

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya kebutuhan masyarakat, meningkat pula upaya investasi untuk memenuhinya baik secara finansial maupun secara riil. Investasi riil dalam pelaksanaannya dilakukan lewat proyek fisik yang harus menunjang pencapaian tujuan investasi dan juga memberikan nilai tambah bagi investornya.

Agar pelaksanaan upaya investasi pada tahap proyek tersebut dapat lebih efektif, efisien, dan tertib, maka para investor memerlukan bantuan spesialis pelaksana proyek seperti konsultan baik konsultan manajemen konstruksi, konsultan perancang, maupun konsultan supervisi, dan kontraktor meliputi sub-sub kontraktor dan pemasoknya.

Hubungan kerja antara spesialis pelaksana proyek tersebut dengan para investor dilakukan melalui perjanjian tertulis yang disebut kontrak. Kontrak adalah subsistem pedoman dari proyek, sehingga dapat dikatakan kontrak yang baik adalah yang mendukung tercapainya tujuan investasi lewat pelaksanaan proyek. Kontrak juga merupakan pernyataan mengenai keterikatan para pihak mengenai hak serta kewajibannya sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkan. Pada prinsipnya pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan proyek diikat dalam kontrak dan tunduk pada pasal-pasal yang ada.

Untuk itu kontrak diharapkan dapat mencegah biaya tambah untuk mengurus sengketa dan biaya yang timbul terhadap pekerjaan karena sengketa misalnya bertambahnya biaya karena penundaan pekerjaan. Oleh karena itu kepedulian para pihak yang terikat kontrak sangat diperlukan supaya didapatkan manfaat yang besar.

Penyusunan kontrak selain berdasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, harus pula didasarkan pada logika serta praktek pelaksanaan pekerjaan. Pada kenyataannya fleksibilitas yang tinggi dalam mengikuti ketetapan-ketetapan yang disepakati, dengan ungkapan “semua bisa diatur” mengakibatkan pandangan serta sikap bahwa kontrak adalah untuk ditandatangani, tetapi tidak untuk dipedomani. Para pihak, merasa tidak duduk dalam “perahu proyek” yang sama dan memikirkan kepentingan masing-masing, baik secara sah atau tidak sehingga kontrak disusun tanpa memperhatikan fungsi proyek yang harus mendukung tercapainya tujuan investasi.¹

Dalam pelaksanaan kontrak, sering terjadi perbedaan antara yang telah disetujui dalam kontrak dengan kenyataan yang terjadi di lapangan serta adanya perbedaan interpretasi (*misinterpretation*) atas suatu permasalahan. Hal inilah yang berpotensi menimbulkan perselisihan di antara para pihak. Perselisihan (*dispute*) inilah yang akan diidentifikasi dan dianalisis dalam tesis ini.² Adanya berbagai versi dan persepsi cara penanganan perselisihan pada dunia konstruksi jelas tidak dapat dihindari. Setiap versi terlepas dari salah, benar, setengah salah setengah benar tetap akan memberi sumbangan pertimbangan dalam penetapan kebijakan langkah evaluasi.³

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas timbul beberapa masalah, yaitu :

- a. Pihak-pihak mana di dalam proyek yang terlibat dan berperan pada proses negosiasi penyelesaian perselisihan (*dispute resolution*) dalam kontrak konstruksi ?

¹ Sabrang, Hario, 1996, Manajemen Kontrak.

² Hestiawan, Ende, 1999, Penyelesaian Persengketaan pada Proyek Konstruksi : Sebuah Kajian dari Aspek Hukum, halaman 2.

³ Shahab, Hamid, 1996, Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi, halaman 2.

- b. Penyimpangan-penyimpangan apa yang dapat menjadi penyebab terjadinya perselisihan ?
- c. Bagaimana cara penyelesaian apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan kontrak konstruksi ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menganalisis peran pihak-pihak di dalam proyek yang terlibat pada proses negosiasi penyelesaian perselisihan (*dispute resolution*) dalam kontrak konstruksi.
2. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang dominan menjadi penyebab perselisihan dalam pelaksanaan kontrak.
3. Mencari alternatif terbaik dalam mengatasi perselisihan (*dispute resolution*) dalam proyek konstruksi.

1.4. Manfaat penelitian

- a. Menunjang pembangunan

Agar masyarakat konstruksi Indonesia dalam era globalisasi dapat optimal melakukan penyelenggaraan pembangunan karena tidak dikunci oleh kontrak yang merupakan undang-undang proyek.

- b. Pengembangan IPTEK

Penelitian diharapkan dapat mengantisipasi dan mengatasi timbulnya hambatan dalam proyek berupa suatu perselisihan.

- c. Bagi responden

Sebagai bahan pertimbangan untuk meminimalkan terjadinya perselisihan dalam proyek konstruksi dan cara yang terbaik mengatasinya.

d. Bagi institusi

Agar dapat dipergunakan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya khususnya yang berhubungan dengan penyelesaian perselisihan (*dispute resolution*).

e. Bagi penulis

Melengkapi ilmu yang telah didapatkan dalam bidang Manajemen Konstruksi agar dapat dipergunakan dalam menghadapi kasus-kasus nyata di lapangan.

1.5. Batasan Penelitian

Agar penulisan tesis ini tidak terlalu luas sehingga menyimpang dari tujuan penulisan, maka Penulis membatasi penelitian pada permasalahan antara Pemilik Proyek (*Owner*) dan Konsultan baik Manajemen Konstruksi, Perancang, maupun Pengawas. Penulisan dibatasi pada perselisihan pada proyek bangunan gedung yang berada di wilayah DKI Jakarta, Jawa Barat, Bali, dan Sulawesi Selatan.

1.6. Keaslian Penelitian

Tesis ini merupakan lanjutan dari penelitian oleh Ende Hestiawan (1999), sebagai tugas akhir sarjana strata satu di Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta dengan judul *Penyelesaian Persengketaan Pada Proyek Konstruksi : Sebuah Kajian dari Aspek Hukum*. Perbedaan dengan penulisan kali ini adalah penulis akan mengkaji sejauh mana peran pihak-pihak yang terlibat di dalam proyek pada proses negosiasi pada penyelesaian perselisihan (*dispute resolution*) dalam kontrak konstruksi yang oleh peneliti terdahulu belum dilakukan. Perbedaan juga terdapat pada batasan masalah yaitu penulis membatasi pada perselisihan pada proyek bangunan gedung yang berada di wilayah DKI Jakarta, Jawa Barat, Bali, dan Sulawesi

Selatan, sedangkan penulisan terdahulu membatasi pada populasi industri konstruksi di Kota Semarang dan Yogyakarta.

1.7. Sistematika Penulisan Penelitian

Sistematika penulisan penelitian tesis ini adalah sebagai berikut :

a. BAB I Pendahuluan

Pada bab ini diuraikan secara umum latar belakang dan tujuan yang ingin dicapai pada penulisan tesis ini. Bab I ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian, dan keaslian penelitian serta sistematika penulisan penelitian yang ditujukan untuk memberikan gambaran singkat mengenai topik yang disajikan.

b. BAB II Tinjauan Pustaka

Bab II memuat teori-teori yang mendukung dan menjadi dasar penelitian yang dilakukan pada penulisan tesis ini yaitu mengenai perikatan dan perjanjian, kontrak, kontrak konstruksi, perselisihan (*dispute*), penyelesaian perselisihan pada kontrak konstruksi, pemilik proyek, dan konsultan.

c. BAB III Metodologi Penelitian

Bab ini membahas mengenai metodologi penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis secara rinci tentang bahan atau materi penelitian, alat atau instrumen penelitian dan langkah-langkah penelitian mulai dari persiapan penelitian sampai dengan penyajian data serta kesulitan-kesulitan yang timbul selama penelitian dan pemecahannya.

d. BAB IV Analisis Data

Pada bab ini disajikan karakteristik dan deskripsi data yang terkumpul, hasil penelitian dan pembahasannya berupa analisis peran pihak-pihak yang terlibat di dalam

proyek pada proses negosiasi penyelesaian perselisihan (*dispute resolution*) dalam kontrak konstruksi, faktor-faktor yang dominan menjadi penyebab timbulnya perselisihan, dan alternatif cara penyelesaian perselisihan yang dipilih, melalui analisis kuantitatif dan kualitatif. Hasil penelitian akan disajikan dalam bentuk tabel dan grafik.

e. BAB V Kesimpulan dan Saran

Merupakan bab terakhir penulisan tesis yang memuat kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang diperoleh dari kesimpulan tersebut, serta berdasarkan pengamatan dan pertimbangan penulis yang ditujukan kepada para peneliti dalam bidang sejenis yang akan melanjutkan dan mengembangkan penelitian ini..