada *owner*, atau *owner* lebih dominan daripada kontraktor. Kontraktor harus selalu harus memenuhi draf kontrak yang dibuat *owner*, karena selalu menempatkan dirinya lebih tinggi daripada kontraktor. Hal ini mungkin diwarisi dari pengertian masa lalu bahwa pengguna jasa disebut *Bouwheer* (majikan bangunan), sehingga sebagaimana majikan selalu berkuasa. Ketidakseimbangan antara terbatasnya proyek dan banyaknya kontraktor mengakibatkan posisi tawar kontraktor sangat lemah. Dengan banyaknya penyedia jasa, maka pengguna jasa leluasa menentukan pilihan. Adanya kekhawatiran tidak mendapatkan proyek yang ditenderkan menyebabkan kontraktor rela menerima kontrak konstruksi yang dibuat *owner*. Bahkan sewaktu tender proyek berlangsung biasanya kontraktor enggan menanyakan hal-hal yang sensitif tetapi penting, seperti ketersediaan dana, isi kontrak, dan kelancaran pembayaran, dikarenakan kontraktor takut dimasukkan ke dalam daftar hitam. Hal ini yang dapat menimbulkan perselisihan pada saat di lapangan.

Selain itu, sejalan dengan meningkatnya aktifitas pembangunan berbagai fasilitas infrastruktur yang disertai dengan kemajuan teknologi konstruksi, terdapat peningkatan potensi timbulnya perbedaan pemahaman, perselisihan pendapat, maupun pertentangan antar berbagai pihak yang terlibat dalam kontrak konstruksi. Hal ini seringkali tidak dapat dihindari namun tidak dapat dibiarkan berlarut-larut. Perselisihan yang timbul dalam penyelenggaraan proyek-proyek konstruksi perlu diselesaikan sejak dini secara memuaskan bagi semua pihak. Jika dibiarkan, perselisihan akan bertambah buruk dan berakibat pada penurunan kinerja pelaksanaan konstruksi secara keseluruhan, dalam hal ini akan menimbulkan kerugian pada kedua belah pihak.



Untuk itu, mengidentifikasi berbagai faktor yang menyebabkan perselisihan dalam pelaksanaan suatu pekerjaan konstruksi sangatlah penting. Kecenderungan terjadinya faktor-faktor penyebab perselisihan itulah yang nantinya akan dijadikan pertimbangan-pertimbangan penting dalam membuat suatu kontrak perjanjian, sehingga perselisihan antara pihak-pihak yang terkait dalam proses pelaksanaan pekerjaan konstruksi dapat diminimalisir. Jadi kemungkinan adanya penyelewengan dalam kontrak yang biasanya hanya memberikan keuntungan pada sepihak saja akan menjadi kecil. Pada penelitian ini dikaji faktor-faktor apa saja yang sering menimbulkan perselisihan dan seberapa besar pengaruhnya dalam menimbulkan perselisihan kontrak antara kontraktor dan owner serta cara penyelesaiannya yang terdapat pada Kabupaten Ogan Ilir.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah yang akan dibahas pada tugas akhir ini adalah faktor-faktor apa sajakah yang menyebabkan terjadinya perselisihan antara kontraktor dan owner dalam suatu kontrak, seberapa besar pengaruh dari faktor-faktor itu dalam menimbulkan perselisihan kontrak serta cara penyelesaiannya.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor dominan yang menyebabkan terjadinya perselisihan kontrak antara *kontraktor* dan *owner*.
2. Untuk mengidentifikasi seberapa besar pengaruh dari faktor-faktor dominan tersebut dalam menyebabkan perselisihan kontrak.
3. Untuk mengidentifikasi cara-cara apa saja yang sering dilakukan pihak kontraktor dalam menyelesaikan suatu perselisihan dalam kontrak.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian yang akan dibahas pada laporan tugas akhir ini dibatasi pada :

1. Faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak antara kontraktor dan owner serta cara penyelesaiannya, ditinjau perspektif kontraktor.
2. Kontraktor yang dijadikan responden penelitian adalah kontraktor yang tergabung dalam GABPEKNAS yang berdomisili di Kabupaten Ogan Ilir.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi tentang teori-teori yang berkaitan dengan kontrak, perselisihan kontrak, faktor-faktor penyebab perselisihan, dan cara penyelesaiannya

BAB III Metode penelitian

Pada bab ini diuraikan mengenai langkah-langkah atau prosedur yang dilakukan pada penelitian beserta metode-metode yang digunakan, meliputi teknik pengumpulan data dan teknik pengolahan data.

BAB IV Analisa dan Pembahasan

Pada bab ini berisi data-data hasil survei identifikasi faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak yang dominan serta pengolahan data dari kuisisioner tersebut. Hasil-hasil yang diperoleh selanjutnya dibahas dan didiskusikan secara lebih terperinci untuk dijadikan dasar dalam penarikan kesimpulan

BAB V

Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan atas pembahasan yang dilakukan pada bab sebelumnya dan memberikan saran sehubungan dengan pokok permasalahan yang dibahas dalam laporan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Dipohusodo, Istimawan.1996. *Manajemen Proyek dan Kontruksi* Jilid 2. Yogyakarta penerbit Kanisius
- Emin Andhy.2006. *Kontrak*. Jakarta, {online : <http://eng.unri.ac.id/download/DiklatKeppres80-2003/pedoman/05-pelaksanaan%20Kontrak/KONTRAK-FEB2006.ppt>;diakse 10 september 2008
- Juliantina, Ika 2005. *Fakto-faktor penyebab Tuntutan (Claim) oleh Kontraktor dan penyelesaiannya pada Proyek Pembangunan di kota Palembang, Jurnal Teknik sipil Sriwijaya Vol. 1 No. 1*. Palembang
- Nazarkhan, Yasin.2003. *Mengenal Klaim Kontruksi di Indonesia*. Jakrta : Gramedia Pustaka Utama.
- Nazarkhan, Yasin. 2004. *Mengenal Klaim Kontruksi dan Penyelesaiannya Sengketa Kontruksi*. Jakarta. Gramedia Pustaka Utama.
- Poernomo Soekirno, dkk. 2006. *Segketa dalam penyelenggaraan Kontruksi di Indonesia: Penyebab dan Penyelesaiannya*. Bandung
- Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Haryono, Siswoyo. 2007. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Palembang. Badan Penerbit MM UTP
- Sugiono dan wibowo. 2005. *Faktor-faktor Potensial Perselihan Kontak antara Kontraktor dan pemilik Pada Proyek Gedung. Tesis Magister Teknik Sipil ITS*. Surabaya
- Rachma, Nia Yulita. 2007. *Faktor-faktor potensial Perselihan Kontak Antara Kontraktor dan Pemilik Pada Proyek*
- Lestari, Eka Pratiwi. 2008. *Identifikasi dan Analisis Faktor-faktor potensial Perselihan Kontak Antara Kontraktor dan Pemilik serta cara penyelesaiannya*.