



PERSELISIHAN ANTARA PEMILIK PEKERJAAN DENGAN PIHAK KONTRAKTOR PELAKSANA DALAM HAL PEMUTUSAN KONTRAK KERJA

Edison H. Manurung

Universitas Mpu Tantular

Akhmad Faruq

Universitas Mpu Tantular

Alamat: Jl. Cipinang Besar No. 2 Jakarta Timur 13410

Korespondensi penulis: edisonmanurung2010@yahoo.com, akhmadfaruq99@gmail.com

Abstrak. *The occurrence of several cases experienced by the author himself, the author tries to provide a summary of what happened and hopes that this will not happen to the implementation of construction activities in Indonesia, especially construction work contract activities involving foreign investors. They are very interested in doing business in Indonesia. Especially in accordance with government programs to attract as many foreign investors as possible to do business in Indonesia. In this case, the reference or law in the implementation of construction work contract activities in Indonesia also has permanent laws and legal channels and must be implemented by both parties, both job owners or investors or also by the implementing contractor who wins the work tender.*

Keywords: *investors , work contract, law, tender.*

Abstrak. Terjadinya beberapa kasus yang dialami oleh penulis sendiri, maka penulis mencoba memberikan rangkuman atas apa yang terjadi dan berharap ini tidak terjadi pada pelaksanaan kegiatan konstruksi di Indonesia, terutama kegiatan kontrak kerja konstruksi yang melibatkan pihak-pihak investor asing. Mereka sangat tertarik untuk berusaha di Indonesia. Terutama juga sesuai program – program pemerintah untuk menarik investor-investor asing sebanyak-banyaknya untuk berusaha di Indonesia. Dalam hal ini tentang acuan atau undang-undang dalam kegiatan pelaksanaan kontrak kerja konstruksi di Indonesia juga sudah mempunyai undang-undang dan jalur hukum yang tetap dan harus dilaksanakan oleh ke dua belah pihak baik pemilik kerja atau investor ataupun juga oleh kontraktor pelaksana yang memenangkan tender pekerjaan.

Kata Kunci: Investor, Kontrak kerja, Undang-undang, tender

LATAR BELAKANG

Dalam sebuah proses tender suatu pekerjaan konstruksi ada persyaratan yang harus dipenuhi untuk bisa mengikuti tender , serta pasti dicantumkan klasifikasi perusahaan yang bisa mengikuti tender, serta kecukupan modal yang diperkuat dengan surat pernyataan dari bank.dan setelah mengikuti tender juga ada pemaparan metode dan schedule yang ditawarkan dalam menjalankan proyek yang akan dikerjakan itu, masing – masing perusahaan akan bersaing memberikan metode kerja dan schedule yang paling rasional, berdasarkan penawaran harga yang di tawarkan. Termasuk juga kualifikasi tenaga kerja yang akan mengerjakan proyek itu, sudah memiliki surat keahlian dari badan yang ditunjuk oleh negara.

Persyaratan pemilihan kontraktor pelaksana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) dan Peraturan Pemerintah

terkait Jasa Konstruksi SE Menteri PUPR Nomor 18 / SE / M / 2021 *tentang pedoman operasional tata tertib penyelenggaraan persiapan pemilihan pengadaan jasa konstruksi di kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat* serta sengketa kerja dalam jasa konstruksi diatur juga dalam Pasal 88 ayat 1 Undang-undang No. 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi antara lain *Penyelesaian Sengketa yang terjadi dalam kontrak kerja konstruksi dapat ditempuh melalui musyawarah, mediasi, arbitrase ataupun pengadilan*”.

KAJIAN TEORITIS

Kajian teori green building membahas pentingnya efisiensi energi, air, material, serta kenyamanan dan kesehatan penghuni untuk mengurangi dampak lingkungan dan meningkatkan keberlanjutan. Dalam konteks pembangunan kos-kosan 6 lantai di Dago, Bandung, konsep ini mencakup prinsip-prinsip seperti penggunaan material ramah lingkungan, desain pasif, dan metode konstruksi efisien seperti prefabrikasi. Strategi manajemen proyek yang digunakan mengikuti pendekatan PMBOK, yang menuntut integrasi lintas disiplin (arsitek, struktur, MEP, lingkungan) sejak tahap perencanaan. Tantangan utama mencakup aspek teknis, manajerial, finansial, lingkungan, dan regulasi. Oleh karena itu, digunakan pendekatan tambahan seperti analisis SWOT, value engineering, serta pemanfaatan Building Information Modeling (BIM) untuk mendukung koordinasi dan efisiensi. Kajian ini menegaskan perlunya strategi manajemen proyek yang sistematis dan berkelanjutan guna mewujudkan bangunan hijau di kawasan urban padat seperti Dago.

METODE PENELITIAN

Penelitian dengan judul “Persilihan antara Pemilik kerja dengan Pihak Kontraktor Pelaksana dalam Hal Pemutusan Kontrak Kerja”. Metode penelitian dalam sengketa jasa konstruksi dapat melibatkan beberapa pendekatan, antara lain, *Studi Kasus* adalah menganalisis kasus-kasus sengketa jasa konstruksi yang telah terjadi untuk mengidentifikasi pola dan penyebab sengketa. *Analisis Kontrak* adalah menganalisis kontrak konstruksi untuk memahami hak dan kewajiban masing-masing pihak dan mengidentifikasi potensi sengketa. *Wawancara* adalah melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam sengketa jasa konstruksi, seperti kontraktor, pemilik proyek, dan ahli konstruksi. *Analisis Dokumen* adalah menganalisis dokumen-dokumen terkait proyek konstruksi, seperti desain, spesifikasi, dan laporan kemajuan proyek. terakhir adalah *Eksperimen* yaitu melakukan eksperimen untuk menguji hipotesis tentang penyebab sengketa jasa konstruksi. Tujuan dari penelitian ini adalah *Mengidentifikasi Penyebab Sengketa* yaitu Mengetahui penyebab sengketa jasa konstruksi untuk

mengembangkan strategi pencegahan. *Mengembangkan Strategi Penyelesaian* artinya Mengembangkan strategi penyelesaian sengketa jasa konstruksi yang efektif dan efisien. *Meningkatkan Kualitas Proyek* adalah Meningkatkan kualitas proyek konstruksi dengan mengurangi sengketa dan meningkatkan kepuasan pihak-pihak terkait. Ada beberapa metode penyelesaian dalam kasus sengketa jasa konstruksi antara lain sebagai berikut *pertama* *Negosiasi* yaitu Proses tawar-menawar antara pihak-pihak yang terkait untuk mencapai kesepakatan. *Kedua* *Mediasi* adalah Proses penyelesaian sengketa dengan bantuan mediator yang netral. *Ketiga* *Arbitrase* adalah Proses penyelesaian sengketa dengan bantuan arbiter yang netral dan mengikat. *Keempat* *Pengadilan* adalah Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Dengan demikian, penelitian dalam sengketa jasa konstruksi dapat membantu meningkatkan kualitas proyek konstruksi dan mengurangi risiko sengketa

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil yang bisa diambil dalam penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat bervariasi tergantung pada metode penyelesaian yang digunakan. Berikut adalah beberapa kemungkinan hasil dari penyelesaian sengketa jasa konstruksi:

1. Negosiasi

- a. Kesepakatan : Pihak-pihak yang terkait mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa.
- b. Kompensasi : Salah satu pihak setuju untuk memberikan kompensasi kepada pihak lain sebagai ganti atas kerugian yang dialami.
- c. Perubahan Kontrak : Pihak-pihak yang terkait setuju untuk mengubah kontrak konstruksi untuk mencegah sengketa serupa di masa depan.

2. Mediasi

- a. Kesepakatan Mediasi: Pihak-pihak yang terkait mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa dengan bantuan mediator.
- b. Rekomendasi : Mediator memberikan rekomendasi untuk menyelesaikan sengketa, yang dapat diterima atau ditolak oleh pihak-pihak yang terkait.
- c. Penghentian Proses: Proses mediasi dapat dihentikan jika pihak-pihak yang terkait tidak dapat mencapai kesepakatan

3. Arbitrase

- a. Putusan Arbitrase yaitu Arbiter memberikan putusan yang mengikat dan final untuk menyelesaikan sengketa
- b. Kompensasi adalah Arbiter dapat memerintahkan salah satu pihak untuk memberikan kompensasi kepada pihak lain
- c. Penghentian Klaim adalah Arbiter dapat memutuskan bahwa klaim salah satu pihak tidak berdasar dan menolaknya.

4. Pengadilan

- a. Putusan Pengadilan: Pengadilan memberikan putusan yang mengikat dan final untuk menyelesaikan
- b. Kompensasi: Pengadilan dapat memerintahkan salah satu pihak untuk memberikan kompensasi kepada pihak lain
- c. Penghentian Klaim: Pengadilan dapat memutuskan bahwa klaim salah satu pihak tidak berdasar dan menolaknya.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat memiliki hasil yang beragam, tergantung pada metode penyelesaian yang digunakan dan pihak-pihak yang terkait.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dari pembahasan penyelesaian “Perselisihan antara Pemilik kerja dengan Pihak Kontraktor Pelaksana dalam Hal Pemutusan Kontrak Kerja” adalah ada beberapa upaya yang bisa diambil oleh pemilik pekerjaan dan pihak kontraktor pelaksana dalam hal pemutusan kontrak kerja. Antara lain dengan langkah Negosiasi, Mediasi, arbitrase, dan pengadilan.

Dalam hal ini segala perselisihan antara pemilik dan kontraktor pelaksana bisa diselesaikan secara mediasi apabila tahapan kontrak kerja telah dilalui sesuai prosedur yang ditetapkan oleh pemerintah. Untuk tahapan terakhir di depan Pengadilan status dan kontraktor pelaksana akan berbeda statusnya tergantung pada kasus dan hukum yang berlaku. Berikut adalah beberapa kemungkinan status mereka adalah *Dari Sisi Pemilik (Owner) Pertama* Sebagai *Penggugat* artinya Pemilik dapat menjadi penggugat jika mereka merasa bahwa kontraktor telah melanggar kontrak atau menyebabkan kerugian. *Kedua* Sebagai *Tergugat* artinya Pemilik dapat menjadi tergugat jika kontraktor menggugat mereka atas dasar bahwa pemilik telah melanggar kontrak atau tidak memenuhi kewajiban. *Dari Sisi Kontraktor Pelaksana Pertama* sebagai *Penggugat* artinya Kontraktor dapat menjadi penggugat jika mereka merasa bahwa pemilik telah melanggar kontrak atau tidak memenuhi kewajiban. *Kedua* sebagai *Tergugat* artinya Kontraktor dapat menjadi tergugat jika pemilik menggugat mereka atas dasar bahwa kontraktor telah melanggar kontrak atau menyebabkan kerugian.

Hak dan Kewajiban, antara lain *Pertama* hak untuk menggugat artinya baik pemilik maupun kontraktor memiliki hak untuk menggugat jika mereka merasa bahwa pihak lain telah melanggar kontrak atau menyebabkan kerugian. *Kedua* kewajiban untuk membuktikan artinya pihak yang menggugat harus membuktikan bahwa pihak lain telah

**PERSELISIHAN ANTARA PEMILIK PEKERJAAN DENGAN PIHAK KONTRAKTOR
PELAKSANA DALAM HAL PEMUTUSAN KONTRAK KERJA**

melanggar kontrak atau menyebabkan kerugian. *Ketiga* kewajiban untuk memenuhi kontrak artinya baik pemilik maupun kontraktor memiliki kewajiban untuk memenuhi kontrak dan melakukan pekerjaan dengan baik.

Pertimbangan Pengadilan dalam mengambil keputusan adalah *Pertama* Kontrak artinya Pengadilan akan mempertimbangkan kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. *Kedua* adalah *Bukti* artinya Pengadilan akan mempertimbangkan bukti-bukti yang disajikan oleh kedua belah pihak. *Ketiga* adalah hukum yang Berlaku artinya Pengadilan akan mempertimbangkan hukum yang berlaku dan peraturan yang terkait dengan sengketa jasa konstruksi.

Dengan demikian, status pemilik dan kontraktor pelaksana di depan pengadilan dalam sengketa jasa konstruksi dapat berbeda-beda tergantung pada kasus dan hukum yang berlaku. Kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang sama untuk membuktikan klaim mereka dan memenuhi kontrak.

DAFTAR REFERENSI

- Febrianto, I., Suparji, S., & Hidayat, Y. (2023). Analisis Perusahaan Jasa Konstruksi Terafiliasi dalam UU Jasa Konstruksi dan UU Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. *Jurnal Bedah Hukum*, 7(2), 186-204.
- Hansen, S. (2022). Identifikasi jenis bahaya dan parameter penilaian bahaya pada pekerjaan konstruksi. *Paduraksa: Jurnal Teknik Sipil Universitas Warmadewa*, 11(1), 94-102.
- Karima, B. R., Khamim, M., & Setiono, J. (2020). Analisa Produktivitas Tenaga Kerja Berdasarkan Permen Pupr Dan Perhitungan Lapangan Pekerjaan Beton Bertulang Proyek Apartemen Bess Mansion. *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi (JOS-MRK)*, 1(2), 19-25.
- Marpaung, B. (2023). Konstruksi Berkelanjutan Di Konstruksi Indonesia Berdasarkan Permen Pupr No 9 Tahun 2021: A Review. *Jurnal Kajian Teknik Sipil*, 8(1), 27- 35.
- Nuswantoro, S. T., & MT, I. W. (2024). Buku Referensi Manajemen Proyek Konstruksi Panduan Teknik Sipil dalam Perencanaan dan Pengendalian Proyek Konstruksi.
- Pontan, I. D. (2024). Manajemen proyek konstruksi: konsep, strategi, dan praktik dalam teknik sipil: buku ajar.
- Rizal, A. H., Nisoni, D. B., & Udiana, I. M. (2020). Perbandingan Produktivitas Tenaga Kerja Tukang Batu Antara Metode Lapangan Terhadap Permen Pupr Tahun 2016. *Jurnal Teknik Sipil*, 9(2), 323-334.

- Saputra, C. D., & Surahmi, M. (2022). Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Menurut Undang-Undang Tentang Jasa Konstruksi. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(2), 186-195.
- Sulistyaningtyas, N. (2021). Analisis faktor-faktor penyebab kecelakaan akibat kerja pada pekerja konstruksi: Literature review. *Journal of Health Quality Development*, 1(1), 51-59.
- Uda, S. A. K. A., Nuswantoro, W., & Lestari, P. O. (2022). Identifikasi Penanganan Waste Material Berdasarkan Pandangan Kontraktor Dan Konsultan Kota Palangka Raya. *Jurnal Ilmiah Desain & Konstruksi*, 21(1), 15-25.