

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN PADA PROYEK  
KONSTRUKSI OLEH LEMBAGA ARBITRASE**

**Oleh :**

**ARIF BUDIMAN**

**No. Stb : 938110004**

**NIRM : 9311084330004**



**JURUSAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2000**

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN PADA PROYEK  
KONSTRUKSI OLEH LEMBAGA ARBITRASE**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**ARIF BUDIMAN**

**No. Stb : 938110004**

**NIRM : 9311084330004**

Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Menyelesaikan Studi Pada Fakultas Teknik  
Universitas Medan Area

**JURUSAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2000**

JUDUL SKRIPSI : **PENYELESAIAN PERSELISIHAN PADA PROYEK  
KONSTRUKSI OLEH LEMBAGA ARBITRASE**

Nama Mahasiswa : **ARIF BUDIMAN**

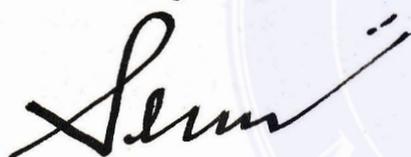
No. Stambuk : 93 811 0004

N I R M : 9311084330004

Jurusan : Teknik Sipil

Menyetujui :  
Komisi Pembimbing

Pembimbing I.



( Ir. RIO RITHA SEMBIRING )

Pembimbing II



( Dra. ZURIAH SITORUS, ST, MSc )

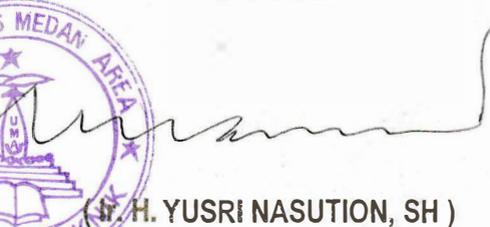
Mengetahui :

Ketua Jurusan



( Ir. IRWAN, MT )

Dekan



( Ir. H. YUSRI NASUTION, SH )

Tanggal Lulus : **14 FEB 2000**

## KATA PENGANTAR

### *Bismillahirrahmaanirrahim*

Dengan menyebut Asma Mu ya Allah Ilahi Rabbi, penulis selesaikan skripsi ini. Puji Syukur penulis panjatkan kepada-Mu atas segala hikmah yang Engkau berikan hingga selesainya skripsi ini. Penulis sangat yakin, sebesar apapun usaha yang penulis lakukan untuk menyelesaikannya kiranya tak akan berarti tanpa izin-Mu.

Tulisan ini hanyalah mengangkat sebagian kecil permasalahan yang diselesaikan melalui lembaga Arbitrase. Penulis menyusun sebuah Tugas Akhir yang berjudul **“Penyelesaian Perselisihan Pada Proyek Konstruksi Oleh Lembaga Arbitrase”**.

Selama proses penyusunan hingga terselesainya tugas akhir ini, bimbingan dan bantuan serta dukungan dari berbagai pihak sangat penulis rasakan. Untuk itu izinkanlah penulis ucapkan terimakasih terutama kepada :

1. Bapak Ir. Zulkarnain Lubis, MS, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Ir. H. Yusri Nasution, SH, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Medan Area.
3. Bapak Ir. Irwan, MT, selaku Ketua Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Medan Area.
4. Ibu Ir. Rio Ritha Sembiring, selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak membantu penulis di dalam penyempurnaan dan penyelesaian skripsi ini.

5. Ibu Dra. Zuriah Sitorus, MS, ST, selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan bimbingan serta saran-saran yang bermanfaat bagi Penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Medan Area.
7. Bapak Edwin Cahyadi, ST, dan staf PT. Jasa Marga (Persero).
8. Kakanda Trisnawati, pegawai Tata Usaha Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Medan Area.
9. Ayahanda Yusmar S. dan Ibunda Nurhayati serta seluruh adik-adik tercinta, dan seluruh keluarga yang tak pernah henti memberikan do'a dan dukungan serta pengorbanan baik berupa moril maupun materil yang tak ternilai harganya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Rekan-rekan mahasiswa Sipil angkatan 93, serta rekan-rekan yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas bantuannya.
11. Ibu Siah, Nenek, Nuri dan keluarga Bapak Zainal, Ibu Ati, terima kasih atas pengertian dan do'anya.
12. Enny, yang tak pernah bosan memberikan dukungan untuk penyelesaian skripsi ini.
13. Seluruh pihak yang sudah banyak membantu, yang tak sempat penuliskan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, untuk itu penulis mohon ma'af yang sebesar-besarnya serta mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan oleh semua pihak dalam membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan para pembaca sekalian.

*Alhamdulillahirabbil 'alamiin.*

Medan, Januari 2000

Penulis

( ARIF BUDIMAN )



## ABSTRAKSI

Arif Budiman, "Penyelesaian Perselisihan Pada Proyek Konstruksi Oleh Lembaga Arbitrase, di bawah bimbingan Ir. Rio Ritha Sembiring dan Dra. Zuriah Sitorus, MS, ST, sebagai Dosen Pembimbing I dan II.

Masa pelaksanaan suatu proyek, adalah suatu masa yang penting dalam proses pendirian bangunan. Di dalam pelaksanaan banyak faktor yang dapat mempengaruhi apakah proses pendirian bangunan itu dapat berlangsung dengan lancar atau tidak.

Dalam suatu pelaksanaan proyek umumnya ketentuan-ketentuan yang mengenai pelaksanaan sudah jelas tercantum dalam kontrak atau perjanjian. Tetapi sering kali masih terdapat masalah-masalah yang dapat menimbulkan kegagalan dalam rencana pendirian bangunan tersebut.

Timbulnya masalah-masalah tersebut dapat diakibatkan oleh berbagai macam sebab, diantaranya karena timbulnya perselisihan diantara pihak-pihak yang terlibat. Pihak-pihak yang terlibat yaitu Pemilik, Ahli, dan Pelaksana sering kali terlibat dalam perselisihan disebabkan adanya pandangan yang berbeda dalam melihat suatu masalah. Jika masalah yang timbul ini tidak segera diselesaikan, maka hal ini dapat mengakibatkan terhambatnya kelancaran pelaksanaan pendirian bangunan tersebut. Oleh karena itu jika timbul perselisihan dalam suatu pelaksanaan harus segera diselesaikan. Suatu penyelesaian yang cepat dan tepat hanya dapat dilakukan oleh pihak yang benar-benar menguasai permasalahan itu.

Secara umum cara musyawarah lebih diutamakan, bila tidak tercapai kata sepakat, dapat ditunjuk pihak ketiga sebagai penengah atau dikenal juga sebagai lembaga Arbitrase atau dengan cara lain langsung diserahkan ke pengadilan untuk diputus. Cara-cara tersebut masing-masing mempunyai keuntungan dan kelebihannya. Musyawarah adalah cara yang terbaik, tetapi bila tidak dapat tercapai kata sepakat, penyelesaian melalui lembaga Arbitrase lebih menguntungkan dibandingkan dengan penyelesaian melalui pengadilan.

Agar dapat lebih memahami mengenai kemungkinan timbulnya perselisihan selama tahap konstruksi, cara penyelesaian melalui Arbitrase dan proses hukum yang diperlukan, maka dalam skripsi ini akan dibahas mengenai peranan Lembaga Arbitrase dalam penyelesaian perselelisihan pada proyek konstruksi.

## DAFTAR ISI

|   |           |
|---|-----------|
| <b>KATA PENGANTAR</b>                                 | <b>i</b>  |
| <b>ABSTRAKSI</b>                                      | <b>iv</b> |
| <b>DAFTAR ISI</b>                                     | <b>vi</b> |
| <br>  |           |
| <b>BAB I      PENDAHULUAN</b>                         | <b>1</b>  |
| I.1      Latar Belakang Penulisan                     | 1         |
| I.2      Pembatasan Masalah                           | 2         |
| I.3      Metode Pembahasan                            | 2         |
| I.4      Sistematika Pembahasan                       | 3         |
| <br>  |           |
| <b>BAB II     KEMUNGKINAN TERJADINYA PERSELISIHAN</b> | <b>4</b>  |
| II.1     Hubungan Kerja Unsur Utama Yang Terlibat     | 4         |
| II.1.1     Pemberi Tugas                              | 4         |
| II.1.2     Ahli                                       | 5         |
| II.1.3     Kontraktor                                 | 6         |
| II.2     Prosedur/Tata Cara Hubungan Kerja            | 7         |
| II.3     Jenis-Jenis Kontrak                          | 9         |
| II.3.1     Kontrak Harga Tetap                        | 10        |
| II.3.2     Kontrak Harga Satuan                       | 11        |
| II.3.3     Kontrak Biaya Tambah Upah Tetap            | 11        |

|                |   |           |
|----------------|---|-----------|
| II.3.4         | Kontrak Dengan Variasi dan Kombinasi Lainnya                      | 11        |
| II.4           | Timbulnya Perselisihan  | 11        |
| II.5           | Akibat Masalah Teknis   | 13        |
| II.6           | Akibat Masalah Non – Teknis                                       | 17        |
| II.7           | Penyelesaian Perselisihan   | 19        |
| <b>BAB III</b> | <b>LEMBAGA ARBITRASE</b>  | <b>22</b> |
| III.1          | Pengertian Lembaga Arbitrase                                      | 22        |
| III.2          | Tugas dan Wewenang Lembaga Arbitrase                              | 24        |
| III.2.1        | Tata Cara Penunjukkan   | 25        |
| III.2.2        | Tata Cara Dalam Sidang  | 26        |
| III.2.3        | Pemeriksaan Para Pihak dan Saksi                                  | 28        |
| III.2.4        | Masalah Pembuktian  | 28        |
| III.2.5        | Pendelegasian Tugas   | 30        |
| III.2.6        | Keputusan Arbitrase   | 30        |
| III.3          | Keputusan Lembaga Arbitrase Yang Tidak Memuaskan Salah Satu Pihak | 32        |
| III.3.1        | Upaya-Upaya Yang Dapat Diusahakan                                 | 32        |
| III.4          | Pendapat Yang Mengikat (Bindende Advies)                          | 33        |
| III.5          | Biaya Arbitrase   | 34        |

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| <b>BAB IV</b>         | <b>PENYELESAIAN MELALUI LEMBAGA ARBITRASE</b>       | <b>37</b> |
| IV.1                  | Pertimbangan Penyelesaian Melalui Lembaga Arbitrase | 37        |
| IV.1.1                | Keuntungan  | 37        |
| IV.1.2                | Kerugian  | 39        |
| IV.2                  | Badan-Badan Arbitrase yang Umum Dipilih             | 39        |
| <br>                  |   |           |
| <b>BAB V</b>          | <b>STUDY KASUS</b>                                  | <b>42</b> |
| V.1                   | Contoh Kasus I                                      | 42        |
| V.2                   | Contoh Kasus II                                     | 50        |
| V.3                   | Contoh Kasus III                                    | 54        |
| V.4                   | Contoh Kasus IV                                     | 60        |
| V.5                   | Contoh Kasus V                                      | 61        |
| <br>                  |   |           |
| <b>BAB VI</b>         | <b>KESIMPULAN DAN SARAN</b>                         | <b>63</b> |
| <br>                  |   |           |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> |   | <b>65</b> |
| <br>                  |   |           |
| <b>LAMPIRAN</b>       |   |           |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang Penulisan**

Proses pembangunan sangatlah ditentukan oleh banyak faktor, tidak hanya ditentukan oleh hal yang bersifat teknis saja tetapi juga banyak hal lain yang mempengaruhi lancar tidaknya proses pembangunan itu. Masa pelaksanaan adalah suatu masa yang sangat penting dalam proses pembangunan dimana dalam masa itu semua yang telah direncanakan harus dapat dikerjakan sesuai dengan rencana, baik soal mutu maupun lamanya waktu pelaksanaan.

Didalam pelaksanaan suatu proyek pembangunan, umumnya didasari oleh suatu bentuk perjanjian atau kontrak. Dimana didalam kontrak atau perjanjian tersebut termuat segala yang menjadi pedoman selama pelaksanaan. Dengan adanya pedoman tersebut diharapkan pelaksanaan dapat berjalan dengan lancar dan baik. Tetapi sering kali timbul perselisihan akibat perbedaan pandangan dalam melihat suatu permasalahan, baik yang sifatnya teknis maupun yang sifatnya non-teknis. Hal tersebut sangat tidak diharapkan, karena dengan timbulnya suatu perselisihan dapat mempengaruhi kelancaran proses pembangunan. Oleh karena itu jika timbul perselisihan harus segera diselesaikan. Didalam kontrak atau perjanjian itu sendiri biasanya sudah dicantumkan suatu bagian yang menetapkan ketentuan-ketentuan bila sampai timbul perselisihan. Sudah terdapat suatu klausula mengenai penyelesaian perselisihan. Banyak

penyelesaian yang ditentukan umumnya diutamakan dengan cara musyawarah, bila tidak didapat kata sepakat dapat ditempuh dengan cara lain. Salah satunya adalah diserahkan penyelesaian perselisihan tersebut kesuatu Dewan/Badan Arbitrase disamping dapat pula penyelesaian perselisihan diserahkan kepengadilan.

Penyelesaian tersebut masing-masing mempunyai kelebihan dan kekurangannya. Sehubungan dengan hal tersebut diatas dan terdorong untuk lebih memahami proses hukum yang diper'ukan dalam kegiatan pembangunan maka dibahas suatu ***“PENYELESAIAN PERSELISIHAN PADA PROYEK KONSTRUKSI OLEH LEMBAGA ARBITRASE”***.

## **I.2 Pembatasan Masalah**

Masalah perselisihan yang terjadi dalam suatu perjanjian atau kontrak dapat terjadi dalam berbagai jenis kontrak atau perjanjian yang dilakukan didalam negeri ataupun diluar negeri. Didalam skripsi ini hanya akan dibahas mengenai perselisihan selama tahap konstruksi yang didasari kontrak di dalam negeri.

## **I.3 Metoda Pembahasan**

Metoda yang dipergunakan dalam penyusunan dan pembahasan sekripsi ini adalah studi kepustakaan dan studi bahan-bahan yang berkaitan dengan materi permasalahan dalam skripsi ini.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. Bush, Vincent G, *Manajemen Kostruksi*, Seri Manajemen, LPPM, Jakarta, 1983.
2. Dewan Teknik Pembangunan Indonesia, *Peraturan Umum Tentang Hubungan Kerja Antara Ahli dan Pemberi Tugas*, Yayasan LPMB Bandung, 1978.
3. Malangjoedo, Sikarsono, *Syarat-Syarat Umum Untuk Pelaksanaan Bangunan Umum yang Dilelangkan*, Badan Penerbit Pekerjaan Umum, Jakarta, 1978.
4. Soedibyoy, *Berbagai Jenis Kontrak Pekerjaan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984.
5. Subekti, R. *Arbitrase Perdagangan*, Binacipta, Bandung, 1981.
6. Sudinarto, Donald S Barrie, D.C.Paulson Jr, *Manajemen Kostruksi Profesional*, Edisi Kedua, Bandung, 1987.

PERATURAN HUKUM ACARA PERDATA,  
(Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering, disingkat R.V.)

BUKU KETIGA

ANEKA ACARA

BAB PERTAMA

Putusan wasit

Bagian pertama

Persetujuan perwasitan dan pengangkatan para wasit

Pasal 615

- (1). Adalah diperkenankan kepada siapa saja, yang terlibat dalam suatu sengketa yang mengenai hak-hak yang berada dalam kekuasaannya untuk melepaskannya, untuk menyerahkan pemutusan sengketa tersebut kepada seorang atau beberapa orang wasit.
- (2). Semua orang yang dengan kekuasaan hakim telah diangkat dalam sesuatu tugas-jabatan, atau yang berdasarkan ketentuan-ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Kitab Undang-undang Hukum Dagang, untuk mengadakan suatu perdamaian atau menjual barang, memerlukan kuasa dari hakim, tidak diperkenankan dalam jabatan tersebut menyerahkan pemutusan sengketa-sengketa kepada wasit, tanpa telah mendapat kuasa seperti itu.
- (3). Bahkan adalah diperkenankan mengikatkan diri satu sama lain, untuk menyerahkan sengketa-sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari, kepada pemutusan seorang atau beberapa orang wasit.

## Pasal 616

Tidaklah diperkenankan, atas ancaman kebatalan, untuk mengadakan suatu persetujuan perwasitan mengenai penghibahan atau penghibah-wasiat naskah; mengenai perceraian atau perpisahan dari meja dan tempat tidur antara suami dan isteri; mengenai kedudukan hukum seseorang, ataupun mengenai lain-lain sengketa tentang mana oleh ketentuan-ketentuan undang-undang tidak diperbolehkan mengadakan suatu perdamaian.

## Pasal 617

(1). Dengan kekecualian sebagaimana termuat dalam ketentuan pasal 34, maka siapa saja yang diperbolehkan menjadi seorang jurukuasa, juga diperbolehkan untuk diangkat sebagai seorang wasit.

(2). Dari ketentuan ini dikecualikan wanita dan anak yang belum dewasa.

(Pasal 34 Peraturan Hukum Acara Perdata melarang para *hakim*, para *jaksa* dan para *panitera* Pengadilan untuk menjadi jurukuasa dan wasit).

## Pasal 618

(1). Persetujuan perwasitan harus diadakan secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua pihak; jika para pihak tidak mampu menandatangani, maka persetujuan harus dibuat di muka seorang notaris.

(2). Persetujuan harus memuat masalah yang menjadi sengketa, nama-nama dan tempat-tempat tinggal para pihak, dan juga nama-nama serta tempat-tempat tinggal wasit atau para wasit, yang selalu harus dalam jumlah ganjil.

(3). Semua atas ancaman kebatalan.

## Pasal 619

Apabila, dalam hal seperti yang diterangkan dalam ayat ketiga dari

tanpa formalitas-formalitas lebih lanjut, sejak perintah atau pengaturan itu diberitahukan kepada para pihak.

#### Pasal 628

- (1). Apabila perlu diadakan pemeriksaan kehakiman tentang keaslian atau kepalsuan surat-surat, atau apabila secara tiba-tiba timbul suatu perselisihan mengenai suatu peristiwa yang bersifat pidana, maka para wasit akan mempersilakan para pihak untuk menempuh jalan hukum kepada pengadilan biasa.
- (2). Dalam hal yang demikian, jangkawaktu-jangkawaktu akan mulai berjalan lagi mulai pada hari putusan pengadilan yang diberikan tentang insiden tersebut, memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

#### Pasal 629

- (1). Ketentuan ayat-ayat dari pasal yang lalu berlaku juga, dalam hal para wasit telah memberikan putusan mengenai suatu insiden atau dalam hal mereka memberikan suatu putusan sela.
- (2). Dalam hal yang terakhir, mereka bahkan diperkenankan untuk memperpanjang jangka waktu yang telah ditetapkan berhubungan dengan putusan akhir yang akan mereka berikan.

#### Pasal 630

- (1). Apabila para wasit telah memerintahkan didengarnya saksi-saksi, tetapi saksi-saksi ini tidak menghadap secara sukarela atau menolak mengangkat sumpah atau memberikan keterangan, maka pihak yang paling berkepentingan harus mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya perintah pendengaran saksi-saksi tersebut telah dikeluarkan, dengan permohonan supaya pengadilan itu mengangkat seorang hakim yang diberikan tugas khusus untuk melakukan pendengaran saksi-saksi tersebut dengan cara yang lazim berlaku dalam perkara-perkara biasa di muka pengadilan.