



Peran Majelis Arbiter dalam Menilai Sengketa Konstruksi: Pendekatan Teknis dan Hukum dalam Arbitrase

Ira Andamara Eddymurthy^{*a}

^a Senior Partner SSEK Law Firm, Indonesia.

Article Information

*Corresponding author e-mail address: iraeddy@ssek.com

Keywords: Arbitrase Konstruksi; Discovery; Keterlambatan Proyek; Pembuktian Teknis; Saksi Ahli; Variation Order.

DOI: <https://doi.org/10.63400/balj.v2i2.33>

Received: 30-12-2025

Revised: 30-02-2026

Accepted: 22-03-2026

Available Online: 30-04-2026

© 2026 The Authors. Published by BANI Arbitration Center This is an open access article under the [CC BY license](#)

Abstract

Construction disputes differ substantially from ordinary commercial disputes because they involve complex technical dimensions, multiple parties in layered contractual relationships, and heavy reliance on technical and administrative documentation generated during project execution. In Indonesian construction arbitration practice, the arbitral tribunal must not only interpret the contract but also assess the technical facts which require an understanding of construction methods, project management, and relevant engineering standards. This article examines the characteristics of construction disputes, the types of claims most commonly raised, appropriate evidentiary approaches, the role of expert witnesses, site inspections, document discovery mechanisms, and the tribunal's active role in ensuring that both technical and legal facts are objectively established. A hybrid approach combining contract law and technical analysis is a key prerequisite for tribunals to render arbitral awards that are fair, fact-based, and effectively enforceable in construction practice.

I. PENDAHULUAN

Sengketa konstruksi menempati posisi yang unik dalam praktik arbitrase karena sifatnya yang teknis, kronologis, dan sangat bergantung pada fakta lapangan. Berbeda dengan sengketa komersial biasa yang umumnya berkisar pada interpretasi klausul kontrak dan kewajiban pembayaran, sengketa konstruksi hampir selalu melibatkan pertanyaan mengenai bagaimana suatu pekerjaan dilaksanakan secara teknis, apakah pekerjaan tersebut sesuai dengan spesifikasi yang disepakati, siapa yang bertanggung jawab atas keterlambatan pelaksanaan, serta apakah klaim biaya tambahan, perpanjangan waktu, atau *variation order* memiliki dasar kontraktual dan faktual yang memadai.

Dalam kerangka hukum Indonesia, penyelesaian sengketa konstruksi melalui arbitrase memiliki dasar normatif yang kuat. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ("UU Arbitrase") menegaskan bahwa sengketa komersial dapat diselesaikan melalui arbitrase apabila para pihak telah menyepakati hal tersebut dalam suatu perjanjian arbitrase tertulis. Pasal 3 UU Arbitrase secara tegas menyatakan bahwa pengadilan negeri tidak berwenang mengadili sengketa para pihak yang telah terikat pada perjanjian arbitrase.¹

¹ Pasal 3 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ("UU Arbitrase");

Ketentuan ini menegaskan prinsip kompetensi eksklusif arbitrase dan memberikan legitimasi penuh kepada majelis arbiter untuk memeriksa dan memutus sengketa konstruksi tanpa campur tangan pengadilan, kecuali dalam batas yang secara tegas diperkenankan oleh undang-undang.

Lebih lanjut, Pasal 11 ayat (1) UU Arbitrase menyatakan bahwa adanya perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan sengketa tersebut ke pengadilan negeri.² Dalam praktik sengketa konstruksi, klausul arbitrase hampir selalu dimuat dalam kontrak konstruksi. Dengan demikian, forum arbitrase menjadi forum utama untuk menyelesaikan sengketa konstruksi bernilai besar dan kompleks.

Di sisi lain, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (“UU Jasa Konstruksi”), beserta peraturan pelaksanaannya mengatur kewajiban para pihak dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, termasuk kewajiban untuk memenuhi standar mutu, keselamatan, keamanan, dan keberlanjutan konstruksi. Ketentuan ini relevan dalam sengketa yang berkaitan dengan mutu pekerjaan, kegagalan bangunan, atau ketidaksesuaian pelaksanaan dengan standar teknis. Dalam hal terjadi perselisihan mengenai kualitas pekerjaan atau tanggung jawab atas kegagalan konstruksi, ketentuan undang-undang tersebut dapat dijadikan referensi oleh majelis arbiter dalam menilai kewajiban dan tanggung jawab para pihak.

Dari perspektif hukum perdata, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.³ Prinsip *pacta sunt servanda* ini menjadi landasan utama dalam penafsiran kontrak konstruksi. Namun demikian, dalam konteks sengketa konstruksi, interpretasi kontrak tidak dapat dilakukan secara tekstual semata. Majelis arbiter harus menilai bagaimana kontrak tersebut dilaksanakan dalam praktik, termasuk bagaimana para pihak berinteraksi selama pelaksanaan proyek, bagaimana instruksi teknis diberikan, dan bagaimana perubahan lingkup pekerjaan terjadi termasuk perubahan dalam progress konstruksi atau praktik di lapangan yang ada.

Selain prinsip mengikatnya kontrak, asas itikad baik sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdata juga memiliki relevansi yang signifikan dalam sengketa konstruksi. Banyak sengketa konstruksi muncul akibat adanya perubahan desain, instruksi lisan, atau praktik lapangan yang tidak sepenuhnya terdokumentasi dalam addendum kontrak. Dalam situasi demikian, majelis arbiter sering kali harus menilai apakah tindakan para pihak mencerminkan itikad baik dalam pelaksanaan kontrak, serta apakah suatu klaim atau penolakan klaim dilakukan secara wajar dan proporsional.

Proyek konstruksi pada umumnya melibatkan banyak pihak dengan peran dan tanggung jawab yang berbeda. Dari *Owner*, kontraktor utama, subkontraktor, konsultan perencana, konsultan pengawas, dan manajer proyek terlibat dalam suatu jaringan hubungan kontraktual yang kompleks. Setiap pihak memiliki kewajiban dan tanggung jawab yang saling terkait. Perubahan desain selama proyek berjalan, keterlambatan pengadaan material, keterlambatan persetujuan gambar, serta kondisi lapangan yang dinamis sering kali memicu timbulnya sengketa. Kompleksitas hubungan kontraktual ini menyebabkan penentuan tanggung jawab menjadi tidak sederhana dan memerlukan

² Pasal 11 ayat (1) UU Arbitrase;

³ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”);

analisis kronologis yang mendalam. Permasalahan yang sering terjadi adalah adanya perubahan yang tidak diiringi dengan dokumentasi yang lengkap dan memadai.

Sengketa konstruksi juga memiliki karakteristik sebagai sengketa yang sangat bergantung pada dokumentasi proyek. Setiap tahap pelaksanaan proyek biasanya menghasilkan dokumen, antara lain gambar kerja (*drawings*), laporan pengujian material, laporan kemajuan pekerjaan, notulensi rapat koordinasi, serta korespondensi antara para pihak. Dokumen-dokumen tersebut menjadi alat bukti utama dalam sengketa konstruksi. Tanpa dokumentasi yang memadai, sulit bagi majelis arbiter untuk menilai apakah suatu klaim memiliki dasar faktual dan teknis yang kuat.

Dalam konteks pembuktian, UU Arbitrase memberikan keleluasaan kepada para pihak dan majelis arbitrase untuk menentukan tata cara pemeriksaan perkara dan jenis alat bukti yang dapat diajukan. Pasal 31 UU Arbitrase memberikan kewenangan untuk menentukan tata cara pemeriksaan perkara sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang.⁴ Ketentuan ini memberikan fleksibilitas bagi majelis untuk mengadopsi praktik pembuktian yang lazim dalam sengketa konstruksi, termasuk penggunaan saksi ahli, pemeriksaan lapangan, serta mekanisme permintaan dokumen tambahan (*document production*).

Karena karakteristik sengketa konstruksi yang teknis dan faktual tersebut, majelis arbiter dalam perkara konstruksi tidak dapat semata-mata bergantung pada pembuktian para pihak. Majelis harus mengambil peran yang lebih aktif dalam mengarahkan proses pembuktian, meminta dokumen yang relevan, menunjuk ahli independen apabila diperlukan, serta memahami konteks teknis proyek secara menyeluruh. Pendekatan yang proaktif ini sejalan dengan kewenangan majelis untuk mengatur jalannya pemeriksaan dan memastikan bahwa sengketa diperiksa secara efektif dan efisien.

Tanpa pendekatan yang aktif dan komprehensif dari majelis arbiter, terdapat risiko bahwa putusan arbitrase tidak mencerminkan realitas teknis proyek. Putusan yang tidak mempertimbangkan aspek teknis secara memadai dapat menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaan (*enforcement*) dan berpotensi menimbulkan sengketa lanjutan. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam mengenai karakteristik sengketa konstruksi serta kerangka hukum yang berlaku menjadi prasyarat utama bagi majelis arbiter dalam memeriksa dan memutus sengketa konstruksi secara adil dan proporsional.

II. PEMBAHASAN

2.1 Karakteristik Khusus Sengketa Konstruksi

Sengketa konstruksi secara luas diakui sebagai salah satu kategori sengketa yang paling “*fact-intensive*” dalam praktik arbitrase. Karakteristik ini tidak hanya berkaitan dengan banyaknya bukti yang harus dinilai, tetapi juga dengan sifat sengketa yang mengharuskan majelis arbiter untuk memahami keterkaitan antara fakta teknis, kronologi pelaksanaan proyek, serta kewajiban kontraktual para pihak. Dalam sengketa konstruksi, pertanyaan yang harus dijawab oleh majelis tidak terbatas pada apakah suatu kewajiban kontraktual telah dilanggar, tetapi juga mencakup mengapa pelanggaran tersebut terjadi, dalam konteks teknis apa pelanggaran tersebut muncul, serta

⁴ Pasal 31 UU Arbitrase;

apakah pelanggaran tersebut dapat dibenarkan berdasarkan kondisi lapangan dan standar praktik konstruksi yang lazim.

Sifat teknis sengketa konstruksi menuntut majelis arbiter untuk memiliki pemahaman yang memadai mengenai terminologi *engineering*, metode pelaksanaan pekerjaan, serta standar mutu yang berlaku. Dalam banyak perkara konstruksi, perbedaan pendapat antara para pihak tidak semata-mata berkaitan dengan interpretasi klausul kontrak, melainkan mengenai bagaimana suatu pekerjaan seharusnya dilaksanakan baik secara mutu maupun secara teknis. Misalnya, sengketa mengenai kegagalan struktur, mutu beton, atau instalasi mekanikal dan elektrik seringkali memerlukan analisis teknis yang tidak dapat sepenuhnya dijawab melalui interpretasi kontrak secara tekstual. Dalam konteks ini, majelis arbiter harus mampu menghubungkan ketentuan kontrak dengan standar teknis yang berlaku dalam industri konstruksi.

Sengketa konstruksi juga memiliki karakteristik kronologis yang kuat. Proyek konstruksi pada umumnya berlangsung dalam jangka waktu panjang dan melibatkan serangkaian peristiwa yang saling berkaitan. Perubahan desain, perubahan bahan material, keterlambatan pengadaan material, keterlambatan persetujuan gambar, atau kondisi lapangan yang tidak terduga dapat mempengaruhi jalannya proyek. Oleh karena itu, analisis kronologi menjadi elemen penting dalam menilai tanggung jawab para pihak. Majelis harus menelusuri urutan kejadian secara sistematis, mulai dari penerbitan gambar kerja, pelaksanaan pekerjaan, hingga munculnya klaim.

Pendekatan kronologis ini sejalan dengan prinsip hubungan sebab-akibat dalam hukum perdata. Dalam menilai klaim ganti rugi atau wanprestasi, majelis harus menentukan apakah terdapat hubungan kausal antara tindakan atau kelalaian suatu pihak dengan kerugian yang diklaim. Prinsip ini tercermin dalam Pasal 1243 KUHPperdata yang mensyaratkan adanya kelalaian dalam memenuhi prestasi sebagai dasar tuntutan ganti rugi.⁵ Tanpa analisis kronologi yang jelas, sulit bagi majelis untuk menentukan apakah suatu keterlambatan atau kerusakan pekerjaan benar-benar disebabkan oleh pihak tertentu. Misalnya apabila ada keadaan banjir di proyek, yang mengakibatkan keterlambatan dari pekerjaan yang ada.

Selain bersifat teknis dan kronologis, sengketa konstruksi juga bersifat dokumenter. Setiap keputusan teknis dalam proyek biasanya meninggalkan jejak dokumen, baik dalam bentuk gambar kerja, laporan harian, laporan pengujian material, notulensi rapat koordinasi, maupun korespondensi antara para pihak. Dokumen-dokumen tersebut menjadi alat bukti utama dalam sengketa konstruksi. Oleh karena itu, kemampuan majelis dalam mengelola dan menilai dokumen menjadi faktor kunci dalam menghasilkan putusan yang akurat.

Volume dokumen dalam sengketa konstruksi seringkali sangat besar. Dalam praktik arbitrase modern, termasuk di BANI, majelis seringkali perlu mengarahkan para pihak untuk mengidentifikasi dokumen yang relevan dan menghindari produksi dokumen yang berlebihan. Pasal 46 ayat (3) UU Arbitrase memberikan dasar hukum bagi majelis untuk meminta dokumen tertentu yang dianggap perlu. Kewenangan ini memungkinkan majelis untuk memastikan bahwa dokumen yang diajukan benar-benar relevan dengan pokok sengketa dan membantu mengungkap fakta secara objektif.

⁵ Pasal 1243 KUHPperdata;

Karakteristik dokumenter sengketa konstruksi juga berkaitan dengan penilaian terhadap bobot pembuktian dokumen. Majelis harus menilai keandalan, konsistensi, dan relevansi setiap dokumen dalam konteks keseluruhan sengketa.

Dengan mempertimbangkan sifat teknis, kronologis, dan dokumenter sengketa konstruksi, majelis arbiter dituntut untuk mengadopsi pendekatan pemeriksaan yang lebih aktif dan terstruktur. Majelis tidak hanya berperan sebagai penafsir kontrak, tetapi juga sebagai penilai fakta teknis dan kronologi peristiwa. Pendekatan yang komprehensif ini diperlukan untuk memastikan bahwa putusan arbitrase mencerminkan realitas proyek dan dapat dilaksanakan secara efektif oleh para pihak.

2.2 Klaim Teknis dan Penilaian Kesesuaian Pekerjaan

Klaim teknis merupakan jenis sengketa yang paling sering muncul dalam proyek konstruksi dan pada saat yang sama merupakan salah satu jenis klaim yang paling kompleks untuk dinilai. Klaim ini pada umumnya berkaitan dengan mutu pekerjaan, kesesuaian dengan spesifikasi teknis, kesesuaian dengan gambar kerja, serta kualitas material yang digunakan dalam pelaksanaan proyek. Klaim teknis menuntut majelis arbiter untuk tidak hanya menafsirkan kontrak secara normatif, tetapi juga menilai apakah pekerjaan yang dilaksanakan di lapangan memenuhi standar teknis yang disepakati oleh para pihak.

Dalam menilai klaim teknis, titik awal analisis tetap terletak pada kontrak. Pasal 1338 KUHPdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Dengan demikian, spesifikasi teknis, standar mutu, serta metode pelaksanaan pekerjaan yang tercantum dalam kontrak mengikat para pihak dan menjadi parameter utama dalam menilai apakah suatu pekerjaan telah dilaksanakan dengan benar. Namun demikian, dalam praktik konstruksi, kontrak tidak dapat dipisahkan dari dokumen teknis yang menjadi bagian integral darinya. Gambar kerja (*drawings*), spesifikasi teknis, *bill of quantities*, serta dokumen instruksi teknis lainnya merupakan bagian dari keseluruhan pengaturan kontraktual yang harus dibaca secara sistematis.

Oleh karena itu, dalam sengketa konstruksi, majelis arbiter tidak dapat menilai kesesuaian pekerjaan hanya berdasarkan teks kontrak. Majelis harus membaca kontrak bersama dengan dokumen teknis yang relevan. Hal ini sejalan dengan prinsip penafsiran kontrak secara sistematis dalam hukum perdata, di mana suatu perjanjian harus ditafsirkan dengan memperhatikan maksud para pihak dan konteks pelaksanaannya. Dalam konteks konstruksi, konteks tersebut tercermin dalam dokumen teknis yang digunakan selama proyek berlangsung.

Penilaian kesesuaian pekerjaan juga harus mempertimbangkan standar mutu yang berlaku. Apabila pekerjaan tidak memenuhi standar mutu yang disepakati atau standar yang berlaku secara umum, maka hal tersebut dapat menjadi dasar bagi klaim perbaikan pekerjaan, penahanan pembayaran, atau bahkan pemutusan kontrak, tergantung pada tingkat materialitas cacat yang ditemukan.

Selain dokumen, pemeriksaan setempat atau *site visit* seringkali menjadi alat pembuktian yang penting dalam sengketa konstruksi. Pasal 37 UU Arbitrase memberikan kewenangan kepada arbiter atau majelis arbitrase untuk mengadakan pemeriksaan setempat atas barang yang dipersengketakan atau hal lain yang berhubungan dengan sengketa yang sedang diperiksa. Ketentuan ini memberikan wewenang majelis arbitrase untuk melakukan pemeriksaan langsung ke

lokasi proyek apabila dianggap perlu. *Site visit* memungkinkan majelis untuk memahami kondisi aktual pekerjaan, menilai kualitas *finishing*, memverifikasi kuantitas pekerjaan secara visual, serta memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai konteks teknis sengketa. Dalam banyak perkara konstruksi, pemeriksaan lapangan memberikan perspektif yang tidak dapat sepenuhnya diperoleh hanya dari dokumen.

Peran saksi ahli dalam sengketa konstruksi juga sangat signifikan. Mengingat sifat sengketa yang teknis, majelis arbiter seringkali memerlukan bantuan ahli untuk menjelaskan aspek *engineering* yang berada di luar pengetahuan umum. Saksi ahli dapat memberikan penjelasan mengenai standar *engineering* yang berlaku, penyebab kegagalan pekerjaan, apakah deviasi teknis masih dalam batas toleransi yang dapat diterima, serta apakah metode perbaikan yang dilakukan telah memadai. Dalam banyak sengketa konstruksi, perbedaan pendapat antara para pihak mengenai mutu pekerjaan atau penyebab kerusakan hanya dapat dijembatani melalui penilaian ahli yang independen dan objektif. Majelis harus menilai keterangan ahli secara kritis dengan mempertimbangkan metodologi yang digunakan, independensi ahli, serta konsistensi keterangan ahli dengan dokumen dan fakta lapangan.

Selain itu, majelis juga perlu mempertimbangkan apakah kegagalan pekerjaan disebabkan oleh kesalahan desain, kesalahan pelaksanaan, atau kombinasi keduanya. Dalam beberapa kasus, kegagalan pekerjaan bukan semata-mata akibat kelalaian kontraktor, tetapi juga dapat disebabkan oleh desain yang tidak lengkap atau instruksi teknis yang tidak jelas. Dalam situasi demikian, penentuan tanggung jawab memerlukan analisis yang komprehensif terhadap dokumen desain, korespondensi proyek, serta kronologi pelaksanaan pekerjaan.

Dengan mempertimbangkan kompleksitas klaim teknis dalam proyek konstruksi, majelis arbiter dituntut untuk mengadopsi pendekatan yang komprehensif dan berbasis fakta. Penilaian terhadap kesesuaian pekerjaan harus didasarkan pada kontrak, dokumen teknis, standar mutu yang berlaku, serta bukti lapangan yang relevan.

2.3 Klaim Keterlambatan dan *Force Majeure*

Keterlambatan merupakan salah satu sumber sengketa terbesar dalam proyek konstruksi. Keterlambatan dapat menimbulkan konsekuensi finansial berupa *liquidated damages* atau biaya tambahan.

Secara hukum, keterlambatan dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Namun, majelis harus menilai penyebab keterlambatan secara objektif. Tidak semua keterlambatan merupakan kesalahan kontraktor. Keterlambatan dapat disebabkan oleh pemberi kerja atau oleh keadaan memaksa.

Konsep *force majeure* dalam hukum Indonesia memiliki dasar utama dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara. Kedua ketentuan tersebut pada prinsipnya memberikan pembebasan tanggung jawab kepada debitur yang tidak dapat memenuhi kewajibannya apabila ketidakmampuan tersebut disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga, berada di luar kesalahan debitur, dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Pasal 1244 KUHPerdara menyatakan bahwa debitur wajib mengganti biaya, kerugian, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Sementara itu, Pasal 1245 KUHPerdara menegaskan bahwa

tidak ada kewajiban mengganti biaya, kerugian, dan bunga apabila debitur terhalang untuk memenuhi kewajibannya karena keadaan memaksa atau kejadian di luar kesalahannya.

Dalam konteks sengketa konstruksi, ketentuan tersebut menjadi dasar hukum bagi majelis arbiter untuk menilai apakah keterlambatan pelaksanaan proyek dapat dikategorikan sebagai *force majeure*. Namun demikian, penerapan konsep *force majeure* dalam proyek konstruksi tidak selalu sederhana. Proyek konstruksi memiliki karakteristik yang dinamis dan rentan terhadap berbagai gangguan, seperti cuaca ekstrem, perubahan kebijakan pemerintah, gangguan logistik, atau kondisi tanah yang tidak terduga. Tidak semua gangguan tersebut secara otomatis dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure*.

Secara umum, terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi agar suatu kejadian dapat dikategorikan sebagai *force majeure* dalam sengketa konstruksi. Pertama, kejadian tersebut harus berada di luar kendali para pihak. Artinya, kejadian tersebut tidak disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan salah satu pihak. Kedua, kejadian tersebut harus tidak dapat diprediksi secara wajar pada saat kontrak dibuat. Ketiga, kejadian tersebut tidak dapat dicegah atau dihindari meskipun telah dilakukan upaya yang wajar. Keempat, kejadian tersebut harus secara langsung menyebabkan terhambatnya pelaksanaan kewajiban kontraktual.

Majelis arbiter juga harus menilai apakah kontrak konstruksi yang bersangkutan mengatur secara khusus mengenai *force majeure*. Banyak kontrak konstruksi modern, termasuk kontrak berbasis FIDIC, memuat klausul *force majeure* yang mendefinisikan secara rinci jenis peristiwa yang termasuk dalam kategori tersebut serta konsekuensi hukumnya. Klausul tersebut sering kali mengatur kewajiban pemberitahuan (*notice requirement*), kewajiban mitigasi, serta konsekuensi berupa perpanjangan waktu (*extension of time*) atau pembebasan dari ganti rugi. Dalam hal kontrak telah mengatur *force majeure* secara rinci, majelis harus terlebih dahulu menafsirkan klausul kontrak tersebut sebelum merujuk pada ketentuan KUHPerdara. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa kontrak berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Selain menilai apakah suatu kejadian memenuhi unsur *force majeure*, majelis juga harus menilai dampak kausal dari kejadian tersebut terhadap keterlambatan proyek. Tidak cukup hanya membuktikan bahwa suatu peristiwa terjadi, namun harus dibuktikan pula bahwa peristiwa tersebut secara langsung menyebabkan keterlambatan pada jalur kritis proyek. Dalam praktik konstruksi internasional, analisis hubungan sebab-akibat ini sering dilakukan melalui metode *critical path analysis* ("CPA"). Metode ini digunakan untuk mengidentifikasi rangkaian aktivitas proyek yang secara langsung menentukan waktu penyelesaian proyek. Apabila suatu kejadian *force majeure* memengaruhi aktivitas yang berada pada jalur kritis, maka kejadian tersebut dapat menyebabkan keterlambatan penyelesaian proyek secara keseluruhan. Meskipun metode CPA tidak diatur secara eksplisit dalam hukum Indonesia, metode ini telah menjadi praktik teknis yang lazim dalam industri konstruksi internasional.

Dalam menilai klaim *force majeure*, majelis juga harus memperhatikan kewajiban mitigasi kerugian (*duty to mitigate*). Dalam banyak kontrak konstruksi, pihak yang terdampak oleh *force majeure* tetap diwajibkan untuk mengambil langkah-langkah wajar guna meminimalkan dampak keterlambatan. Apabila pihak yang mengklaim *force majeure* tidak melakukan upaya mitigasi yang memadai, maka klaim tersebut dapat ditolak atau hanya dikabulkan sebagian. Prinsip ini sejalan

dengan asas itikad baik dalam pelaksanaan kontrak sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Majelis arbiter juga perlu berhati-hati dalam membedakan antara *force majeure* dan risiko kontraktual biasa. Dalam beberapa perkara, pihak yang mengalami keterlambatan berupaya mengklasifikasikan gangguan logistik, kekurangan tenaga kerja, atau kesalahan perencanaan sebagai *force majeure*, padahal gangguan tersebut merupakan risiko yang seharusnya dapat diprediksi, diantisipasi, dan dikelola dalam pelaksanaan proyek. Oleh karena itu, majelis harus menilai secara objektif apakah peristiwa yang diklaim benar-benar memenuhi kriteria *force majeure* atau hanya merupakan konsekuensi dari manajemen proyek yang kurang memadai.

Dengan demikian, penilaian terhadap *force majeure* dalam sengketa konstruksi memerlukan pendekatan yang komprehensif. Majelis harus menelaah ketentuan kontrak, ketentuan KUHPerdara, fakta lapangan, serta analisis teknis mengenai dampak keterlambatan. Pendekatan yang seimbang antara analisis hukum dan analisis teknis diperlukan untuk memastikan bahwa putusan yang dihasilkan mencerminkan realitas proyek dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

2.4 Variation Order

Variation order (“VO”) atau *change order* merupakan salah satu sumber sengketa yang paling signifikan dalam proyek konstruksi. Perubahan lingkup pekerjaan hampir tidak terhindarkan dalam proyek konstruksi yang kompleks dan berdurasi panjang. Perubahan tersebut dapat timbul akibat revisi desain, kondisi lapangan yang tidak terduga, permintaan tambahan dari pemberi kerja, atau kebutuhan teknis yang baru teridentifikasi selama pelaksanaan pekerjaan. Dalam praktik konstruksi modern, mekanisme VO biasanya diatur secara rinci dalam kontrak, termasuk prosedur persetujuan, penentuan harga, serta konsekuensi terhadap waktu pelaksanaan. Namun, dalam pelaksanaannya, tidak semua perubahan lingkup pekerjaan terdokumentasi secara formal melalui addendum kontrak atau instruksi tertulis yang lengkap.

Dalam banyak sengketa konstruksi, tak jarang kontraktor mengklaim bahwa mereka telah melaksanakan pekerjaan tambahan berdasarkan instruksi pemberi kerja atau konsultan pengawas, sementara pemberi kerja menolak kewajiban pembayaran dengan alasan bahwa prosedur formal VO tidak diikuti. Sengketa semacam ini menuntut majelis arbiter untuk menilai apakah pekerjaan tambahan tersebut memiliki dasar kontraktual yang cukup untuk dibayar, meskipun tidak didokumentasikan secara formal dalam bentuk VO tertulis.

Kontrak konstruksi pada umumnya mengatur prosedur perubahan lingkup pekerjaan secara rinci, termasuk kewajiban untuk memperoleh persetujuan tertulis sebelum pekerjaan tambahan dilaksanakan. Namun, dalam praktik lapangan, pelaksanaan proyek seringkali tidak sepenuhnya mengikuti prosedur administratif tersebut. Instruksi dapat diberikan secara lisan dalam rapat koordinasi, melalui korespondensi elektronik, atau melalui tindakan yang secara implisit menunjukkan persetujuan pemberi kerja terhadap pekerjaan tambahan.

Dalam situasi demikian, majelis arbiter harus menilai apakah terdapat kesepakatan implisit atau persetujuan faktual atas pekerjaan tambahan tersebut. Asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdara menjadi dasar penting dalam menilai keberlakuan VO yang tidak terdokumentasi secara formal. Asas ini mengharuskan para

pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan jujur, wajar, dan tidak menyalahgunakan keadaan. Apabila pemberi kerja memberikan instruksi pekerjaan tambahan, mengetahui bahwa pekerjaan tersebut sedang dilaksanakan, serta menerima manfaat dari pekerjaan tersebut tanpa keberatan, maka secara prinsip pemberi kerja tidak dapat secara sepihak menolak kewajiban pembayaran hanya karena tidak terpenuhinya formalitas administratif tertentu.

Majelis arbiter juga harus menilai bukti-bukti yang menunjukkan adanya instruksi atau persetujuan pemberi kerja terhadap pekerjaan tambahan. Bukti tersebut dapat berupa notulensi rapat proyek, korespondensi elektronik, instruksi lapangan dari konsultan pengawas, atau dokumentasi progres pekerjaan.

Dalam menilai sengketa VO, majelis juga harus mempertimbangkan apakah kontraktor telah bertindak secara wajar dalam melaksanakan pekerjaan tambahan tanpa persetujuan tertulis. Dalam beberapa kasus, kontraktor melaksanakan pekerjaan tambahan untuk mencegah keterlambatan proyek atau kerusakan lebih lanjut. Apabila pekerjaan tambahan tersebut bersifat mendesak dan diperlukan untuk menjaga kelangsungan proyek, majelis dapat mempertimbangkan faktor kewajaran dalam menilai klaim pembayaran. Namun, apabila kontraktor melaksanakan pekerjaan tambahan tanpa dasar instruksi yang jelas atau tanpa upaya untuk memperoleh persetujuan, maka klaim pembayaran dapat dinilai tidak memiliki dasar yang kuat.

Majelis juga perlu menilai apakah penolakan pembayaran atas VO dilakukan secara wajar dan proporsional. Penolakan pembayaran semata-mata karena tidak terpenuhinya formalitas administratif, tanpa mempertimbangkan fakta bahwa pekerjaan telah dilaksanakan dan memberikan manfaat bagi proyek, dapat bertentangan dengan asas itikad baik dan prinsip keadilan kontraktual. Dalam hal ini, majelis harus menyeimbangkan antara kepatuhan terhadap prosedur kontraktual dan realitas pelaksanaan proyek.

Dengan demikian, penilaian terhadap VO dalam sengketa konstruksi memerlukan pendekatan yang komprehensif dan berbasis fakta. Majelis harus menelaah kontrak, dokumen proyek, kronologi pelaksanaan pekerjaan, serta bukti mengenai instruksi atau persetujuan pemberi kerja. Asas itikad baik, prinsip kewajaran, serta kewenangan majelis dalam mengelola pembuktian menjadi instrumen penting dalam memastikan bahwa sengketa VO dinilai secara objektif dan proporsional. Pendekatan ini diperlukan agar putusan arbitrase mencerminkan realitas proyek dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

2.5 Pembuktian dan *Discovery*

Pembuktian dalam sengketa konstruksi menuntut pendekatan yang komprehensif dan terstruktur karena sifat sengketa yang sangat bergantung pada fakta teknis, kronologi pelaksanaan proyek, serta volume dokumen yang besar. Berbeda dengan sengketa komersial yang pembuktiannya seringkali berfokus pada dokumen kontrak dan transaksi pembayaran, sengketa konstruksi memerlukan analisis atas berbagai jenis dokumen teknis dan administratif yang dihasilkan sepanjang pelaksanaan proyek. Dokumen-dokumen tersebut dapat mencakup kontrak dan addendum, gambar kerja, laporan pengujian material, laporan harian proyek, notulensi rapat koordinasi, korespondensi elektronik, serta dokumentasi foto dan video progres pekerjaan. Keseluruhan dokumen ini harus dianalisis secara terpadu untuk memperoleh gambaran yang utuh mengenai pelaksanaan proyek dan dasar klaim para pihak.

Dalam praktik arbitrase konstruksi modern, termasuk dalam forum arbitrase internasional, penggunaan mekanisme permintaan dokumen (*document production*) atau *discovery* semakin umum. Meskipun konsep *discovery* tidak diatur secara eksplisit dalam UU Arbitrase, kewenangan majelis untuk meminta dokumen tambahan sebagaimana diatur dalam Pasal 46 ayat (3) UU Arbitrase memberikan dasar hukum bagi majelis untuk mengarahkan para pihak agar menyerahkan dokumen yang relevan dengan sengketa. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa arbiter atau majelis arbitrase berhak meminta para pihak untuk mengajukan penjelasan tambahan secara tertulis, dokumen, atau bukti lain yang dianggap perlu dalam jangka waktu yang ditentukan. Dengan dasar ini, majelis dapat mengadopsi mekanisme permintaan dokumen yang terstruktur guna memastikan bahwa semua dokumen yang relevan tersedia untuk penilaian.

Salah satu mekanisme yang banyak digunakan dalam praktik arbitrase internasional untuk mengelola permintaan dokumen adalah *Redfern Schedule*. Mekanisme ini berupa tabel yang memuat daftar dokumen yang diminta, alasan permintaan, keberatan pihak yang diminta, serta keputusan majelis mengenai apakah dokumen tersebut harus diserahkan. Penggunaan *Redfern Schedule* memungkinkan proses permintaan dokumen berlangsung secara transparan dan efisien. Para pihak didorong untuk hanya meminta dokumen yang relevan dan material bagi sengketa, sementara majelis dapat dengan mudah menilai relevansi dan proporsionalitas permintaan tersebut.

Dalam konteks sengketa konstruksi, penggunaan mekanisme seperti *Redfern Schedule* dapat membantu majelis mengelola volume dokumen yang besar dan memastikan bahwa proses pembuktian tetap fokus pada isu-isu yang relevan. Dokumen proyek konstruksi biasanya tersebar dalam berbagai bentuk dan sistem penyimpanan, sehingga tanpa mekanisme pengelolaan yang baik, proses pembuktian dapat menjadi tidak efisien dan memakan waktu. Dengan mengarahkan para pihak untuk mengidentifikasi dokumen yang relevan dan menetapkan parameter permintaan dokumen yang jelas, majelis dapat memastikan bahwa proses pembuktian berlangsung secara terarah.

Selain efisiensi, pengelolaan dokumen yang baik juga penting untuk menjamin keadilan proses. Apabila salah satu pihak memiliki akses terhadap dokumen yang relevan tetapi tidak menyerahkannya, hal tersebut dapat memengaruhi kemampuan majelis untuk menilai fakta secara objektif. Oleh karena itu, kewenangan majelis untuk meminta dokumen tambahan dan mengatur proses pembuktian harus digunakan secara aktif dan proporsional. Majelis juga perlu mempertimbangkan keseimbangan antara kebutuhan akan dokumen yang relevan dengan perlindungan terhadap informasi rahasia atau sensitif yang mungkin terdapat dalam dokumen tersebut.

Dengan demikian, pembuktian dalam sengketa konstruksi memerlukan pendekatan yang komprehensif, fleksibel, dan terstruktur. Kewenangan majelis untuk menentukan alat bukti, mengatur tata cara pemeriksaan perkara, serta meminta dokumen tambahan memberikan dasar hukum yang memadai untuk mengelola proses pembuktian secara efektif. Penggunaan mekanisme seperti *Redfern Schedule* dalam praktik arbitrase modern dapat menjadi alat yang berguna bagi majelis untuk memastikan bahwa permintaan dokumen dilakukan secara efisien, relevan, dan proporsional, sehingga putusan yang dihasilkan didasarkan pada fakta yang lengkap dan akurat.

2.6 Peran Aktif Majelis Arbiter

Dalam sengketa konstruksi, peran majelis arbiter tidak dapat dipahami secara semata-mata pasif sebagai pihak yang hanya menilai bukti yang diajukan oleh para pihak. Kompleksitas teknis, kronologis, dan dokumenter yang melekat dalam proyek konstruksi menuntut majelis untuk mengambil peran yang lebih aktif dan terstruktur dalam mengelola jalannya pemeriksaan perkara. Peran aktif ini bukan berarti melampaui batas kewenangan atau menggantikan beban pembuktian para pihak, melainkan memastikan bahwa proses pembuktian berjalan secara efektif sehingga fakta teknis dan hukum yang relevan dapat terungkap secara lengkap dan proporsional.

UU Arbitrase memberikan dasar normatif bagi majelis untuk menjalankan peran aktif tersebut. Pasal 31 UU Arbitrase menyatakan bahwa para pihak majelis arbitrase berwenang menentukan tata cara pemeriksaan sengketa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Ketentuan ini memberikan ruang yang luas bagi majelis untuk mengatur proses pemeriksaan perkara sesuai dengan kebutuhan sengketa yang dihadapi. Dalam sengketa konstruksi yang kompleks, kewenangan ini sangat penting karena metode pemeriksaan yang bersifat standar sering kali tidak memadai untuk mengungkap fakta teknis secara menyeluruh.

Selain itu, Pasal 37 UU Arbitrase memberikan kebebasan kepada majelis untuk menentukan bukti yang diperlukan dalam pemeriksaan sengketa. Ketentuan ini memungkinkan majelis untuk meminta dokumen tambahan, laporan teknis, atau bukti lain yang dianggap relevan. Dalam sengketa konstruksi, bukti yang diperlukan tidak hanya berupa kontrak dan dokumen pembayaran, tetapi juga mencakup gambar kerja, laporan pengujian material, laporan harian proyek, notulensi rapat, serta dokumentasi progres pekerjaan. Dengan kewenangan ini, majelis dapat memastikan bahwa seluruh bukti yang relevan tersedia untuk penilaian.

Pasal 46 ayat (3) UU Arbitrase juga memberikan kewenangan kepada majelis untuk meminta para pihak mengajukan penjelasan tambahan secara tertulis, dokumen, atau bukti lain yang dianggap perlu dalam jangka waktu yang ditentukan. Kewenangan ini menegaskan bahwa majelis tidak harus menunggu secara pasif bukti yang diajukan oleh para pihak, tetapi dapat secara aktif meminta klarifikasi atau dokumen tambahan guna memperjelas fakta. Dalam sengketa konstruksi, kewenangan ini sering kali digunakan untuk meminta kronologi proyek yang lebih rinci, laporan teknis tambahan, atau dokumen yang berkaitan dengan klaim tertentu.

Selain itu, majelis dapat mempertimbangkan penggunaan pemeriksaan setempat (*site visit*) sebagai bagian dari proses pembuktian. Pemeriksaan setempat dapat membantu majelis memahami kondisi aktual proyek, memverifikasi keberadaan pekerjaan, serta menilai mutu pekerjaan secara langsung. Dalam sengketa konstruksi yang berkaitan dengan kualitas pekerjaan atau kuantitas pekerjaan, pemeriksaan setempat dapat memberikan perspektif yang tidak dapat sepenuhnya diperoleh dari dokumen.

Peran aktif majelis juga dapat mencakup pemanfaatan keterangan ahli. Dalam sengketa yang melibatkan aspek teknis yang kompleks, majelis dapat meminta para pihak untuk menghadirkan ahli atau bahkan menunjuk ahli independen guna membantu menjelaskan aspek teknis yang relevan. Kewenangan ini dapat diturunkan dari kewenangan majelis untuk mengatur tata cara pemeriksaan perkara dan menentukan alat bukti yang diperlukan. Keterangan ahli seringkali menjadi faktor penting dalam menilai apakah suatu pekerjaan memenuhi standar teknis atau apakah suatu deviasi dapat dianggap wajar.

Meskipun demikian, peran aktif majelis harus tetap dijalankan dalam kerangka prinsip imparialitas dan independensi. Majelis harus memastikan bahwa setiap tindakan yang diambil untuk mengarahkan proses pembuktian tidak memihak salah satu pihak. Majelis juga harus memberikan kesempatan yang sama kepada para pihak untuk menyampaikan bukti dan argumen. Dengan demikian, peran aktif majelis harus diimbangi dengan penghormatan terhadap prinsip *due process* dan hak para pihak untuk didengar.

III. KESIMPULAN

Sengketa konstruksi menuntut analisis yang komprehensif terhadap dokumen proyek, fakta teknis, kronologi pelaksanaan, dan ketentuan kontrak, sehingga majelis arbiter perlu berperan aktif dalam mengarahkan pembuktian, meminta dokumen yang relevan, serta memahami aspek teknis proyek secara menyeluruh. Kewenangan majelis untuk menentukan tata cara pemeriksaan perkara dan alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 31 dan Pasal 37 UU Arbitrase memberikan dasar bagi majelis untuk memastikan bahwa fakta teknis dan hukum terungkap secara lengkap dan proporsional. Oleh karena itu, majelis perlu mengelola proses arbitrase secara terstruktur. Pendekatan yang aktif namun tetap imparial ini diperlukan agar putusan arbitrase tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga mencerminkan kondisi teknis proyek secara realistis dan dapat dilaksanakan secara efektif oleh para pihak, sehingga tujuan penyelesaian sengketa konstruksi melalui arbitrase, yakni memberikan kepastian hukum, efisiensi, dan keadilan substantif, dapat tercapai.

Daftar Pustaka

Peraturan

Undang- Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata