



## Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi Melalui Jalur Non-Litigasi

Maela Khoirul Ummah<sup>1</sup>, Afriansyah Tanjung<sup>2</sup>, Moh. Lubi Tuqo Ramadhan<sup>3\*</sup>  
[maela.ummah@sibermu.ac.id](mailto:maela.ummah@sibermu.ac.id)<sup>1</sup>, [tanjung.afriansyah@sibermu.ac.id](mailto:tanjung.afriansyah@sibermu.ac.id)<sup>2</sup>, [lubi.dosen@sibermu.ac.id](mailto:lubi.dosen@sibermu.ac.id)<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Sibermu University, Yogyakarta

\*Korespondensi: ✉ [maela.ummah@sibermu.ac.id](mailto:maela.ummah@sibermu.ac.id)

---

### Abstrak

This study examines the mechanisms for resolving construction service disputes through non-litigation channels as an alternative to court proceedings. The focus of the study is on out-of-court settlements that offer a voluntary, informal, cost-effective, and time-efficient approach, making them the preferred choice for disputing parties. The research questions include: first, what are the mechanisms and procedures for resolving construction service disputes through non-litigation channels; second, what are the comparative advantages of non-litigation dispute resolution compared to the court process. This study uses a normative juridical method, relying on secondary data as the primary source, analyzed descriptively and analytically through an approach based on relevant laws and regulations in the construction services sector. The results of the study show that non-litigation channels are highly preferred among construction industry players due to the significant advantages they offer. These advantages include: a fast and efficient resolution process that does not hinder construction projects; confidentiality guarantees that protect the parties' reputations; the appointment of mediators or arbitrators with integrity and technical expertise in construction; as well as the potential to achieve a win-win solution that maintains long-term business relationships among the parties. These findings confirm that non-litigation mechanisms such as negotiation, mediation, conciliation, and arbitration provide practical added value in resolving construction disputes compared to conventional litigation processes, which tend to be time-consuming, costly, and adversarial.

### Status Artikel:

Diterima: 17-11-2025

Direvisi: 25-11-2025

Diterima: 04-12-2025

### Kata Kunci:

*Dispute resolution*

*Construction Services*

*Non-litigation*



© 2023 Maela Khoirul Ummah, Afriansyah Tanjung, Moh. Lubi Tuqo Ramadhan\*

This work is licensed under a

[Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

---

## PENDAHULUAN

Pembangunan jasa konstruksi merupakan salah satu instrumen strategis dalam upaya meningkatkan kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, baik melalui pembangunan fisik maupun nonfisik. Industri jasa konstruksi tidak hanya berkontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi nasional, tetapi juga berperan penting dalam mendorong perkembangan industri barang dan jasa pendukung (P. Hukum et al., 2024). Sektor konstruksi dikategorikan sebagai sektor yang menopang stabilitas keuangan negara karena fungsinya sebagai penyedia lapangan kerja yang mampu meningkatkan pendapatan masyarakat dan mengurangi tingkat pengangguran. Namun, kegiatan bisnis di bidang industri jasa konstruksi yang melibatkan

sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya keuangan tidak dapat terhindar dari potensi sengketa dalam setiap tahapan pelaksanaan konstruksi (Ditinjau et al., n.d.).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 mengenai Jasa Konstruksi, dijelaskan bahwa jasa konstruksi merupakan bentuk pelayanan yang mencakup konsultasi konstruksi dan/atau pelaksanaan pekerjaan konstruksi (Sidik et al., 2020). Ruang lingkup pekerjaan konstruksi meliputi seluruh atau sebagian aktivitas yang terdiri dari proses pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, serta rekonstruksi suatu bangunan. Suntana S. Djantika mengemukakan bahwa implementasi pekerjaan jasa konstruksi dalam pengembangan infrastruktur dijalankan berdasarkan kesepakatan kontraktual antara pengguna jasa dengan penyedia jasa konstruksi. Kesepakatan kontraktual tersebut berpedoman pada prinsip-prinsip fundamental dalam hukum kontrak, yang mencakup aspek keabsahan perjanjian serta prinsip kekuatan mengikat kontrak terhadap para pihak yang terlibat. Fungsi kontrak dalam hal ini adalah sebagai landasan yuridis yang menentukan hak serta kewajiban dari masing-masing pihak selama pelaksanaan proyek konstruksi berlangsung (Latada et al., 2022).

Dalam proses pelaksanaan proyek pembangunan konstruksi, sering dijumpai berbagai kendala yang berasal dari aspek sumber daya manusia maupun faktor-faktor pendukung lainnya. Kendala-kendala tersebut, walaupun berskala kecil, perlu mendapatkan penanganan segera guna mengantisipasi berkembangnya persoalan yang lebih serius dan rumit (Basri et al., 2025). Secara praktis, kendala yang kerap muncul antara lain berupa konflik yang dipicu oleh ketidaksepakatan pandangan, disparitas dalam memahami kontrak, serta perbedaan dalam menafsirkan ketentuan-ketentuan antara pihak pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi. Selain itu, sengketa juga dapat timbul akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan pembangunan, perubahan desain, kualitas pekerjaan yang tidak sesuai spesifikasi, atau klaim pembayaran yang dipersengketakan. Kompleksitas permasalahan ini menuntut mekanisme penyelesaian yang tepat dan efektif (Sidik et al., 2020).

Sengketa dalam bidang konstruksi memiliki ciri khas dan spesifikasi yang berbeda apabila dibandingkan dengan konflik perdata secara umum. Keunikan ini salah satunya bersumber dari eksistensi klaim dalam industri konstruksi yang acap kali menjadi isu fundamental dalam melancarkan aktivitas pembangunan. Konflik konstruksi dapat bermunculan ketika klaim tidak difasilitasi secara memadai atau penanganannya kurang profesional. Beberapa faktor pemicu munculnya konflik konstruksi mencakup: (1) distribusi risiko yang timpang di antara pihak-pihak yang terlibat, (2) ketidakjelasan dalam pembagian risiko di dalam dokumen kontrak, (3) penentuan target biaya, durasi pelaksanaan, dan standar mutu yang kurang rasional, (4) pengaruh faktor eksternal yang sulit dikendalikan seperti perubahan kebijakan pemerintah atau situasi *force majeure*, serta berbagai faktor lain yang terkait dengan kompleksitas aspek teknis dan pengelolaan proyek konstruksi (Di & Pekanbaru, 2024).

Penyelesaian sengketa dalam aktivitas jasa konstruksi dapat ditempuh melalui dua mekanisme, yakni mekanisme litigasi (melalui lembaga peradilan) dan mekanisme non-litigasi (di luar lembaga (Agustina, 2019). Resolusi melalui mekanisme litigasi pada umumnya berpotensi menimbulkan persoalan tambahan mengingat karakteristiknya yang bersifat *win-lose*, kurang responsif, serta terbuka bagi publik (Irianto & Elfani, 2020). Proses litigasi juga memerlukan durasi yang panjang dan pembiayaan yang tinggi, disertai dengan permasalahan

teknis seperti akumulasi perkara di pengadilan yang menyebabkan terhambatnya proses penuntasan perkara. Di sisi lain, resolusi konflik secara nonlitigasi merupakan opsi yang lebih cepat, efektif, dan efisien. Resolusi konflik nonlitigasi dijalankan di luar pengadilan melalui pendekatan perdamaian dan sebagian fungsinya meliputi upaya preventif konflik melalui penyusunan kontrak yang berkualitas. Resolusi ini berlandaskan pada ketentuan hukum dan dapat dikategorikan sebagai resolusi berkualitas superior karena mampu menuntaskan konflik secara komprehensif dengan pendekatan yang lebih kolaboratif serta menghasilkan solusi yang memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak (Diva & Zachry, 2025).

Penyelesaian sengketa dalam industri jasa konstruksi menjadi sangat penting mengingat kompleksitas proyek yang melibatkan banyak pihak dan sumber daya besar. Sengketa yang tidak segera diselesaikan dapat menyebabkan keterlambatan, peningkatan biaya, serta merusak hubungan bisnis. Oleh karena itu, mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan efisien sangat diperlukan. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi (diluar pengadilan) dalam sektor konstruksi, serta mengeksplorasi keunggulan-keunggulan APS dibandingkan dengan litigasi. Dengan memahami manfaat penyelesaian sengketa non-litigasi dari segi efisiensi waktu, biaya, dan perlindungan reputasi, artikel ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi praktik hukum konstruksi di Indonesia dan mendorong penerapan solusi yang lebih efektif dalam menyelesaikan sengketa konstruksi.

## **METODE**

Penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum normatif dengan menjadikan data sekunder sebagai sumber data primer yang didapatkan melalui kajian kepustakaan (Tanjung, Rizal, et al., 2025). Metode penelitian hukum normatif ini dilakukan dengan menelaah bahan hukum yang mencakup norma-norma hukum positif, baik berupa peraturan perundang-undangan, doktrin, maupun yurisprudensi, untuk menganalisis secara sistematis isu hukum mengenai pengakuan dan kekuatan hukum mengenai penyelesaian sengketa (Subarkah & Gravionika, 2025). Dalam kajian ini diterapkan dua pendekatan pokok, yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan diimplementasikan dengan cara mengidentifikasi, menafsirkan, serta menganalisis berbagai regulasi hukum positif yang secara langsung ataupun tidak langsung mengatur resolusi sengketa dalam bidang jasa konstruksi. Materi hukum primer yang dikaji mencakup Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 mengenai Jasa Konstruksi, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, beserta berbagai peraturan turunan dan regulasi teknis lainnya yang berkaitan. Melalui *statute approach* ini, penelitian berupaya memahami substansi norma, ruang lingkup pengaturan, serta hubungan antarperaturan yang membentuk kerangka hukum penyelesaian sengketa konstruksi (Tanjung, Riskanita, et al., 2025). Di sisi lain, pendekatan konseptual digunakan untuk menelaah asas, doktrin, dan konsep-konsep dasar dalam hukum konstruksi, arbitrase, dan alternatif penyelesaian sengketa, sehingga dapat diperoleh pemahaman teoritis yang memperkuat analisis normatif. Pendekatan ini memungkinkan peneliti mengkaji konsep seperti keadilan kontraktual, kebebasan berkontrak, penyelesaian sengketa nonlitigasi, dan prinsip-prinsip finalitas serta kerahasiaan dalam arbitrase. Selain bahan hukum primer, penelitian ini juga memanfaatkan bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, buku ajar,

jurnal ilmiah, artikel penelitian, pendapat pakar, dan publikasi akademik lainnya yang memberikan penjelasan, interpretasi, maupun analisis terhadap isu-isu penyelesaian sengketa konstruksi. Keseluruhan bahan hukum tersebut dianalisis secara sistematis untuk membangun pemahaman komprehensif mengenai mekanisme penyelesaian sengketa jasa konstruksi melalui jalur nonlitigasi dalam sistem hukum Indonesia serta menilai sejauh mana pengaturan yang ada mampu menjawab kebutuhan praktik penyelesaian sengketa di sektor konstruksi. Berikut alur dalam penelitian ini:

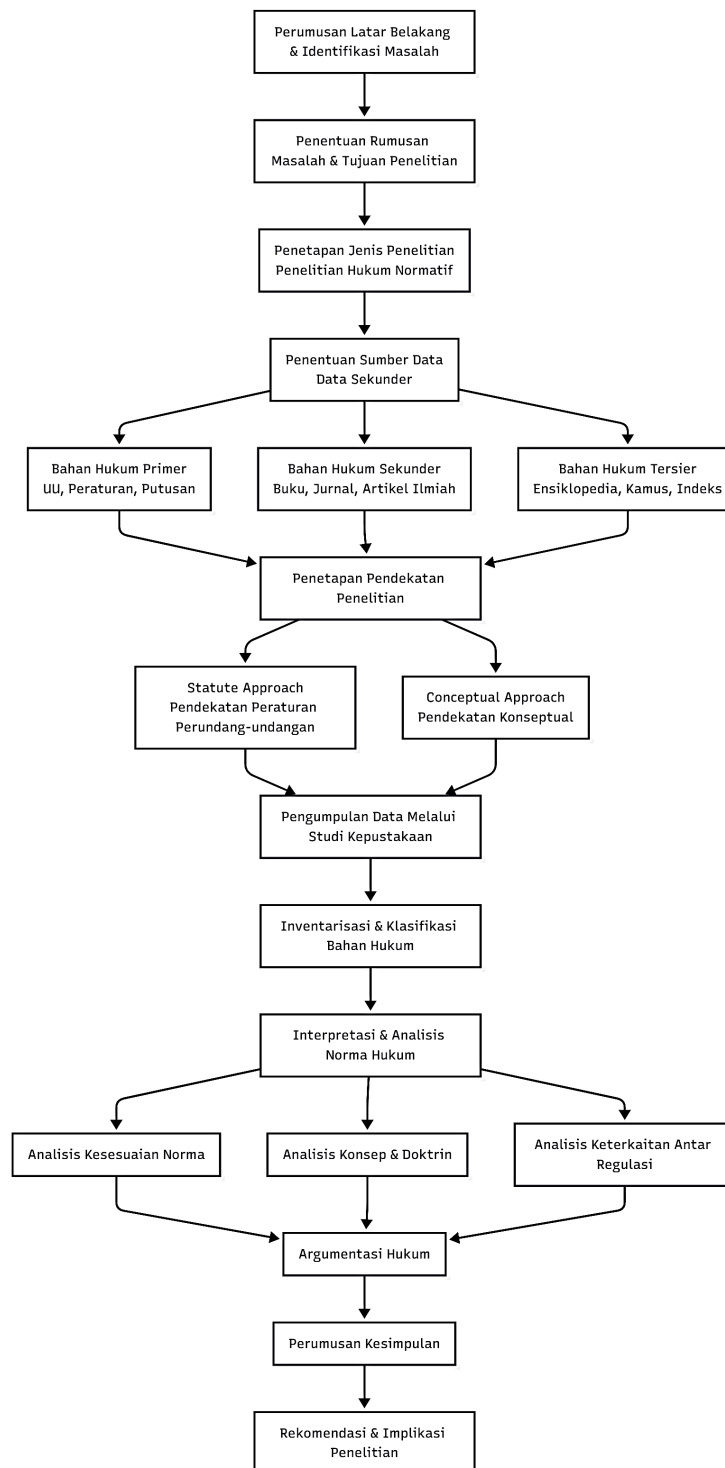


Figure 1 - Alur dan Metodologi Penelitian

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Regulasi Jasa Konstruksi di Indonesia**

Peraturan mengenai jasa konstruksi di Indonesia memiliki perkembangan yang panjang, dimulai sejak era kolonial Belanda. Pada awalnya, regulasi yang mengatur jasa konstruksi mengacu pada peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Hindia Belanda, yang dikenal dengan *Algemene Voorwaarden (AV) 1941*. Regulasi ini menjadi landasan bagi pengaturan kontrak konstruksi serta hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi pada masa tersebut. Setelah Indonesia meraih kemerdekaannya, kebutuhan untuk memiliki peraturan jasa konstruksi yang lebih sesuai dengan sistem hukum Indonesia dan kebutuhan pembangunan nasional mendorong pemerintah untuk merumuskan regulasi yang lebih menyeluruh dan mandiri. (Tuasikal & Sorong, 2025).

Pemerintah Indonesia kemudian mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur tentang jasa konstruksi, yaitu Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Undang-undang ini merupakan produk hukum nasional pertama yang secara komprehensif mengatur penyelenggaraan jasa konstruksi di Indonesia, menggantikan ketergantungan terhadap regulasi peninggalan kolonial. Dalam perkembangannya, untuk menyesuaikan dengan dinamika pembangunan nasional dan kebutuhan industri konstruksi yang semakin kompleks, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 kemudian diperbaharui dan digantikan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Pembaharuan ini bertujuan untuk menciptakan sistem pengaturan yang lebih responsif terhadap perkembangan teknologi, standar internasional, dan kebutuhan pembangunan infrastruktur nasional yang berkelanjutan (Usaha et al., 2024).

Di samping undang-undang sebagai landasan regulasi pokok, implementasi jasa konstruksi di Indonesia juga ditunjang oleh beragam peraturan perundang-undangan yang bersifat derivatif dan komplementer, yang diberlakukan baik pada level pusat maupun daerah. Regulasi-regulasi ini meliputi peraturan pemerintah, peraturan menteri, serta peraturan daerah yang mengatur bermacam aspek teknis, administratif, dan operasional dalam pelaksanaan kegiatan konstruksi. Eksistensi regulasi pada berbagai jenjang ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, kejelasan prosedural, serta proteksi hukum bagi seluruh pihak yang berpartisipasi dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Dengan demikian, harmonisasi antara regulasi yang berlaku di tingkat pusat dan daerah menjadi sangat krusial untuk menjamin konsistensi dalam pengaturan serta efektivitas implementasi kebijakan pembangunan infrastruktur di seluruh wilayah Indonesia (Basri et al., 2025).

### **Definisi dan Ruang Lingkup Jasa Konstruksi**

Merujuk pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 mengenai Jasa Konstruksi, jasa konstruksi diartikan sebagai bentuk layanan konsultasi konstruksi dan/atau pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Pengertian ini mencakup dua elemen pokok dalam industri konstruksi, yaitu dimensi konsultasi yang meliputi perancangan, supervisi, dan pengelolaan konstruksi, serta dimensi pelaksanaan yang mencakup aktivitas fisik pembangunan, pemeliharaan, pembongkaran, dan rekonstruksi suatu bangunan. Pemahaman yang komprehensif mengenai pengertian jasa konstruksi menjadi fondasi esensial dalam mengidentifikasi cakupan pengaturan, hak serta kewajiban para pihak, dan mekanisme resolusi

sengketa yang dapat diimplementasikan dalam konteks penyelenggaraan jasa konstruksi di Indonesia. (Certainty et al., 2023).

### **Asas-Asas Penyelenggaraan Jasa Konstruksi**

Penyelenggaraan jasa konstruksi di Indonesia didasarkan pada tiga belas asas fundamental sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Asas-asas tersebut meliputi: (1) kejujuran dan keadilan, yang menuntut para pihak untuk bertindak dengan integritas dan memberikan perlakuan yang adil dalam setiap tahapan pekerjaan konstruksi; (2) manfaat, yang mengharuskan penyelenggaraan jasa konstruksi memberikan nilai tambah bagi masyarakat dan pembangunan nasional; (3) keserasian, yang menekankan harmonisasi kepentingan berbagai pihak dalam pelaksanaan konstruksi; (4) kesetaraan, yang menjamin kedudukan seimbang antara pengguna jasa dan penyedia jasa; (5) profesionalitas, yang menuntut penyelenggaraan jasa konstruksi dilakukan dengan keahlian, kompetensi, dan standar mutu yang tinggi (Ditinjau et al., n.d.).

Selanjutnya, asas-asas lainnya mencakup: (6) keseimbangan, yang mengatur distribusi hak dan kewajiban yang proporsional antara para pihak; (7) keterbukaan, yang mewajibkan transparansi dalam proses pengadaan dan pelaksanaan pekerjaan konstruksi; (8) kemandirian, yang mendorong pengembangan kemampuan dan daya saing industri konstruksi nasional; (9) keamanan dan keselamatan, yang mengutamakan perlindungan terhadap keselamatan pekerja dan pengguna bangunan; (10) kemitraan, yang mendorong kerja sama sinergis antara berbagai pemangku kepentingan; (11) kebebasan, yang memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan pilihan dalam batas-batas hukum yang berlaku; (12) wawasan lingkungan, yang mengintegrasikan prinsip-prinsip kelestarian lingkungan dalam setiap tahapan konstruksi; dan (13) pembangunan berkelanjutan, yang memastikan bahwa pembangunan infrastruktur memperhatikan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan untuk keberlanjutan jangka panjang. Ketigabelas asas ini menjadi pedoman normatif dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dan sekaligus menjadi parameter evaluasi terhadap praktik-praktik yang terjadi di lapangan (Latada et al., 2022).

### **Tujuan Penyelenggaraan Jasa Konstruksi**

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menetapkan tiga tujuan utama penyelenggaraan jasa konstruksi di Indonesia. Pertama, memberikan arah perkembangan dan pertumbuhan jasa konstruksi secara terencana, terukur, dan berkelanjutan. Tujuan ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa industri jasa konstruksi berkembang sesuai dengan kebutuhan pembangunan nasional dan mampu bersaing dalam skala regional maupun global. Perkembangan yang terarah mencakup peningkatan kapasitas sumber daya manusia, penguasaan teknologi konstruksi, dan penerapan standar mutu internasional dalam setiap pelaksanaan pekerjaan konstruksi (Aisyah, 2025).

Kedua, guna mewujudkan keteraturan dalam pelaksanaan kegiatan konstruksi yang menjamin adanya keseimbangan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa terkait hak serta kewajiban. Tujuan ini menggarisbawahi urgensi dari kesetaraan posisi tawar dan jaminan perlindungan hukum bagi masing-masing pihak dalam kontrak konstruksi. Kesetaraan kedudukan ini menjadi prasyarat penting untuk menciptakan hubungan kerja yang harmonis, mencegah praktik-praktik eksploitatif, dan memastikan bahwa pelaksanaan pekerjaan

konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip keadilan kontraktual. Tertib penyelenggaraan juga mencakup kepatuhan terhadap standar teknis, prosedur administratif, dan mekanisme pengawasan yang efektif (Purnomo et al., 2023).

Ketiga, mewujudkan peningkatan peran masyarakat di bidang jasa konstruksi. Tujuan ini mengandung makna bahwa penyelenggaraan jasa konstruksi tidak hanya menjadi domain pemerintah dan pelaku usaha besar, tetapi juga membuka peluang partisipasi bagi masyarakat luas, termasuk usaha kecil dan menengah. Peningkatan peran masyarakat dapat diwujudkan melalui pemberdayaan tenaga kerja lokal, pengembangan kompetensi pelaku usaha konstruksi skala kecil dan menengah, serta penciptaan iklim usaha yang kondusif bagi tumbuhnya wirausaha di bidang konstruksi. Ketiga tujuan ini secara kolektif mencerminkan visi pembangunan jasa konstruksi yang inklusif, berkeadilan, dan berkontribusi optimal terhadap pembangunan nasional yang berkelanjutan (Evita, 2025).

### **Klasifikasi Sengketa Jasa Konstruksi**

Perselisihan atas jasa konstruksi bisa dikelompokkan ke dalam tiga kategori berdasarkan tahapannya dalam siklus proyek konstruksi. Pertama, sengketa *precontractual*, yaitu sengketa yang muncul ketika belum terjadi kontrak dan masih berada dalam fase negosiasi atau proses tawar-menawar. (Sidik et al., 2020). Sengketa pada tahap ini umumnya berkaitan dengan perbedaan interpretasi terhadap dokumen pra-kualifikasi, syarat dan ketentuan dalam dokumen lelang, mekanisme evaluasi penawaran, atau kesepakatan mengenai substansi kontrak yang akan ditandatangani. Meskipun belum terikat secara kontraktual, sengketa *precontractual* tetap memiliki implikasi hukum karena berkaitan dengan prinsip-prinsip *good faith* dalam negosiasi serta menyebabkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam proses pengadaan jasa konstruksi (Irianto & Elfani, 2020).

Kedua, sengketa *contractual*, yaitu sengketa yang muncul selama pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Tipe sengketa ini adalah yang paling rentan ditemukan pada praktik jasa konstruksi, karena berhubungan langsung dengan pemenuhan hak dan kewajiban para pihak selaras atas kontrak yang telah disepakati. Sengketa *contractual* dapat meliputi berbagai permasalahan seperti keterlambatan pelaksanaan pekerjaan, perubahan desain dan spesifikasi teknis, klaim tambahan biaya, perselisihan mengenai kualitas pekerjaan, pembayaran yang tertunda, interpretasi klausul kontrak yang berbeda, serta *force majeure* yang mempengaruhi pelaksanaan pekerjaan. Kompleksitas teknis dan administratif dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi menyebabkan sengketa *contractual* harus di selesaikan dengan efektif dan efisien agar tidak menghambat kelancaran proyek dan menyebabkan kerugian besar bagi para pihak (P. Hukum et al., 2024).

Ketiga, sengketa *pascacontractual*, yaitu sengketa yang terjadi setelah bangunan diserahkan, beroperasi, atau diberdayakan dalam jangka waktu tertentu, umumnya hingga sepuluh tahun. Sengketa *pascacontractual* berkaitan dengan kewajiban jaminan dan pertanggungjawaban atas cacat tersembunyi atau kerusakan bangunan yang timbul akibat kesalahan dalam perencanaan, pelaksanaan, atau pengawasan pekerjaan konstruksi. Pada tahap ini, meskipun kontrak pelaksanaan telah berakhir, penyedia jasa konstruksi, konsultan perencana, dan konsultan pengawas masih memiliki tanggung jawab hukum atas kualitas dan keamanan bangunan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan prinsip *product liability*. Klasifikasi sengketa berdasarkan tahapan ini penting untuk menentukan

mekanisme penyelesaian yang tepat dan mengidentifikasi pihak-pihak yang bertanggung jawab dalam setiap tahapan siklus proyek konstruksi (Muntazhor et al., n.d.).

### **Karakteristik Sengketa Contractual**

Sengketa *contractual* terjadi selama pelaksanaan pekerjaan, setelah tahap kontrak disepakati, ditandatangani, dan mulai dilaksanakan di lapangan. Sengketa ini muncul ketika terdapat ketidaksesuaian antara ketentuan yang tercantum dalam kontrak dengan kondisi yang ada di lapangan. Ketidaksesuaian tersebut dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang bersifat teknis maupun nonteknis, yang memicu perselisihan antara pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi. Identifikasi dini terhadap potensi ketidaksesuaian menjadi penting untuk mencegah eskalasi sengketa yang dapat menghambat kelancaran pelaksanaan proyek (Pendahuluan, 2024).

Timbulnya sengketa *contractual* dapat diakibatkan oleh beberapa faktor, antara lain: hilangnya rasa saling percaya (*trust*) antara para pihak akibat pengalaman buruk atau komunikasi yang tidak efektif; klausul perjanjian yang bersifat terlalu umum sehingga menimbulkan multitafsir dalam implementasinya; proses pengerjaan yang dilaksanakan tanpa target waktu, biaya, dan kualitas yang jelas dan terukur; ketidakjelasan mengenai kewenangan penandatanganan dokumen dan autentikasi tanda khusus lainnya yang menyangkut keabsahan dokumen-dokumen kontraktual; serta faktor-faktor lain yang berkaitan dengan kegagalan manajemen proyek, koordinasi yang lemah antara berbagai pihak yang terlibat, atau perubahan kondisi eksternal yang tidak diantisipasi dalam kontrak. Pemahaman yang komprehensif terhadap faktor-faktor penyebab sengketa ini menjadi dasar dalam merancang strategi pencegahan dan penyelesaian sengketa yang efektif (Puspitasari, 2024).

### **Mekanisme Penyelesaian Sengketa Contractual**

Penyelesaian sengketa dalam jasa konstruksi yang terjadi selama pelaksanaan proyek di lapangan dapat diuraikan melalui beberapa tahapan dan mekanisme. Tahap pertama adalah penyelesaian sengketa *contractual* hingga penyerahan pekerjaan pertama (*Provisional Hand Over/PHO*) (Puspitasari, 2024). Mekanisme utama pada tahap ini adalah *site meeting* atau rapat lapangan yang dilaksanakan secara berkala, umumnya setiap dua minggu sekali. Rapat ini melibatkan penyedia jasa, pengguna jasa, serta, untuk proyek pemerintah, wakil dari instansi teknis terkait bidang konstruksi. *Site meeting* berfungsi sebagai forum untuk komunikasi, koordinasi, serta pengambilan keputusan mengenai permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pekerjaan. Setiap kesepakatan yang diraih dalam *site meeting* akan didokumentasikan ke dalam berita acara rapat lapangan yang dibubuhkan tanda tangan oleh seluruh pihak yang hadir atau berpartisipasi. Berita acara dimaksud memiliki sifat mengikat bagi semua pihak dan menjadi komponen integral dari dokumen pelaksanaan proyek konstruksi yang tengah berjalan, sehingga memiliki daya ikat hukum yang ekuivalen dengan kontrak pokok (Sengketa, n.d.).

Kedua, resolusi sengketa kontraktual hingga dan sesudah penyerahan pekerjaan kedua (*Final Hand Over/FHO*). Pada fase ini terbagi menjadi dua periode: (a) Fase pekerjaan konstruksi hingga penyerahan kedua atau masa perawatan (*defect liability period*). Pada periode ini, kontrak kerja pelaksanaan masih berlaku sampai penyerahan kedua dijalankan. Masa perawatan merupakan kurun waktu di mana penyedia jasa konstruksi memiliki kewajiban

untuk menuntaskan segala hal yang berkaitan dengan pekerjaan pelaksanaan yang masih belum sempurna, seperti cacat minor, kerusakan ringan, atau ketidaksempurnaan pekerjaan lainnya sebelum dilaksanakannya penyerahan kedua. Durasi masa pemeliharaan umumnya berkisar antara dua minggu hingga beberapa bulan tergantung kesepakatan dalam kontrak dan jenis pekerjaan konstruksi (Wiyani, 2025). Pada masa ini, sengketa yang terjadi masih dapat diselesaikan melalui mekanisme yang diatur dalam kontrak atau melalui kesepakatan para pihak; (b) Tahap operasional, yaitu periode di mana bangunan dimanfaatkan atau dioperasikan hingga jangka waktu sepuluh tahun. Periode ini merupakan masa pertanggungjawaban atau jaminan bangunan di mana kontraktor pelaksana, konsultan pengawas, dan konsultan perencana masih memiliki tanggung jawab hukum atas kerusakan yang timbul akibat kesalahan atau kekurangan pada saat pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Tanggung jawab ini didasarkan pada prinsip *product liability* dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga apabila terjadi kerusakan struktural atau cacat tersembunyi yang membahayakan keselamatan pengguna bangunan, para pihak yang terlibat dalam perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan konstruksi dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum (Diva & Zachry, 2025).

Ketiga, resolusi sengketa melalui jalur peradilan (*litigasi*). Upaya resolusi sengketa melalui peradilan merupakan mekanisme akhir (*ultimum remedium*) yang dapat ditempuh apabila upaya-upaya resolusi sengketa sebelumnya tidak membuahkan kesepakatan atau tidak dapat menuntaskan permasalahan secara efektif (Diva & Zachry, 2025). Dalam perspektif resolusi sengketa, selama masih tersedia institusi hukum lain yang dapat menangani penyelesaian sengketa, seperti arbitrase institusional atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa lainnya, para pihak memiliki keleluasaan untuk menentukan forum penyelesaian sengketa yang dipandang paling sesuai dengan karakteristik sengketa dan kepentingan masing-masing pihak. [2] Pilihan antara pengadilan dan arbitrase institusional memiliki kedudukan yang sama kuat di depan hukum, sehingga keputusan untuk memilih salah satu forum tersebut harus didasarkan pada pertimbangan yang matang mengenai efisiensi waktu, biaya, kerahasiaan proses, dan keahlian arbiter atau hakim dalam menangani sengketa konstruksi yang seringkali bersifat teknis dan kompleks (Penyelesaian et al., 2021).

### **Analisis Komprehensif Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) Sektor Jasa Konstruksi**

Sektor jasa konstruksi memiliki karakteristik unik yang membuatnya rentan terhadap perselisihan. Kompleksitas teknis, durasi proyek yang panjang, keterlibatan multi-pihak (pemilik, konsultan, kontraktor, sub-kontraktor), dan nilai investasi yang tinggi seringkali menjadi sumber sengketa. Untuk menanganinya, dikenal dua pendekatan fundamental: penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan formal (*litigasi*) dan penyelesaian di luar peradilan (*non-litigasi*) atau yang lebih dikenal sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) (Di & Pekanbaru, 2024).

Pendekatan non-litigasi kini menjadi pilihan yang semakin diutamakan. Paradigma ini bergeser dari penyelesaian yang bersifat konfrontatif (*adversarial*) menuju proses yang lebih kolaboratif dan damai. Fokusnya tidak hanya pada penyelesaian sengketa yang telah terjadi, tetapi juga pada penangkalan (*preventif*) sengketa, misalnya melalui perancangan kontrak yang teliti dan manajemen risiko yang proaktif (Penyelesaian et al., 2021).

## **Keunggulan Komparatif APS Dibandingkan Litigasi**

Meningkatnya popularitas APS dalam kontrak konstruksi didorong oleh berbagai keunggulan komparatifnya dibandingkan proses litigasi di pengadilan umum. Keunggulan ini tidak hanya bersifat prosedural tetapi juga strategis bagi bisnis.

### **1. Perlindungan Reputasi dan Kerahasiaan Komersial**

Proses peradilan umum pada dasarnya bersifat terbuka untuk publik. Fakta, argumen, dan putusan dapat diakses oleh siapa saja, termasuk kompetitor dan media. Bagi perusahaan konstruksi, publisitas negatif dari suatu sengketa dapat merusak reputasi. Sebaliknya, seluruh mekanisme APS (mulai dari negosiasi hingga arbitrase) dilaksanakan secara tertutup (privat). Kerahasiaan ini melindungi citra perusahaan, strategi bisnis, dan data teknis sensitif dari paparan public (Ananda & Afifah, 2023).

### **2. Penanganan oleh Ahli (Expert Adjudicator)**

Sengketa konstruksi seringkali berakar pada masalah teknis yang sangat spesifik, seperti kegagalan metode kerja, interpretasi gambar desain, atau perhitungan volume pekerjaan. Hakim di pengadilan umum adalah ahli hukum, namun belum tentu memiliki pemahaman mendalam mengenai seluk-beluk teknis konstruksi. Dalam APS, para pihak memiliki otonomi untuk menunjuk pihak ketiga (mediator, adjudikator, atau arbiter) yang memiliki latar belakang keahlian yang relevan, seperti insinyur sipil, arsitek, atau *quantity surveyor*. Putusan yang didasarkan pada keahlian teknis cenderung lebih akurat dan adil (April, 2025).

### **3. Efisiensi Prosedural, Waktu, dan Biaya**

Litigasi terikat pada hukum acara yang kaku dan formalistis, serta sering terkendala oleh penundaan administratif dan birokrasi peradilan, yang dapat memakan waktu bertahun-tahun. APS menawarkan fleksibilitas prosedural yang tinggi di mana para pihak dapat menyepakati sendiri tata cara penyelesaiannya. Proses yang lebih ramping ini umumnya berujung pada penyelesaian yang jauh lebih cepat. Efisiensi waktu ini sangat krusial dalam proyek konstruksi, karena sengketa yang berlarut-larut dapat menghentikan pekerjaan, mengganggu arus kas (*cash flow*), dan menyebabkan pembengkakan biaya (Penelitian, 2024).

### **4. Pemeliharaan Hubungan Bisnis (Win-Win Solution)**

Proses litigasi dirancang sebagai *zero-sum game*, di mana pasti ada pihak yang menang dan pihak yang kalah. Hasil akhir yang adversial ini hampir selalu menghancurkan hubungan bisnis di antara para pihak. Sebaliknya, APS, khususnya mediasi dan negosiasi, dirancang untuk mencari solusi yang saling menguntungkan (*win-win solution*) atau setidaknya dapat diterima bersama. Fokusnya adalah pada pemenuhan kepentingan (*interest-based*) para pihak, bukan hanya pada pemenuhan hak hukum (*right-based*). Ini memungkinkan para pihak untuk tetap bekerja sama di masa depan setelah sengketa terselesaikan (J. I. Hukum et al., 2024).

## **Tipologi dan Karakteristik Metode APS**

Terdapat spektrum metode APS yang dapat dipilih, mulai dari yang paling informal hingga yang paling formal menyerupai peradilan.

### **a. Negosiasi**

Negosiasi adalah bentuk APS yang paling dasar dan otonom, di mana para pihak yang bersengketa berinteraksi secara langsung tanpa intervensi pihak ketiga untuk mencapai kesepakatan. Proses ini sepenuhnya bergantung pada kemauan para pihak (negosiator) untuk

berunding. Negosiasi dapat bersifat *posisional* (setiap pihak bersikukuh pada posisinya) atau *berbasis kepentingan* (mencoba memahami kebutuhan mendasar di balik posisi masing-masing) yang umumnya lebih produktif (Puspitasari, 2024).

#### **b. Mediasi**

Mediasi melibatkan seorang pihak ketiga yang netral dan tidak memihak, yang dikenal sebagai mediator. Peran utama mediator bukan untuk memutuskan sengketa, melainkan untuk bertindak sebagai fasilitator. Mediator membantu pihak-pihak yang terlibat untuk berkomunikasi secara efektif, mengidentifikasi sumber masalah, mengeksplorasi berbagai pilihan solusi, dan akhirnya mencapai kesepakatan damai yang disusun oleh mereka sendiri. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memaksakan keputusan; kekuatan dalam proses ini terletak pada pemberdayaan para pihak yang terlibat. (Sengketa, n.d.).

#### **c. Arbitrase**

Arbitrase adalah bentuk APS yang paling formal dan bersifat *quasi-peradilan*. Para pihak, berdasarkan suatu perjanjian arbitrase tertulis (baik dalam klausul kontrak atau perjanjian terpisah), setuju untuk menyerahkan sengketa mereka kepada satu atau beberapa orang arbiter. Setelah melalui proses pembuktian dan persidangan, arbiter akan menjatuhkan putusan arbitrase (*award*) yang bersifat final dan mengikat (*final and binding*) bagi para pihak. Arbitrase dapat bersifat *institutional* (dikelola oleh lembaga seperti BANI atau SIAC) atau *Ad Hoc* (diatur sendiri oleh para pihak) (Muntazhor et al., n.d.).

#### **d. Ajudikasi**

Ajudikasi adalah metode yang sangat penting dalam industri konstruksi, dirancang khusus untuk kecepatan. Mekanisme ini mirip arbitrase namun dengan proses yang jauh lebih cepat dan sederhana, seringkali dibatasi hanya dalam hitungan hari (misalnya 28 hari). Seorang adjudikator (biasanya ahli teknis) akan memberikan keputusan yang bersifat mengikat sementara (*interim binding*). Para pihak wajib mematuhi putusan tersebut misalnya, melakukan pembayaran agar proyek dapat terus berjalan. Jika ada pihak yang tidak puas, mereka dapat membawa sengketa tersebut ke arbitrase atau pengadilan *setelah* proyek selesai, namun untuk sementara waktu, keputusan adjudikator harus dilaksanakan (Muntazhor et al., n.d.).

### **Pendekatan Progresif dalam Manajemen Sengketa Konstruksi**

Selain metode-metode di atas, praktik konstruksi modern telah mengembangkan mekanisme yang lebih proaktif dan terstruktur untuk mengelola sengketa.

#### **1. Klausul Penyelesaian Berjenjang (Multi-Tiered Clauses)**

Banyak kontrak konstruksi modern mencantumkan klausul penyelesaian sengketa secara berjenjang atau bertingkat (*escalation clause*). Klausul ini mewajibkan para pihak untuk menempuh tahapan tertentu secara berurutan sebelum beralih ke tahapan yang lebih formal. Sebagai contoh, klausul dapat mewajibkan para pihak untuk: (1) Melakukan musyawarah/negosiasi itikad baik selama 30 hari; (2) Jika gagal, wajib menempuh mediasi selama 30 hari; (3) Baru jika mediasi gagal, sengketa boleh dibawa ke arbitrase. Filosofi di baliknya adalah untuk "memaksa" para pihak mencoba resolusi damai dan berbiaya rendah terlebih dahulu (Diva & Zachry, 2025).

#### **2. Dewan Sengketa (Dispute Boards)**

Dewan Sengketa (DS) adalah mekanisme paling proaktif dalam pencegahan sengketa. Berbeda dengan mediator atau arbiter yang baru ditunjuk *setelah* sengketa terjadi (bersifat

*reaktif*), DS dibentuk *sejak awal* proyek dimulai (bersifat *proaktif*) (Aisyah, 2025). DS biasanya terdiri dari satu atau tiga ahli independen yang "mengawal" jalannya proyek, melakukan kunjungan rutin ke lapangan, dan mengikuti rapat progres. Ketika perselisihan kecil mulai timbul, DS dapat memberikan rekomendasi informal atau putusan formal secara *real-time*, mencegah perselisihan tersebut meledak menjadi sengketa besar yang menghentikan proyek (Puspitasari, 2024).

## SIMPULAN

Berdasarkan analisis yuridis normatif terhadap kerangka hukum jasa konstruksi, penelitian ini menyimpulkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) merupakan metode yang paling responsif dan efektif untuk menangani karakteristik unik perselisihan di sektor konstruksi. Temuan ini menjawab tujuan penelitian dengan menegaskan bahwa sifat sengketa konstruksi yang kompleks secara teknis, sensitif terhadap waktu, dan bernilai investasi tinggi menjadikan jalur litigasi (pengadilan) sebagai pilihan yang tidak efisien, mahal, terbuka untuk umum, dan berpotensi merusak hubungan bisnis. Sintesis analisis mengkonfirmasi hipotesis bahwa APS menawarkan keunggulan komparatif yang signifikan. Keunggulan tersebut meliputi kerahasiaan proses yang melindungi reputasi bisnis, penanganan oleh ahli teknis (arbiter/mediator) yang memahami seluk-beluk konstruksi, efisiensi waktu dan biaya, serta fokus pada pencapaian solusi win-win yang memungkinkan pemeliharaan hubungan kerja.

Lebih lanjut, penelitian ini mengidentifikasi bahwa praktik paling efektif dalam implementasi APS di sektor konstruksi modern adalah pendekatan yang bersifat proaktif dan terstruktur. Mekanisme ini mencakup penerapan klausul penyelesaian berjenjang (mewajibkan negosiasi dan mediasi sebelum arbitrase) dan penggunaan Dewan Sengketa (Dispute Boards) yang dibentuk sejak awal proyek. Dewan Sengketa terbukti sangat efektif bukan hanya untuk menyelesaikan, tetapi juga untuk mencegah perselisihan kecil berkembang menjadi sengketa besar yang dapat menghentikan proyek.

## REFERENSI

- Agustina, N. Iaras. (2019). PENYELESAIAN SENGKETA LINGKUNGAN HIDUP DI LUAR PENGADILAN. *Jurnal Hukum Legalita*, 1–9.
- Aisyah, S. (2025). *Konstruksi Hukum Peran Ahli dalam Forum Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) di Indonesia*. September.
- Ananda, H., & Afifah, S. N. (2023). *Penyelesaian Secara Litigasi Dan Non-Litigasi Hilda Ananda 1\**, *Siti Nur Afifah 2* 1. 1(1), 55–64.
- April, V. N. (2025). *Perbandingan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Antara Litigasi dan Non-Litigasi*. 8(1), 73–86.
- Basri, A. H., Penyelesaian, K., & Pengadaan, P. (2025). *RECHTENS*. 14(1), 71–98.  
<https://doi.org/10.56013/rechtens.v14i1.4051>
- Certainty, L., Agency, A., & Handoko, B. (2023). *Kepastian Hukum Badan Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Konstruksi Indonesia dalam Perjanjian Penanaman Modal Asing di Sektor Konstruksi*. 01(02), 63–72.
- Di, K., & Pekanbaru, K. (2024). *Penyelesaian Sengketa Proyek Pada Penyedia Jasa*. 4(2), 65–72.
- Ditinjau, K., Hukum, D., Hukum, I., Hukum, F., & Indonesia, U. (n.d.). *Analisis*

- Penyelesaian Sengketa Konstruksi Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jasa Mayangsari Nurul Imani dan Rosa Agustina.*
- Diva, A., & Zachry, S. (2025). *Negosiasi Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jasa Konstruksi*. 9(3), 17–27.
- Evita, L. (2025). *Analisis Faktor Penyebab dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pada Kontraktor di Kabupaten Sleman*. 6141.
- Hukum, J. I., Non-litigasi, L. D. A. N., Azis, P., Kholid, M., & Nasrudin, N. (2024). *Qanuniya : 1*(2). <https://doi.org/10.15575/qanuniya.v1i2.896>
- Hukum, P., Perusahaan, T., Konstruksi, K., Pembangunan, A., & Daerah, P. (2024). *Lex Positvis*. 2(2), 235–252.
- Irianto, K. D., & Elfani, R. (2020). *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi pada Kontrak Jasa Konstruksi di Pemerintahan Daerah Kota Bukittinggi*. 4(1), 134–148.
- Latada, H., Ashad, H., & Musa, R. (2022). *Analisis Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi pada Proyek Pembangunan Pasar Rakyat Pontolo Kabupaten Gorontalo*. 02(01), 10–20.
- Muntazhor, A. W., Agustin, E., & Ramadhani, T. (n.d.). *Kewenangan Arbitrase Sebagai Penyelesaian Sengketa Konstruksi Pilihan Forum*. 55–70.
- Pendahuluan, I. (2024). *Studi Kasus Alternatif Penyelesaian Sengketa ( Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Akibat Wanprestasi )*. I, 1–10.
- Penelitian, A. (2024). *Efektivitas Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi*. 7(6), 2200–2206. <https://doi.org/10.56338/jks.v7i6.5548>
- Penyelesaian, M., Konstruksi, S., Nomor, M. U., & Konstruksi, T. (2021). *(Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konstruksi Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi)*. 01(03).
- Purnomo, S., Muhammadiyah, U., & Utara, S. (2023). *Jurnal Rectum*. 32–43.
- Puspitasari, N. E. (2024). *Daya Mengikat Putusan Dewan Sengketa Pada Penyelesaian Sengketa Kontrak Pelaksanaan Konstruksi*. 1(2), 55–68.
- Sengketa, A. P. (n.d.). *Wilhelmus Renyaan Dosen STIH Umel Mandiri Junaidi Abdullah Ingratubun Dosen Universitas Doktor Husni Ingratubun Tual Kliwon Mahasiswa STIH Umel Mandiri*. 1.
- Sidik, J., Kania, B., Naufal, R., Hukum, F., Langlangbuana, U., Teknik, F., & Langlangbuana, U. (2020). *Penyelesaian sengketa jasa konstruksi di luar pengadilan bagi pelaku usaha jasa konstruksi di jawa barat*. 2(1), 21–27.
- Subarkah, A. D., & Gravionika, E. (2025). *Mediasi Digital sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Sengketa E-Commerce : Antara Praktik dan Kekosongan Hukum di Indonesia*. *Jurnal Hukum Legalita*, 7(Susskind 2019), 50–55.
- Tanjung, A., Riskanita, D., Ummah, M. K., & Romadhan, M. L. T. (2025). *Hak Pendidikan bagi Pekerja Migran dalam Dinamika Globalisasi : Analisis Hukum Internasional dan Realitas Sosial*. *Prosiding Simposium Nasional Hukum Aktual: Meneropong Masa Depan Pelindungan Pekerja Migran Indonesia*, 1–19. <https://journal.uui.ac.id/psha/article/view/44017>
- Tanjung, A., Rizal, M., & Riskanita, D. (2025). *Examining the Dual Nature of Divorce Trial Cases in Indonesia: Private Hearings and Public Verdicts*. *Widya Pranata Hukum*, 7(3), 291–310.
- Tuasikal, H., & Sorong, U. M. (2025). *Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Non-Litigasi : Kajian Hukum dan Implementasinya di Indonesia Civil Dispute Resolution through Non-Litigation : A Legal Study and Its Implementation in Indonesia*. 2(1), 46–69. <https://doi.org/10.58824/jdls.v2i1.322>
- Usaha, T., Berbasis, N., & Keadilan, N. (2024). *Konstruksi regulasi mediasi pada sengketa tata usaha negara berbasis nilai keadilan*.

Maela Khoirul Ummah, Afriansyah Tanjung, Moh. Lubsu Tuqo Ramadhan\*  
*Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi Melalui...*

Wiyani, D. (2025). *Analisis Strategis ADR sebagai Alternatif Litigasi dalam Sengketa Kontrak Bisnis*. 24(2), 142–150.