



DISERTASI

Judul :

Peran Profesi "*Quantity Surveyor*" Dalam Mewujudkan
Kepastian Hukum Pada Pelaksanaan Perjanjian
Konstruksi Di Indonesia

Disusun oleh :

SIAHAAN
NIM. 208181012

PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

Pengesahan

Nama : SIAHAAN
NIM : 208181012
Program Studi : DOKTOR HUKUM
Judul Disertasi : Peran Profesi "Quantity Surveyor" Dalam Mewujudkan
Kepastian Hukum Pada Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi
Di Indonesia
Title : The Role of the Quantity Surveyor Profession in Realizing
Legal Certainty in the Implementation of Construction
Agreements in Indonesia

Disertasi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi
DOKTOR HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 17-Juli
-2024.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
4. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,
M.Hum., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10217003



Pembimbing Pendamping:

ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001



Jakarta, 17-Juli-2024

Ketua Program Studi



ABSTRAK

“Quantity Surveyor” (QS) merupakan cabang ahli dibidang konstruksi khususnya di bidang Ekonomi Konstruksi dan Hukum Konstruksi. Rumusan masalah, bagaimana peran profesi QS dalam mewujudkan kepastian hukum pada pelaksanaan perjanjian konstruksi di Indonesia? Bagaimana fungsi konsep pengendalian biaya, mutu dan waktu dalam mewujudkan kepastian hukum pada pelaksanaan perjanjian konstruksi di Indonesia? Bagaimana pengaturan yang ideal terkait peranan profesi QS dalam mewujudkan kepastian hukum pada pelaksanaan perjanjian konstruksi di Indonesia? Jenis metode penelitian menggunakan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, menggunakan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier, dengan teknik pengumpulan data berdasarkan *“study”* kepustakaan dan wawancara untuk mempertegas obyek penelitian, dianalisis secara yuridis kualitatif, dengan pola pikir deduktif sebagai cara penarikan simpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran QS sangat dominan dan strategis dalam mewujudkan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian konstruksi di Indonesia, konsep pengendalian biaya, mutu dan waktu dalam mewujudkan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian konstruksi wajib menghindari potensi *“grey in-charge”*, *“grey-legal”* dan *“grey-system”*. Penyelesaian masalah tersebut dapat diselesaikan secara litigasi atau non-litigasi. Pemerintah hendaknya hadir dan menyiapkan payung hukum yang mengatur peran, fungsi, dan tanggung jawab profesi QS dalam mewujudkan kepastian hukum pada pelaksanaan perjanjian konstruksi di Indonesia.

Kata Kunci: *“Quantity Surveyor” (QS)*, Perjanjian Konstruksi, Kepastian Hukum

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan yang maha Esa, karena berkat bimbingan, kekuatan dan penyertaan-Nya penulis dapat menyelesaikan disertasi ini. Penulisan disertasi ini berjudul **“PERAN PROFESI “QUANTITY SURVEYOR” DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM PADA PELAKSANAAN PERJANJIAN KONSTRUKSI DI INDONESIA”** sebagai bentuk salah satu syarat dalam menyelesaikan program studi Doktor Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Terlepas dari kesadaran Penulis akan keterbatasan pengetahuan, pengalaman, dan kemampuan yang dimiliki, Penulis berharap semoga penulisan disertasi ini dapat memberikan masukan dan manfaat lain yang berkaitan dengan disiplin ilmu dalam mengadakan penelitian guna penulisan disertasi.

Dalam penulisan disertasi ini Penulis banyak memperoleh bimbingan, pengarahan, saran-saran serta dukungan motivasi dari awal hingga selesainya disertasi ini. Pada kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan ucapan dan rasa terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan kepada Penulis, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Prof. Dr. Mella Ismelina F.R., S.H., M.Hum selaku Promotor dan Kaprodi Doktor Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara yang telah banyak

memberikan waktu dan masukan untuk membimbing penulis sejak awal perkuliahan;

3. Prof. Dr. Ariawan Gunadi., S.H., M.H. selaku Ketua Yayasan Universitas Tarumanagara dan Ko-promotor yang membimbing penulis selama penulisan disertasi;
4. Seluruh Dosen Pengajar dan staff Universitas Tarumanagara yang telah membantu untuk membekali penulis untuk melakukan penulisan disertasi;
5. Mamaku tersayang (Ibu Sri Redjeki) yang selalu mendoakan saya untuk mencapai setiap tahap kesuksesan dalam kehidupkanku;
6. Istriku tercinta, Rosiana dan anak-anakku Elsa, Chelsea dan Cheryl yang selalu sabar mendukung dan memberi semangat serta mendoakan proses penyusunan disertasi ini dari awal sampai selesai;
7. “Last but not least”, penulis ingin berterima kasih kepada diri sendiri, terima kasih telah berjuang sekuat tenaga untuk dapat menyelesaikan Disertasi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan disertasi ini masih jauh dari kesempurnaan. Adapun kritik dan saran yang bersifat membangun kepada Penulis sangat diharapkan guna memberikan perbaikan dan penyempurnaan, sehingga penulisan disertasi ini dapat memberikan manfaat yang lebih baik kepada semua pihak yang berkepentingan.

Jakarta, Juni 2024

Penulis

Siahaan

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
PENGESAHAN.....	ii
PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PERNYATAAN.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
D. Kerangka Konseptual.....	11
E. Landasan Teori.....	24
F. Metode Penelitian.....	36
G. Sistematika Penulisan.....	44
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	46
A. Sejarah dan Ruang Lingkup “ <i>Quantity Surveyor</i> ”.....	46

B. Dasar-dasar dalam Perjanjian dan Perikatan	49
C. Perjanjian Pemborongan dan “ <i>Algemene Voorwaarden voor de Uitvoering Bij Aanneming van Openbare Werken 1941</i> ” (AV-41)	51
D. “ <i>Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils</i> ” (FIDIC)	54
E. “ <i>Royal Institution of Chartered Surveyor</i> ” (RICS)	58
F. “ <i>Singapore Institute Of Architects</i> ”	60
G. “ <i>Joint Contract Tribunals</i> ”	61
H. “ <i>American Institute of Architects</i> ” (AIA).....	63
 BAB III HASIL PENELITIAN	 64
A. Klasifikasi “ <i>Grey-Area</i> ” di Dalam Ranah Konstruksi yang Timbul dalam Perjanjian Pemborongan atau Perjanjian Konstruksi.....	64
B. Permasalahan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Hotel “ <i>Four Points</i> ”, Lagoi Bay, Bintan, antara PT Alam Bintan Lestari dengan PT Mitralanggeng Putra Mandiri Konstruksi.....	65
C. Permasalahan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Gereja Katolik Kalvari, Lubang Buaya, Jakarta Timur, antara Panitia Pembangunan Gereja Kalvari dengan PT Solobhakti Trading & Contractor	108
D. Permasalahan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek	

Pembangunan Rita Supermall dan Hotel Swiss-Belhotel Purwokerto, antara PT Rita Ritelindo dengan PT Adhi Karya, Tbk.....	209
E. Permasalahan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan “ <i>B-residence Apartement</i> ” Bogor, antara PT Laksana Eka Marga dengan PT Intraco Lestari	213
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	220
A. Peran Profesi “ <i>Quantity Surveyor</i> ” Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pada Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bagi Pengguna dan Penyedia Jasa Konstruksi Berdasarkan Peraturan Yang Berlaku di Indonesia.....	220
1. Analisis Permasalahan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Struktur Proyek Hotel “ <i>Four Points</i> ”, Lagoi Bay, Bintan, antara PT Alam Bintan Lestari dengan PT Mitralanggeng Putra Mandiri Konstruksi	225
2. Analisis Permasalahan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Arsitektur Proyek Hotel “ <i>Four Points</i> ”, Lagoi Bay, Bintan, antara PT Alam Bintan Lestari dan PT Mitra Langgeng Putra Mandiri Konstruksi	239
3. Analisis Permasalahan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan antara Panitia Pembangunan Gereja Katolik	

Kalvari dengan PT Solobhakti Trading & Contractor	246
4. Analisis Permasalahan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Rita Supermall dan Swiss-Belhotel, Purwokerto, Jawa Tengah antara Purwokerto, antara PT Rita Ritelindo dengan PT Adhi Karya, Tbk.....	256
5. Analisis Permasalahan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek “B-residence Apartement” Bogor antara PT Laksana Eka Marga dengan PT Intraco Lestari..	262
6. Bentuk Kontrak Konstruksi yang dikenal di Indonesia	265
7. Tinjauan Standar Kontrak Internasional sebagai “Guideline” (FIDIC, SIA, JCT, AIA).....	302
B. Konsep Pengendalian Biaya, Mutu dan Waktu Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pada Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi.....	321
C. Pengaturan yang Ideal Terkait Peranan Profesi QS Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pada Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi bagi Pengguna dan Penyedia Jasa Konstruksi di Indonesia.....	330
BAB V PENUTUP	431
A. Simpulan	431
B. Saran	436
DAFTAR PUSTAKA	438
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

1. Tabel 4.1. Evaluasi Beberapa Kasus Proyek Konstruksi di Indonesia.....	324
2. Tabel 4.2. Dasar-Dasar Ilmu Pengetahuan, Pencapaian dan Tujuan dalam Pengelolaan Perjanjian Konstruksi	430

DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 4.1. Diagram Prosedur Penyelenggaraan Pembangunan Berdasarkan AV-41.....	222
2. Gambar 4.2. Bagan Struktur Organisasi Proyek Secara Umum.....	224
3. Gambar 4.3. Komposisi Peran Profesi QS dalam Struktur Organisasi Proyek.....	319
4. Gambar 4.4. Pengendalian Perjanjian Konstruksi.....	327
5. Gambar 4.5. Tripod Analisis Pengendalian Perjanjian Konstruksi.....	328
6. Gambar 4.6. Skala Prioritas Tujuan Hukum Konstruksi.....	329
7. Gambar 4.7. Analogi Teori Lawrence M. Friedman dalam Hukum Konstruksi.....	334