

JURNAL REKAYASA SRIWIJAYA

No. 2 Vol. 16, Juli 2008

ISSN 0852— 5366

Rekayasa Teknik dan Perencanaan

Pengaruh Bangunan Terhadap Perilaku Manusia
(Tinjauan terhadap bangunan apartemen di Kota Jakarta)
Dessy Syarlianti 1 - 7

Identifikasi Faktor-faktor Penyebab Persepsi Kontrak antara Kontraktor dan Owner serta Peyelesaiannya
Henny Fitriani 8 - 14

Rekayasa Teknologi Proses dan Lingkungan

Pengaruh Penambahan Papain Terhadap Kualitas VCO dengan Metode Enzimatis, Sentrifugasi dan Pemanasan
Roesdiana Moeksin, Yuni Rahmawati, Puspa rini 15 - 17

Rekayasa Pertambangan dan Energi

Efek Penggunaan Frekuensi Antena GPR Terhadap Resolusi Data
(Tinjauan secara percobaan : Studi kasus fisik singkapan batubara pada tambang Air Laya, Bukit Asam, Tanjung Enim, Sumatera Selatan)
Eddy Ibrahim 18 - 23

Metode Degasifikasi untuk Mengurangi Kadar Gas Metan pada Tambang Batubara Bawah Tanah
Djuki Sudarmono 24 - 28

Rekayasa Teknologi Industri dan Informasi

Analisa Perilaku Panas Austempering pada Besi Tuang Nodular FCD 45 terhadap Kekuatan Impak dan Kekerasannya
Galih Suhatmoko dan Nukman 29 - 37

Pengaruh Kecepatan *Flame Heating* terhadap Kekuatan Mekanis Las Busur Rendam pada Pengelasan Baja ASTM A572 Grade 50
Fusito 38 - 44

Pengaruh Pengarah pada Orifis terhadap Lebar Penyebaran Airan Jet
Kaprawi 45 - 48

Analisa Pengaruh Perlakuan Panas Austemper pada Besi Cor Nodular non Paduan terhadap Perubahan Struktur Mikro dan Perubahan sifat Mekanis
Nukman dan Rheiono Saku Wijaya 49 - 58

Diterbitkan Oleh :

Unit Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat, Fakultas Teknik, Universitas Sriwijaya
Jl. Raya Prabumulih Km. 32, Inderalaya (30662) Telp. 0711 - 580746 Fax. 0711—580062.

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

Heni Fitriani

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sriwijaya
Jalan Raya Palembang – Prabumulih KM – 32, Ogan Ilir, 30662

ABSTRAK

Perselisihan sering dijumpai selama pelaksanaan proyek, mulai dari skala ringan sampai yang menyangkut masalah legal atau hukum. Identifikasi faktor-faktor penyebab perselisihan perlu diketahui guna mengantisipasi dan menghindari terjadinya sengketa hukum yang sangat merugikan banyak pihak. 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 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) sebesar 78,89%, mediasi (penengah) sebesar 18,89%, dan arbitrase sebesar 2,22%, sedangkan jalur litigasi (pengadilan) tidak dipilih karena melalui beberapa tahap dan biaya yang mahal.

Kata kunci : *Perselisihan, kontrak, negosiasi, mediasi, arbitrase*

1. 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. Untuk itu maka adalah penting untuk mengetahui faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak dan alternatif penyelesaiannya.

1.2. Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi 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.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Kontrak

Kontrak adalah elemen yang paling penting dalam suatu proses kerjasama antara berbagai pihak untuk mewujudkan suatu tujuan tertentu yang telah disepakati bersama (Erviyanto, 2005). Dalam proyek konstruksi, kontrak merupakan dokumen yang harus dipatuhi dan dilaksanakan bersama antara pihak yang telah sepakat untuk saling terikat. Pengertian kontrak konstruksi menurut Yasin (2003) adalah suatu dokumen/produk hukum dengan pengertian kontrak yang dibuat harus secara hukum adalah benar.

2.2. Syarat-syarat Sahnya Kontrak

Menurut KUH Perdata dalam pasal 1320, syarat-syarat sahnya kontrak (perjanjian), yaitu:

1. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum.
3. Adanya objek
Yang dimaksud dengan objek disini adalah prestasi (pokok perjanjian)
4. Adanya causa yang halal
Artinya bahwa dalam melakukan suatu perjanjian tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

2.3. Pihak-pihak yang Terlibat dalam Kontrak

Suatu industri konstruksi biasanya terdiri dari proses yang relatif cukup panjang sebelum mendapatkan hasil yang diinginkan, mulai dari tahap pra-studi kelayakan (*pre-feasibility study*) sampai dengan penyerahan bangunan. Ada tiga unsur atau pihak yang terlibat dalam suatu konstruksi (Dipohusodo, 1996), yaitu :

1. Pemilik atau pemberi tugas (*owner*) yaitu individu atau badan hukum yang memiliki ide atau modal untuk membangun suatu proyek. Pemilik atau pemberi tugas, sebagai pemrakarsa proyek konstruksi dapat berasal dari kalangan swasta atau pejabat yang mewakili kepentingan pemerintah.
2. Konsultan adalah seseorang atau lembaga yang secara profesional memberikan nasehat-nasehat, pelayanan, atau pelatihan, tentang hal-hal yang berhubungan dengan bidang pengetahuannya.
3. Kontraktor adalah pihak yang bertugas sebagai manajer sumber daya yang bertugas untuk mengubah dokumen perencanaan menjadi keluaran-keluaran berupa bangunan fisik.

Pihak-pihak yang terlibat dalam industri konstruksi di atas diikat oleh suatu kontrak. Hubungan yang terjadi antara pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak disebut hubungan kontraktual.

2.4. Jenis-jenis Kontrak

Berbagai kontrak dalam industri konstruksi berkembang dengan sangat pesat sesuai dengan kebutuhan dan keinginan pengguna jasa dan pemberi jasa. Dilihat dari pembagian tanggung jawab antara pemilik dan kontraktor yang tercermin dalam cara pembayarannya, maka jenis kontrak dapat dibedakan menjadi dua golongan (Soeharto, 2001), yaitu :

1. Kontrak dengan Harga Tetap (*Lumpsum* atau *Fixed Price Contract*), yaitu jenis kontrak yang

berdasarkan perkiraan harga proyek yang pasti dan tetap termasuk keuntungan kontraktor. Kontrak jenis ini digunakan jika kondisi keuangan pemilik sedikit, tetapi membutuhkan waktu perencanaan yang cukup lama untuk menghindari kesalahan dalam memperkirakan harga dan volume pekerjaan.

Beberapa variasi dari kontrak jenis ini adalah sebagai berikut :

- a. Harga tetap dengan eskalasi
- b. Harga tetap dengan perangsang (bonus)
- c. Kontrak dengan satuan harga tetap (*unit price*)

2. Kontrak dengan Harga Tidak Tetap (*Cost Plus Contract*)

Yaitu jenis kontrak yang berdasarkan harga yang sebenarnya dari proyek ditambah dengan keuntungan dan bonus bagi kontraktor. Kontrak jenis ini digunakan jika jumlah atau volume proyek tidak dapat dipastikan karena ruang lingkup dan sifat pekerjaan tidak jelas sebelum konstruksi dilaksanakan.

Variasi dari kontrak jenis ini adalah sebagai berikut :

- a. Harga tidak tetap dengan upah tetap (*cost plus fixed fee-CFF*)
- b. Harga tidak tetap dengan suatu batas maksimum
- c. Harga tidak tetap dengan resiko ditanggung bersama
- d. Harga tidak tetap dengan upah berubah-ubah

2.5. Tuntutan (*Claim*) dan Perselisihan

Tuntutan (*claim*) adalah suatu permintaan (*request or demand*) kompensasi atas biaya dan waktu karena adanya perubahan atau perbedaan antara apa yang dijanjikan atau disetujui dalam kontrak dengan apa yang terjadi di lapangan yang diajukan oleh satu pihak terhadap pihak lainnya (Yasin, 2004). Sumber perubahan atau perbedaan tersebut biasanya adalah perancang, pemilik proyek (*owner*), kontraktor, atau pihak-pihak eksternal lain. Tuntutan dapat berkembang menjadi perselisihan (*dispute*) jika tidak mencapai penyelesaian.

2.6. Penyelesaian Tuntutan (*Claim*) yang Menyebabkan dan Perselisihan (*Dispute*)

Penyelesaian tuntutan (*claim*) kontraktor oleh *owner* ditekankan pada pengkajian alasan tuntutan yang diajukan. Bila terdapat alasan yang cukup, besarnya kompensasi yang akan diberikan didasarkan atas:

- a. Pencarian fakta yang sesungguhnya telah terjadi
- b. Pengkajian hubungan klaim dengan kontrak
- c. Perkiraan biaya kompensasi
- d. Negosiasi

Secara sederhana terjadinya perselisihan dalam hubungan kontrak kerjasama dapat digambarkan sebagai berikut (Rostiyanti, 1998):



Gambar 1. Hubungan Kontrak dan Perselisihan

3. METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif dengan metode survei. Hal ini dikarenakan yang dikaji adalah faktor-faktor penyebab perselisihan yang bersumber pada masa pelaksanaan proyek. Dalam penelitian ini, metode survei bermaksud untuk mendapatkan opini dari responden mengenai faktor-faktor penyebab perselisihan dalam kontrak.

Adapun metodologi penelitian pada penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Studi literatur tentang tuntutan (*claim*) dan perselisihan dalam suatu kontrak. Dari studi literatur ini akan diperoleh data sekunder.
2. Selanjutnya studi penelitian di lapangan untuk pengumpulan data primer yang dilakukan dengan pembuatan kuesioner atau angket. Kuesioner tersebut berisi pertanyaan-pertanyaan mengenai data perusahaan, faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak dan penyelesaiannya.
3. Analisa dan pembahasan permasalahan yang berkaitan dengan perselisihan kontrak berdasarkan data primer dan sekunder sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.

3.1. Lokasi Penelitian

Penelitian tentang tuntutan (*claim*) ini dilakukan di kota Palembang. Kota Palembang dipilih sebagai lokasi penelitian karena pertimbangan lokasinya yang dekat sehingga memudahkan penelitian dan saat ini telah banyak kontraktor yang ada di Palembang.

3.2. Penetapan Responden

Penelitian tentang tuntutan ini mengambil responden dari kontraktor. Pemilihan kontraktor sebagai sampel atau responden didasarkan pada pertimbangan bahwa penyelenggara konstruksi merupakan asosiasi jasa konstruksi, misalnya GAPENSI, maka responden dapat dianggap mewakili kontraktor-kontraktor di semua sektor konstruksi.

3.3. Metode Pengumpulan Data

Tujuan pengumpulan data dalam penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran mengenai faktor-faktor penyebab perselisihan dalam kontrak yang bersumber pada masa pelaksanaan konstruksi. Adapun data dalam penelitian ini berupa :

a. Data sekunder

Data sekunder ini diperoleh dari studi literatur berdasarkan buku-buku dan jurna-jurnal yang berhubungan dengan masalah perselisihan dalam suatu kontrak. Data sekunder dalam penelitian ini merupakan data mengenai faktor-faktor penyebab perselisihan dalam suatu kontrak.

b. Data Primer

Data primer pada penelitian ini adalah data opini responden dari hasil kuesioner mengenai hal-hal yang mungkin dapat menimbulkan perselisihan kontrak, penyelesaiannya dan kompensasi yang diajukan oleh kontraktor kepada *owner*.

3.4. Desain Kuesioner

Berdasarkan studi literatur yang telah dilakukan, diperoleh variabel penyebab perselisihan dalam kontrak. Tabel 1 menunjukkan variabel faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak.

Tabel 1. Identifikasi Faktor-faktor Penyebab Perselisihan Kontrak

No.	Faktor - Faktor yang Dapat Menyebabkan Perselisihan Dalam Kontrak
I	Tingkat Kemampuan Manajemen 1. Rendahnya tingkat manajemen/kemampuan pihak/staf dalam pelaksanaan proyek 2. Kurangnya staf kunci pada masing-masing pos bagian pengendalian 3. Tingkat pengalaman dan kemampuan antara pihak beragam/tidak seimbang
II	Pengalaman Proyek 4. Tingkat pengalaman yang rendah pada proyek sejenis 5. Tingkat keberhasilan proyek yang dikerjakan rendah 6. Pengalaman dalam bekerja sama antara pihak dalam pelaksanaan proyek masih kurang
III	Kompleksitas Proyek 7. Tingkat kompleksitas desain rumit 8. Tingkat kompleksitas konstruksi tinggi 9. Tingkat luasan proyek tinggi
IV	Kesesuaian Jenis Kontrak 10. Kesesuaian jenis perjanjian kontrak dengan karakteristik pekerjaan 11. Kesesuaian <i>Bill of Quantity</i> dengan kondisi lapangan
V	Kualitas Pekerjaan 12. Tingkat variasi kualitas dalam item pekerjaan 13. Tanggung jawab jaminan kualitas pekerjaan 14. Penggunaan kualitas pekerjaan setara 15. Penggunaan material setara
VI	Waktu Pelaksanaan Pekerjaan 16. Penyusunan jadwal tidak tepat 17. Percepatan waktu pelaksanaan pekerjaan oleh <i>owner</i> (<i>owner</i> mengubah jadwal) 18. Keterlambatan pekerjaan oleh <i>owner</i> (<i>owner</i> perizinan, pengesahan jadwal, desain dan shop drawing) 19. Penundaan/penghentian pekerjaan oleh <i>owner</i> 20. Tambahan waktu pekerjaan tidak dipenuhi (karena pengaruh alam/cuaca)

3.
la
ku
de
re
pe
of
ne
U
ku
ur
re
su
pe
fal
ko
Pe
pe
me
de
Ta
Be
Pe
4.1
4.1
dis
jun
JU

VII	Persiapan Desain 21. Masukan data (tanah dan teknis) selama perencanaan kurang lengkap 22. Kelengkapan perencanaan kurang
VIII	Kelengkapan Dokumen dan Skop Pekerjaan 23. Definisi skop pekerjaan kurang jelas 24. Kelengkapan spesifikasi teknik kurang 25. Kelengkapan gambar kontrak kurang 26. Shop drawing tidak sesuai dengan desain original/perubahan-perubahan yang telah disetujui 27. Perizinan dan peraturan-peraturan yang tidak tepat
IX	Pekerjaan Tambah Kurang 28. Adanya pekerjaan tambah kurang yang melebihi standar
X	Force Majeure 29. Terjadinya force majeure
XI	Masalah Keuangan 30. Terjadinya inflasi/depresiasi/devaluasi

3.5. Penentuan Skala Penilaian

Data yang diperoleh dari kuesioner tidak bisa langsung diolah karena nilainya yang masih bersifat kualitatif. Data tersebut harus dikuantifikasikan dengan cara pemberian skala pada jawaban responden. Pemberian skala ini hanya merupakan pemberian kode (*coding*) untuk menkuantifikasi opini responden. Hal ini untuk mempermudah proses pengolahan data secara sistematis

Untuk mengkuantitatifkan fakta yang bersifat kualitatif digunakan skala *likert*. Responden diminta untuk menjawab pertanyaan berdasarkan opini responden terlibat dalam pelaksanaan konstruksi suatu bangunan konstruksi. Dalam kuesioner penelitian, dimensi obyek yang diukur adalah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perselisihan kontrak yang bersumber pada masa pelaksanaan. Penilaian untuk kemungkinan dan besarnya pengaruh terjadinya faktor-faktor potensial yang menyebabkan terjadinya perselisihan kontrak dengan skala sebagai berikut:

Tabel 2. Skala Penilaian Kemungkinan dan Besarnya Pengaruh Terjadinya Faktor-faktor Penyebab Perselisihan Kontrak

Kategori	Kategori	Prosentase	Penilaian
Sangat sering	Sangat besar	$80 < x \leq 100\%$	5
Sering	Besar	$60 < x \leq 80\%$	4
Kadang-kadang	Sedang	$40 < x \leq 60\%$	3
Jarang	Kecil	$20 < x \leq 40\%$	2
Sangat jarang	Sangat kecil	$0 < x \leq 20\%$	1

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Pengolahan Data Primer

Pada penelitian ini jumlah kuesioner yang disebar sebanyak 18 buah. Dari jumlah tersebut, jumlah kuesioner yang kembali sebanyak 15 buah

(83,33 %). Adapun data mengenai penyebaran kuesioner dapat dilihat pada tabel 3.

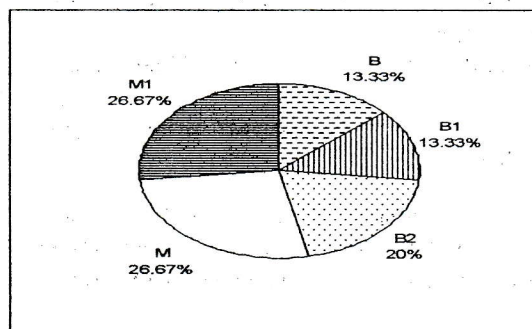
Tabel 3. Penyebaran Kuisioner

Jumlah kuesioner yang disebar	Jumlah kuesioner yang kembali	Persentase kuesioner kembali
18	15	83,33 %

Dari 15 kuesioner yang kembali, 2 responden (13,33%) berasal dari perusahaan dengan klasifikasi golongan B, 2 responden (13,33%) berasal dari perusahaan golongan B1, 3 responden (20%) berasal dari perusahaan golongan B2, 4 responden (26,67%) berasal dari perusahaan golongan M, dan 4 responden (26,67%) berasal dari perusahaan golongan M1. Data mengenai klasifikasi golongan responden dapat dilihat pada tabel 4 dan secara grafis dapat dilihat pada gambar 1 berikut.

Tabel 4. Klasifikasi responden

No.	Golongan Perusahaan	Jumlah	Persentase (%)
1.	Besar	2	13,33 %
2.	Besar 1	2	13,33 %
3.	Besar 2	3	20 %
4.	Menengah	4	26,67 %
5.	Menengah 1	4	26,67 %
	Jumlah	15	100%



Gambar 1. Klasifikasi Responden

Adapun jabatan responden yang mengisi kuesioner terdiri dari 2 orang direktur, 3 orang pimpinan teknik, 1 orang kepala administrasi dan kontrak, 3 orang manajer konstruksi, 4 orang staf teknik, dan 2 orang divisi pemasaran. Data mengenai jabatan responden dapat dilihat pada tabel 5. Rata-rata pengalaman kerja responden di atas 5 tahun.

Tabel 5. Jabatan responden

No.	Jabatan Responden	Jumlah	Persentase (%)
1.	Direktur	2	13,33 %
2.	Pimpinan teknik	3	20 %
3.	Kepala Adm. & Kontrak	1	6,67 %
4.	Manajer konstruksi	3	20 %
5.	Staf teknik	4	26,67 %
6.	Divisi pemasaran	2	13,33 %
	Jumlah	15	100 %

4.2. Hasil Identifikasi Faktor-faktor Penyebab Perselisihan Kontrak

Penilaian secara kuantitatif terhadap faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak dilakukan dengan mencermati banyak pilihan pada setiap alternatif yang diberikan sesuai dengan nilainya masing-masing pada semua responden. Lalu mengalikan frekuensi jawaban pada masing-masing nilai yang tersedia. Setelah itu dicari rata-rata nilai butir. Langkah selanjutnya adalah mengklasifikasikan atau mengkategorikan nilai butir-butir yang langsung menunjukkan kedudukan peringkat butir yang bersangkutan.

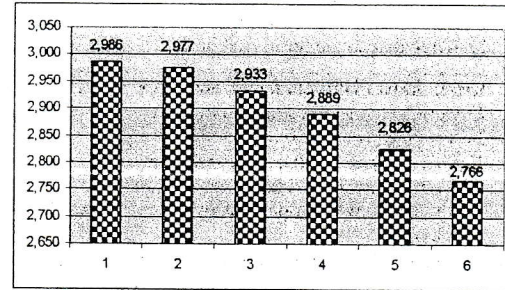
Adapun jenjang kategori yang digunakan untuk frekuensi terjadinya faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak dirumuskan sebagai berikut:

- Untuk nilai $x \leq 1,5$ menunjukkan kategori sangat jarang
- Untuk nilai $1,5 < x \leq 2,5$ menunjukkan kategori jarang
- Untuk nilai $2,5 < x \leq 3,5$ menunjukkan kategori cukup sering
- Untuk nilai $3,5 < x \leq 4,5$ menunjukkan kategori sering
- Untuk nilai $x > 4,5$ menunjukkan kategori sangat sering

Sedangkan jenjang kategori untuk besarnya pengaruh variabel (faktor-faktor) menyebabkan terjadinya perselisihan kontrak dirumuskan sebagai berikut:

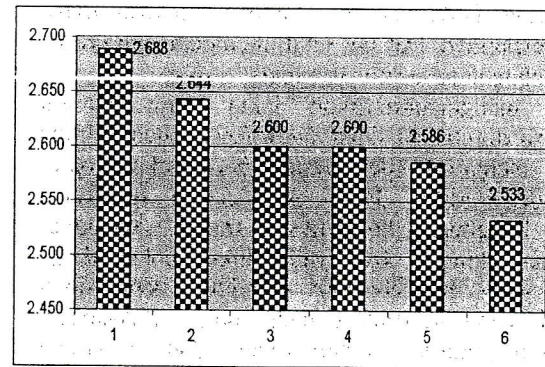
- Untuk nilai $x \leq 1,5$ menunjukkan kategori sangat kecil
- Untuk nilai $1,5 < x \leq 2,5$ menunjukkan kategori kecil
- Untuk nilai $2,5 < x \leq 3,5$ menunjukkan kategori cukup besar
- Untuk nilai $3,5 < x \leq 4,5$ menunjukkan kategori besar
- Untuk nilai $x > 4,5$ menunjukkan kategori sangat besar

Setelah dilakukan pengurutan terhadap faktor-faktor perselisihan kontrak didapat enam besar faktor yang frekuensi terjadinya cukup sering dialami oleh kontraktor dan enam besar faktor yang berpengaruh cukup besar terhadap terjadinya perselisihan, dan secara grafis pada gambar 2 berikut.



Gambar 2. Faktor-faktor Dalam Perselisihan yang Sering Dialami kontraktor

- Ket:
- 1 = Waktu pelaksanaan proyek
 - 2 = Tingkat kemampuan manajemen
 - 3 = Pekerjaan tambah kurang
 - 4 = Kompleksitas proyek
 - 5 = Kelengkapan dokumen dan skop pekerjaan
 - 6 = Persiapan desain



Gambar 3. Faktor-faktor yang Cukup Besar Dalam Menyebabkan Perselisihan Kontrak

- Ket:
- 1 = Tingkat kemampuan proyek
 - 2 = Kompleksitas proyek
 - 3 = Kesesuaian jenis kontrak
 - 4 = Masalah keuangan
 - 5 = Kelengkapan dokumen dan skop pekerjaan
 - 6 = Pekerjaan tambah kurang

4.3. Analisis Faktor-faktor Penyebab Perselisihan Kontrak

1. Tingkat kemampuan manajemen
Dari hasil dapat dilihat bahwa tingkat kemampuan manajemen cukup besar mempengaruhi terjadinya perselisihan kontrak. Salah satu ciri proyek yang memiliki sistem manajerial yang baik yaitu adanya staf kunci pada masing-masing pos pengendalian. Menurut responden kurangnya staf kunci pada masing-

masing pos pengendalian cukup sering ditemui selama terlibat dalam proyek. Dan pengaruhnya terhadap terjadinya perselisihan cukup besar. Selain penempatan staf kunci, pengalaman dan kemampuan yang seimbang antara pengelola proyek menjadikan lebih mudah untuk diajak berdiskusi, mengambil keputusan, menganalisa suatu pekerjaan dan mampu mengambil keputusan bersama terhadap suatu pekerjaan yang sifatnya diputuskan bersama-sama. Dari jawaban responden diketahui bahwa kemampuan antar pihak yang tidak seimbang cukup besar menyebabkan terjadinya perselisihan kontrak.

2. Kompleksitas proyek

Proyek dengan kompleksitas tinggi terletak pada konstruksi dan desainnya yang sangat kompleks. Menangani kompleksitas konstruksi dan desain lebih rumit daripada kompleksitas tenaga dan alat. Bila kompleksitas suatu proyek semakin tinggi maka besar pengaruhnya menyebabkan perselisihan. Dapat dilihat bahwa tingkat kompleksitas desain maupun konstruksi tinggi cukup sering ditemui responden dan pengaruhnya terhadap terjadinya tuntutan cukup besar.

3. Kesesuaian jenis kontrak

Tingkat kesesuaian jenis kontrak dengan kondisi lapangan atau pekerjaan mempunyai pengaruh yang besar sebagai penyebab terjadinya perselisihan kontrak. Seperti rendahnya kesesuaian jenis perjanjian kontrak dengan karakteristik pekerjaan. Responden menilai hal ini mempunyai pengaruh yang cukup besar menyebabkan perselisihan kontrak. Sedangkan kesesuaian *Bill of Quantity* dengan kondisi lapangan menurut responden juga berpengaruh cukup besar menyebabkan perselisihan kontrak.

4. Masalah keuangan

Masalah keuangan juga menjadi penyebab terjadinya perselisihan kontrak. Masalah keuangan menyebabkan owner mengalami kesulitan keuangan sehingga harus menunda atau menghentikan proyek. Masalah keuangan menyebabkan harga material dan jasa untuk pekerjaan konstruksi naik yang kadangkala di luar perkiraan kontraktor, sehingga menyebabkan biaya yang dikeluarkan kontraktor semakin tinggi. Untuk masalah keuangan responden menilai masalah keuangan berpengaruh cukup besar menyebabkan terjadinya perselisihan.

5. Kelengkapan dokumen dan skop pekerjaan

Kurangnya kelengkapan spesifikasi teknik dan gambar kontrak, shop drawing tidak sesuai

dengan desain original, dan perizinan/peraturan-peraturan juga sering menyebabkan perselisihan antara kontraktor dan owner. Dapat dilihat bahwa mengenai kurangnya kelengkapan dokumen dan skop pekerjaan cukup sering dialami oleh responden dan responden menilai hal ini berpengaruh cukup besar menyebabkan perselisihan kontrak.

6. Pekerjaan tambah kurang

Pada pelaksanaan proyek pekerjaan tambah kurang sering terjadi. Namun jika pekerjaan tambah kurang tersebut melebihi standar tentunya akan dapat merugikan bagi pihak kontraktor. Berdasarkan jawaban responden pekerjaan tambah kurang cukup sering ditemui selama terlibat dalam proyek dan pengaruhnya terhadap terjadinya tuntutan cukup besar.

Waktu pelaksanaan pekerjaan yang dipercepat, ketidakpastian jadwal pekerjaan, dan penundaan atau penghentian pekerjaan akan menjadi penyebab terjadinya tuntutan ataupun perselisihan. Dari hasil kuesioner didapatkan bahwa hal ini cukup sering ditemui selama responden terlibat dalam pelaksanaan proyek dan mempunyai pengaruh yang cukup besar menyebabkan tuntutan.

Jika persiapan desain atau persiapan lapangan kurang maka kesiapan akan memulai suatu pekerjaan fisik tidak lengkap sehingga akan semakin besar berpengaruh menyebabkan terjadinya permasalahan. Dari hasil dapat dilihat bahwa kurangnya persiapan desain ini pengaruhnya kecil menyebabkan tuntutan.

Force Majeure atau keadaan memaksa adalah peristiwa-peristiwa yang berada di luar kemampuan pemilik proyek maupun kontraktor yang dapat mempengaruhi kinerja dan pelaksanaan, seperti bencana alam, perang, kerusakan, kekacauan atau keadaan memaksa yang dinyatakan secara resmi oleh pemerintah. Berdasarkan hasil, force majeure jarang dialami oleh responden dan pengaruhnya kecil menyebabkan tuntutan dan perselisihan.

Tingkat pengalaman yang rendah dalam hal pembangunan proyek akan semakin besar menyebabkan terjadinya tuntutan atau perselisihan kontrak. Semakin banyak pengalaman pekerjaan maka tingkat akurasi/spesialisasi terhadap pekerjaan akan semakin baik. Dalam hal ini kontraktor menilai bahwa tingkat pengalaman proyek mempunyai pengaruh yang kecil menyebabkan tuntutan walaupun hal ini cukup sering ditemui dalam proyek.

4.4. Analisis Penyelesaian Perselisihan Kontrak (*Dispute*)

Penyelesaian perselisihan kontrak antara kontraktor dan owner bisa ditempuh dengan cara *dispute settlement*. Ada beberapa alternatif penyelesaian perselisihan yang dapat ditempuh oleh

kontraktor dan owner, yaitu negosiasi (musyawarah); mediasi (penengah); arbitrase dan litigasi (pengadilan).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara umum kontraktor lebih banyak memilih jalur alternatif penyelesaian perselisihan dengan cara negosiasi (musyawarah) dan mediasi (penengah). Kedua cara ini lebih banyak dipilih karena sesungguhnya penyelesaian sengketa melalui jalur ini merupakan cara termurah, termudah, dan tercepat serta tertutup bila dibandingkan dengan arbitrase atau pengadilan bila para yang bersengketa benar-benar beritikad baik.

Dari kedua jalur alternatif ini, yang paling banyak dipilih oleh kontraktor dalam penyelesaian perselisihan kontrak yaitu jalur negosiasi atau musyawarah (78,89%). Cara ini sesungguhnya adalah cara yang paling mudah dan sangat murah serta sesuai dengan pokok pandangan hidup atau tradisi kita yaitu musyawarah untuk mufakat. Sedangkan jalur mediasi (penengah) adalah pilihan kedua yang banyak dipilih oleh kontraktor setelah alternatif penyelesaian perselisihan jalur negosiasi yaitu sebesar 18,89%. Sedangkan untuk penyelesaian dengan arbitrase sebesar 2,22% dan penyelesaian melalui pengadilan tidak dipilih oleh responden atau kurang diminati karena lambat sehingga memakan waktu yang cukup lama (karena melalui beberapa tahap), biaya perkara mahal, dan terkadang putusan tidak menyelesaikan masalah dan dapat menimbulkan permusuhan antara kedua pihak.

5. KESIMPULAN

Hasil penelitian mengenai perselisihan kontrak ini dapat disimpulkan bahwa:

1. Faktor-faktor penyebab perselisihan kontrak antara kontraktor dan owner dari perspektif kontraktor antara lain yaitu tingkat kemampuan manajemen, tingkat pengalaman proyek, kompleksitas proyek, kesesuaian jenis kontrak, persiapan desain, tingkat variasi kualitas pekerjaan, kelengkapan dokumen dan skop pekerjaan, ketepatan waktu pelaksanaan, adanya pekerjaan tambah kurang, terjadinya force majeure, dan masalah keuangan. Dari kesebelas faktor tersebut terdapat enam faktor yang mempunyai pengaruh cukup besar, yaitu tingkat kemampuan manajemen, kompleksitas proyek, kesesuaian jenis kontrak, masalah keuangan, kelengkapan dokumen dan skop pekerjaan, dan pekerjaan tambah kurang.
2. Penyelesaian perselisihan yang diajukan oleh kontraktor kepada owner bisa ditempuh dengan *dispute settlement*. Adapun perselisihan yang terjadi pada umumnya diselesaikan melalui jalur negosiasi (78,89%) dan mediasi (18,89%), arbitrase (2,22%) sedangkan penyelesaian

melalui pengadilan tidak dipilih oleh responden atau kurang diminati.

6. DAFTAR PUSTAKA

1. Ervianto, Wulfram I., *Manajemen Proyek Konstruksi*. Edisi Revisi, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2005.
2. Rostiyanti, S. *Dispute Between Owner And Contractor Causes And Resolution*, November 1998.
3. Salim H.S., SH., MS., *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
4. Soeharto, Iman, *Manajemen Proyek Jilid 2*. Edisi Kedua, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2001.
5. Yasin, Nazarkhan H. Ir., *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, 2004.
6. Yasin, Nazarkhan H. Ir., *Mengenal Claim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, Gramedia Pustaka Utama, 2004.

I.
n
h
C
n
n
t
p
H
le
y
(
d
t
a
n
n

n
s
g
p
d
te

b
d
d
j
t
J