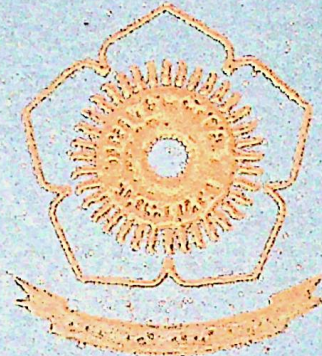


**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PERSELISIHAN KONTRAK
ANTARA KONTRAKTOR DAN OWNER SERTA PENYELESAIANNYA**



LAPORAN TUGAS AKHIR

Dibuat untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar
Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya

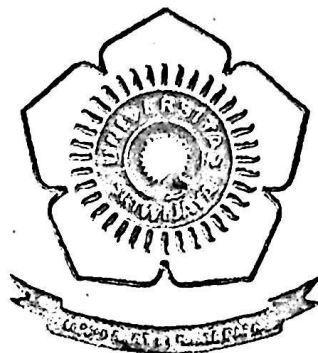
Oleh:

NIA YULITA RACHMA
0902110081

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL
2007**

S
693.07
Rac
1
2007

**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PERSELISIHAN KONTRAK
ANTARA KONTRAKTOR DAN OWNER SERTA PENYELESAI**



LAPORAN TUGAS AKHIR

Dibuat untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar
Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya

Oleh :

**NIA YULITA RACHMA
03033110081**

R. 16141
16503

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL
2007**

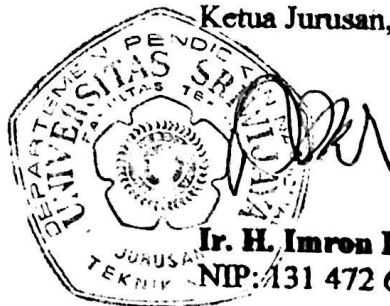
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL

TANDA PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR

NAMA : NIA YULITA RACHMA
NIM : 03033110351
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
JUDUL : IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PERSELISIHAN KONTRAK ANTARA KONTRAKTOR
DAN OWNER SERTA PENYELESAIANNYA

Inderalaya, September 2007

Ketua Jurusan,



Ir. H. Imron Fikri Astira, MS
NIP: 131 472 645

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

TANDA PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR

**NAMA : NIA YULITA RACHMA
NIM : 09030110001
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
JUDUL : IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB
PERSELISIHAN KONTRAK ANTARA KONTRAKTOR
DAN OWNER SERTA PENYELESAIANNYA**

PEMBIMBING TUGAS AKHIR

Tanggal : September 2007

Dosen Pembimbing I



**Ir. Hj. Marlisnar AR
NIP. 130 528 017**

Tanggal : September 2007

Dosen Pembimbing II



**Heni Fitriani, ST., MT
NIP. 132 297 292**

Sesungguhnya disamping kesukaran ada kemudahan. Apabila engkau telah selesai mengerjakan suatu pekerjaan, maka bersusah payahlah mengerjakan yang lain. Dan kepada Tuhanmu, berharaplah. (Al-Insyirah: 6-8)

*Cukuplah ALLAH sebagai pelindung kami dan Dia adalah sebaik-baik pelindung.
(Al-Imran: 173)*

Sesuatu yang kita inginkan selalu tentu yang terbaik bagi kita, namun yang kita dapat peroleh yang terbaik. Karena ALLAH Maha Mengetahui apa yang terbaik bagi hambaNya.

Sebuah Persembahan sebagai tanda cinta kasih dan sayangKu untuk:

- ☆ RabbKu, ALLAH SWT*
- ☆ Ayah dan Mama Tercinta*
- ☆ Saudara-saudaraKu Tersayang*
- ☆ Sahabat-sahabatKu*
- ☆ Pemberi Semangat dan Kasih Sayang*
- ☆ Seluruh keluarga dan teman-teman yang menyayangiKu*
- ☆ Almamater*

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

ABSTRAK

Perselisihan dalam pelaksanaan proyek sering dijumpai selama pelaksanaan proyek, mulai skala ringan sampai yang menyangkut masalah legal atau hukum. Identifikasi faktor-faktor perselisihan perlu diketahui guna mengantisipasi dan menghindari terjadinya sengketa hukum yang sangat merugikan berbagai pihak.

Adapun tujuan penelitian adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan perselisihan kontrak antara kontraktor dan owner menurut persepsi kontraktor serta alternatif penyelesaian perselisihan dan kompensasi yang diajukan oleh kontraktor. Dari survei kuesioner dengan metode sampling dikumpulkan jumlah responden adalah 15 kontraktor dengan klasifikasi perusahaan besar (B, B1, dan B2) dan menengah (M dan M1). Identifikasi faktor-faktor didapat dari analisis deskripsi faktor-faktor yang diranking 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 yaitu tingkat kemampuan manajemen, kompleksitas proyek, kesesuaian jenis kontrak, masalah keuangan, kelengkapan dokumen dan skop pekerjaan, dan pekerjaan tambah kurang. Untuk alternatif penyelesaian perselisihan yang dipilih yaitu jalur negosiasi (musyawarah), mediasi (penengah), dan arbitrase. Sedangkan jalur litigasi (pengadilan) tidak dipilih karena melalui beberapa tahap dan biaya yang mahal. Sedangkan kompensasi yang diajukan oleh kontraktor kepada owner berupa tambahan biaya, waktu, atau tambahan biaya dan waktu. Untuk faktor tingkat kemampuan manajemen dan kompleksitas proyek, kompensasi yang diajukan berupa tambahan waktu dan tambahan waktu sekaligus biaya. Untuk masalah keuangan dan pekerjaan tambah kurang, kompensasi yang diminta yaitu tambahan biaya dan biaya sekaligus waktu. Sedangkan untuk kesesuaian jenis kontrak dan defenisi skop pekerjaan, kompensasi yang diminta berupa tambahan biaya, waktu, dan waktu dan biaya.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nyalah penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul “ Identifikasi Faktor-faktor Penyebab Perselisihan Kontrak Antara Kontraktor dan Owner serta Penyelesaiannya”.

Tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan perselisihan kontrak antara kontraktor dan owner serta penyelesaiannya. Adapun laporan ini dibuat dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya. Dalam penulisan laporan Tugas Akhir ini, penulis mendapatkan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya terutama kepada :

1. Bapak DR. Ir. H. Hasan Basri, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya.
2. Bapak Ir. H. Imron F. Astira, MS selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Taufik Ari Gunawan, ST., MT selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya.
4. Ibu Ir. Hj. Marlisnar AR, selaku Dosen Pembimbing Utama Tugas Akhir.
5. Ibu Heni Fitriani ST., MT, selaku Dosen Pembimbing Kedua Tugas Akhir.
6. Para Dosen dan Pegawai Administrasi Jurusan Teknik Sipil yang telah memberikan banyak bantuan.
7. Keluargaku yang telah memberikan do’a, semangat dan kasih sayang sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini, terutama kepada mama dan adikku tersayang yang menjadi semangat terbesar penulis.
8. Sahabat-sahabatKu, dewi, icha, desi, healthy, haris, ikin, evan, dll, yang telah memberikan semangat, do’a dan bantuannya, aku sayang kalian.
9. Ndut,,yang selalu menemani dan memberikan semangat dan perhatian, makasih banyak yach!!!!

10. Teman-teman seperjuangan di Jurusan Teknik Sipil Unsri khususnya angkatan 2003 yang telah banyak memberikan bantuan baik moral dan spiritual selama ini, terus berjuang dan jangan pernah menyerah. Untuk anak Sipil B, novi, resti, ria, rita, tia, cici, merrie, anaa, renta, septia, ika, nike, tiwi,dll, SEMANGAT!!!!
11. Semua pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Dalam penulisan laporan Tugas Akhir ini penulis menyadari masih banyak kekurangannya. Untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak akan diterima baik demi kemajuan dan penyempurnaan penulisan laporan ini di masa mendatang. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Palembang, September 2007

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul		i
Halaman Pengesahan		ii
Halaman Persetujuan		iii
Abstrak		iv
Kata Pengantar		v
Daftar isi		vii
Daftar Tabel		ix
Daftar Gambar		x
Daftar Lampiran		xi
BAB I PENDAHULUAN		1
1.1 Latar Belakang		1
1.2 Perumusan Masalah		2
1.3 Maksud dan Tujuan Penulisan		2
1.4 Ruang Lingkup Penulisan		2
1.5 Sistematika Penulisan		2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA		4
2.1 Kontrak		4
2.1.1 Pengertian Kontrak		4
2.1.2 Syarat-syarat Sahnya Kontrak		4
2.1.3 Pihak-pihak Yang Terlibat Dalam Kontrak		5
2.1.4 Jenis-jenis Kontrak		6
2.2 Perselisihan (<i>Dispute</i>)		7
2.2.1 Pengertian Perselisihan (<i>dispute</i>)		7
2.2.2 Faktor-faktor Penyebab Perselisihan Kontrak.....		8
2.3 Penyelesaian Perselisihan Kontrak (<i>dispute</i>)		9
2.4 Keampuhan Instumen		12
2.4.1 Validitas		13
2.4.2 Reliabilitas		14

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	16
3.1 Metodologi Penelitian	16
3.1.1 Lokasi Penelitian	17
3.1.2 Penetapan Responden	17
3.1.3 Metode Pengumpulan Data	17
3.2 Desain Kuesioner	20
3.2.1 Variabel Faktor-faktor Penyebab Perselisihan Kontrak	20
3.2.2 Pembuatan Kuesioner	21
3.2.3 Penentuan Skala Penilaian	22
3.2.4 Perhitungan Validitas	24
3.2.5 Perhitungan Reliabilitas	24
3.3 Analisis Data Penelitian Deskriptif	25
 BAB IV ANALISIS PERSELISIHAN KONTRAK DAN PENYELESAIANNYA	 27
4.1 Pengolahan Data Primer	27
4.1.1 Data Responden	27
4.1.2 Hasil Identifikasi Faktor-faktor Penyebab Perselisihan Kontrak	29
4.2 Uji Validitas dan Reliabilitas	40
4.2.1 Perhitungan Validitas	40
a. Validitas kuesioner frekuensi terjadinya faktor-faktor perselisihan kontrak	40
b. Validitas kuesioner besarnya pengaruh variabel menyebabkan perselisihan kontrak.....	41
4.2.2 Perhitungan Reliabilitas	45
a. Reliabilitas kuesioner frekuensi terjadinya faktor-faktor perselisihan kontrak	45
b. Reliabilitas kuesioner besarnya pengaruh variabel menyebabkan perselisihan kontrak	46
4.3 Analisis Faktor-faktor Penyebab Perselisihan Kontrak	49
4.4 Analisis Penyelesaian Perselisihan Kontrak (<i>dispute</i>)	52
4.5 Analisis Kompensasi yang Diajukan oleh Kontraktor	56
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	 60
5.1 Kesimpulan	60
5.2 Saran	61
 DAFTAR PUSTAKA	 62
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
3.1 Faktor-faktor penyebab terjadinya perselisihan kontrak	19
3.2 Identifikasi faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak	20
4.1 Distribusi Kuesioner	27
4.2 Klasifikasi responden	28
4.3 Jabatan responden	29
4.4 Frekuensi terjadinya faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak	31
4.5 Pengaruh faktor-faktor menyebabkan perselisihan kontrak	33
4.6 Frekuensi terjadinya faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak	35
4.7 Pengaruh faktor-faktor menyebabkan perselisihan kontrak	36
4.8 Urutan nilai frekuensi terjadinya faktor-faktor perselisihan	37
4.9 Urutan nilai pengaruh variabel terhadap terjadinya perselisihan kontrak	38
4.10 Validitas terhadap frekuensi terjadinya faktor-faktor perselisihan selama pelaksanaan proyek	42
4.11 Validitas pengaruh variabel terhadap terjadinya perselisihan	43
4.12 Validitas instrumen variabel	44
4.13 Reliabilitas instrumen terhadap frekuensi terjadinya faktor-faktor perselisihan kontrak	47
4.14 Reliabilitas instrumen terhadap besarnya pengaruh variabel menyebabkan perselisihan	48
4.15 Bentuk penyelesaian (<i>dispute settlement</i>) yang dipilih kontraktor	53
4.16 Kompensasi yang diajukan oleh kontraktor kepada owner	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1 Hubungan kontrak dan perselisihan	9
3.1 Diagram alir metodologi penelitian	26
4.1 Klasifikasi responden	28
4.2 Faktor-faktor yang cukup sering dialami kontraktor	39
4.3 Faktor-faktor yang cukup besar menyebabkan perselisihan	39

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Lembar Kuesioner

Lampiran 2 : Surat-surat keterangan Tugas Akhir

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam pelaksanaan suatu konstruksi pada dasarnya terdapat beberapa tahap yaitu perencanaan, pelaksanaan, dan operasional. Pada tahap proses itulah kerja sama, interaksi, dan diskusi diantara pihak proyek seperti pemilik (*owner*), konsultan (perencana, manajemen konstruksi), dan kontraktor diperlukan untuk mendapatkan tujuan yang diinginkan. Didalam hubungan kerja sama dan interaksi tersebut permasalahan akan muncul dan kerap kali menyebabkan konflik atau perselisihan. Salah satu pihak yang terlibat kadang melakukan tuntutan atau klaim untuk menyelesaikan masalah tersebut. Jika konflik dan klaim itu tidak bisa diselesaikan maka akan menjadi perselisihan.

Perselisihan (*dispute*) ini sangat sering dijumpai, terutama saat pekerjaan konstruksi proyek baik itu besar maupun kecil. Perselisihan terjadi akibat interpretasi yang berbeda terhadap suatu masalah diantara dua pihak dan akhirnya menimbulkan ketidakpuasan diantaranya.

Bagi para pihak mengidentifikasi berbagai faktor penyebab perselisihan dalam pekerjaan konstruksi sangatlah penting. Karena kecenderungan faktor penyebab perselisihan itulah yang perlu secara jelas dijadikan pertimbangan-pertimbangan dalam membuat suatu kontrak perjanjian, sehingga dalam perjalanan pekerjaan konstruksi dapat dikurangi timbulnya perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat. Jadi jika ada kontrak yang tidak benar atau berat sebelah, maka besar kemungkinan akan menimbulkan sengketa di kemudian hari. Karena pentingnya mengetahui faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak menjadi salah satu hal yang melatar belakangi penelitian ini.

1.2 Perumusan Masalah

Dalam hal ini permasalahan yang akan dibahas pada tugas akhir ini adalah mengidentifikasi hal-hal apa saja yang menjadi faktor potensial penyebab terjadinya perselisihan antara kontraktor dan *owner* dalam suatu kontrak serta cara penyelesaiannya.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan penulisan laporan tugas akhir ini yaitu :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan perselisihan kontrak antara kontraktor dan *owner* berdasarkan perspektif kontraktor.
2. Mengetahui bentuk alternatif penyelesaian masalah perselisihan kontrak dan mengenai kompensasi yang diajukan oleh kontraktor.

1.4 Ruang Lingkup Permasalahan

Pada penulisan tugas akhir ini ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas adalah faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak antara kontraktor dan *owner* dan penyelesaiannya. Adapun kontraktor yang dijadikan responden penelitian adalah kontraktor yang tergabung dalam GAPENSI dengan kualifikasi besar (B, B1, dan B2) dan menengah (M dan M1) yang berdomisili di Palembang dengan pertimbangan lokasi.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam laporan tugas akhir ini dibagi menjadi enam bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini berisikan latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan pustaka

Pada bab ini berisikan tentang hal-hal yang berkaitan dengan kontrak, perselisihan kontrak, faktor-faktor penyebab perselisihan, dan penyelesaiannya.

Bab III Metodologi penelitian

Bab ini menjelaskan metodologi penelitian, lokasi penelitian, metode pengumpulan data, pembuatan kuesioner, teknik penyajian dan analisa data yang digunakan.

Bab IV Analisis dan pembahasan

Bab ini berisi tentang analisa dan pembahasan hasil pengamatan. Dalam hal ini yang akan dibahas adalah faktor-faktor yang menyebabkan perselisihan kontrak antara kontraktor dan *owner* dan penyelesaiannya.

Bab V Penutup

Pada bab ini berisikan kesimpulan dan saran mengenai hasil analisa dan pembahasan.

DAFTAR PUSTAKA

- Dipohusodo, Istimawan, *Manajemen Proyek dan Konstruksi Jilid 1*. Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 1996.
- Ervianto, Wulfram I., *Manajemen Proyek Konstruksi*. Edisi Revisi, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2005.
- Nazarkhan Yasin H. Ir., *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, 2004
- Nazarkhan Yasin H, *Mengenal Claim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa konstruksi*, Gramedia Pustaka Utama, 2004.
- Rostiyanti, S. November 1998. *Dispute Between Owner And Contractor Causes And Resolution*.
- Salim H.S., SH., MS., *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Soeharto, Iman, *Manajemen Proyek Jilid 2*. Edisi Kedua, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2001.
- Yuliana, Chandra, *Faktor-faktor Potensial Perselisihan Kontrak Antara Kontraktor dan Pemilik Pada Proyek Gedung*, Jurnal Vol 4, 2004.
- Triyono, Bambang, *Faktor-faktor Potensial Perselisihan Kontrak Antara Kontraktor dan Pemilik Pada Proyek Gedung*, Tesis Magister Teknik Sipil, ITS, Surabaya, 2005.
- Sugiono dan Wibowo, *Statistik Penelitian*. Penerbit CV Alfabeta, IKAPI, Bandung, 2003.

