

INTISARI

Pada tahun 2017, PT. X membangun suatu bangunan gedung guna mewujudkan sentralisasi layanan perbankan, keuangan, dan perkantoran di wilayah Jakarta Timur. Dalam perjalanan pelaksanaan konstruksi *design-build* terdapat permasalahan hingga berujung sengketa yang merugikan PT. X selaku Pengguna Jasa dan PT. HM selaku Kontraktor *Design-Build*. Terdapat perbedaan penafsiran peranan pada dokumen kontrak antara PT. X dan PT. HM dalam melakukan pengurusan perizinan berupa Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Dalam pengurusan tersebut terdapat rekomendasi penambahan proteksi kebakaran berupa tangga darurat dan *hydrant system* dari Suku Dinas Penanggulangan Kebakaran dan Penyelamatan Jakarta Timur untuk mendukung operasional gedung tersebut. Dengan adanya perbedaan penafsiran dokumen kontrak, melalui studi kasus ini analisis sengketa dilakukan untuk mengidentifikasi kendala aspek administratif dalam sengketa, mengetahui penyebab sengketa pada aspek teknis, serta memberikan usulan dalam pencegahan permasalahan sengketa konstruksi pada proyek konstruksi selanjutnya.

Sengketa yang terjadi pada studi kasus dianalisa dengan pendekatan prinsip-prinsip dan teori manajemen konstruksi serta didukung dengan anatomi proses konstruksi dan sengketa secara kronologis. Analisis dilakukan pada aspek administratif melalui kronologi kejadian sengketa hingga akhir penyelesaian sengketa. Analisis sengketa konstruksi juga dilakukan pada aspek teknis dengan menggunakan dokumen kontrak antara PT. X dan PT. HM serta dokumen proyek yaitu Dokumen Pengadaan (Rencana Kerja dan Syarat-Syarat), Surat Perjanjian, Rincian Kuantitas, *Basic Design*, *Gambar for Construction*, dan *As Built Drawing*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kendala pada aspek administratif dalam sengketa yaitu kurang koorperatifnya pihak-pihak yang terlibat dalam proyek. Pada penelitian ini, ditemukan bahwa penyebab dari sengketa pada aspek teknis adalah adanya perbedaan penjelasan ruang lingkup pekerjaan pengurusan perizinan SLF pada ketiga dokumen kontrak yang dianalisis. Selain itu ditemukan bahwa perencanaan yang dilakukan oleh Kontraktor *Design-Build* tidak menyesuaikan aspek sistem proteksi kebakaran yang ada pada regulasi yang berlaku di Indonesia dan dokumen kontrak. Untuk mencegah terjadi sengketa pada proyek konstruksi selanjutnya, melalui penelitian ini diberikan beberapa usulan bahwa diperlukan kehati-hatian dalam membuat ruang lingkup pada dokumen kontrak terutama terkait dengan perizinan dan perencanaan perlu mengacu pada peraturan beserta regulasi yang berlaku di Indonesia disertai adanya pengawasan dari Konsultan Manajemen Konstruksi dan Pemilik Proyek. Studi kasus ini memberikan *lesson learned* bahwa pekerjaan pengurusan perizinan berisiko untuk memberikan kerugian pada Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa apabila memiliki ruang lingkup yang tidak jelas pada dokumen kontrak.

Kata Kunci: konstruksi, rancang-bangun, sengketa, perizinan, dokumen kontrak

ABSTRACT

PT. X constructed a building in 2017 to achieve the centralization of banking, financial, and office services in the East Jakarta region. Throughout the design-build construction, there was a problem that ended in a dispute that negatively impacted both PT. X as Owner and PT. HM as Contractor. There were differences in the interpretation of the roles in the contract documents between PT. X and PT. HM in carrying out permission arrangements in the form of a Function Feasibility Certificate (SLF) where in the management there were recommendations for additional fire protection in the form of emergency stairs and hydrant systems from the East Jakarta Fire and Rescue Agency to support the building's operations. Due to the numerous ways that contract documents were interpreted, A dispute analysis is conducted through this case study to identify the administrative aspects of the conflict, determine the causes of the dispute on the technical aspect, and make recommendations for preventing construction disputes in future construction projects.

The anatomy of the construction process and chronological disagreements are used to support the analysis of disputes that occur in the case studies using the principles and theories of construction management. The administrative aspect is examined through the chronology of the dispute leading up to the resolution of the dispute. Utilizing the contract documents between PT. X and PT. HM and project documents, such as the Procurement Documents (Work Plan and Terms), Agreement Letter, Quantity Details, Basic Design, Drawing for Construction, and As Built Drawing, construction dispute analysis is also conducted on the technical aspects.

The findings indicate that the administrative aspect of the conflict is the lack of collaboration between the project's parties. In this analysis, it was discovered that the three contract documents under review's differing explanations of the scope of work for administering SLF permits was the root of the technical aspect conflict. Additionally, it is discovered that the planning done by the Design-Build Contractor does not align with the fire prevention system components that are included in the contract papers and applicable Indonesian regulations. Through this research, several recommendations are provided that caution is needed when making the scope of contract documents, especially those related to licensing and planning, and that it is necessary to refer to the laws and regulations that apply in Indonesia with supervision from construction management consultants and the project owner. This case study teaches us that if the scope of the contract terms is unclear, the process of getting permits could result in losses for service providers and/or users.

Keywords: *construction, design-build, dispute, permission, contract documents*