



UNIVERSITAS INDONESIA

**WANPRESTASI SEBAGAI DASAR GUGATAN SENGKETA
KONSTRUKSI
STUDI KASUS : PT CITRAKATON DWIDAYALESTARI vs PT
MUSTIKA HOTEL dkk**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**REBECCA AYUYANTRIE
0606080750**

**HUKUM
DEPOK
DESEMBER 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

**Nama : Rebecca Ayuyantrie
NPM : 0606080750
Tanda Tangan :**

Tanggal : 30 Desember 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Rebecca Ayuyantrie
NPM : 0606080750
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Wanprestasi Sebagai Dasar Gugatan Sengketa
Konstruksi Studi Kasus PT Citrakaton
Dwidayalestari vs PT Mustika Hotel dkk

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Bpk. Suharnoko, S.H., M.H. (.....)
Pembimbing : Bpk. Brian Amy Prastyo. S.H., M.L.I. (.....)
Penguji : Ibu Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. (.....)
Penguji : Bpk. Afdol S.H., M.H. (.....)
Penguji : Ibu Nadia Maulisa S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di :
Tanggal :

KATA PENGANTAR

Sudah tiga setengah tahun berlalu sejak penulis menapakkan kaki di Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan kini tiba saatnya penulis melepaskan status mahasiswa dengan rampungnya skripsi ini. Penulis ingin menghaturkan puji dan syukur sebesar - besarnya kepada Tuhan Yang Maha Esa karena telah menerangi dan membimbing Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Karya tulis ini tidak akan selesai tanpa bantuan baik materil maupun moril dari semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam kata pengantar ini.

1. Papa dan Mama yang sudah membesarkan Penulis dengan penuh kasih sayang dan kesabaran. Untuk Mama yang tidak pernah libur menjadi Ibu Rumah Tangga di rumah dan selalu bangun lebih pagi setiap Penulis harus kuliah, dan mengantar jemput sampai Stasiun setiap harinya. Terima kasih untuk Mama yang selalu ada menemani Penulis setiap saat. Untuk Papa di surga, terima kasih sudah setia mengantar ke sekolah dan bimbingan belajar untuk SPMB. Terima kasih pula untuk semua dukungan yang dikatakan dan tidak sempat dikatakan, serta dukungan yang dilakukan dan tidak sempat dilakukan oleh Papa.
2. Koko, Cece dan Ci Henny. Kepada Koko yang sudah membiayai pendidikan penulis sejak SMA sampai lulus kuliah, terima kasih atas pengorbanan dan kerja kerasnya. Kepada Cece yang selalu memotivasi dan memberi kejutan yang menyenangkan selama ini, terima kasih atas semua upayanya untuk menyenangkan Penulis. Terima kasih pula kepada Ci Henny yang telah menjadi ipar yang luar biasa sabar dan suportif.

3. Keluarga besar Penulis yang selalu memperhatikan dan mendukung penulis terutama untuk Jichong Leo, Jiji Neng, Cici Nita dan Stella. Terima kasih karena telah memberi inspirasi dan hiburan di saat Penulis merasa perlu mencari rumah kedua. Terima kasih kepada Qiuqiu Sur yang mengantar Penulis di hari pertama ke Depok. Terima kasih kepada semua Qiuqiu, Qiume, Jichong dan Jiji serta sepupu Penulis yang memberi dukungan baik langsung dan tidak langsung.
4. Pak Suharnoko dan Bang Brian Ami Prastyo atas waktu dan ilmu yang diberikan melalui bimbingan – bimbingan skripsi kepada Penulis.
5. Para dosen dan staf di Fakultas Hukum Universitas Indonesia terutama Pak Fitra Arsil selaku pembimbing akademik penulis selama menjalani masa kuliah. Pak Jon selaku seksi sibuk PK 1 yang turut sibuk memberitahukan jadwal para dosen pada kami mahasiswa yang sedang menulis skripsi. Para penjaga Perpustakaan yang begitu sabar membantu peminjaman – peminjaman buku maupun skripsi.
6. Mba Rini, Okta, Bang Iwan, Dwi, serta teman – teman pengurus yang membantu penulis selama masa jabatan 2008/2009 di KOPMA FHUI.
7. Teman – teman di FHUI yaitu Tantri, Stephanie, Ivina, dan Rinta. Terima kasih telah menjadi teman terbaik saat susah maupun senang sejak pertama kali kita masuk kuliah. Juga kepada Siksta, Dita, Dian, Sita, Juli, dan teman – teman lain yang menambah semarak kehidupan kuliah yang penuh tantangan.

8. Semua teman di manapun kalian berada, Meiggy, Bite, Litanya, Ditha, Martias, Duma, Novi, Bella, Yenny, Mardiana, Nico, Japri, Ervy, Toni dan Erick atas persahabatan yang suportif dan telah mewarnai perjalanan saya hingga saat ini.

Terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dan telah membantu penulis selama masa perkuliahan ini. Penulis sangat bersyukur atas kehadiran semua orang tersebut dalam hidup penulis dan telah mengantar penulis selangkah lebih dekat menuju cita – cita yang ingin digapai Penulis. Semoga mereka semua akan terus melengkapi perjalanan hidup Penulis selepas masa kuliah ini,

Jakarta, 30 Desember 2009

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rebecca Ayuyantrie

NPM : 0606080750

Program Studi : Sarjana

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Wanprestasi Sebagai Dasar Gugatan Sengketa Konstruksi

Studi Kasus : PT Citrakaton Dwidayalestari vs PT Mustika Hotel dkk

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 30 Desember 2009

Yang menyatakan

(Rebecca Ayuyantrie)

ABSTRAK

Nama : Rebecca Ayuyantrie
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : **Wanprestasi Sebagai Dasar Gugatan Sengketa Konstruksi Studi Kasus PT Citrakaton Dwidayalestari vs PT Mustika Hotel dkk**

Industri jasa konstruksi memiliki pengaturan tersendiri yang tergabung dalam Undang – Undang Jasa Konstruksi Nomor 18 Tahun 1999. Dengan diaturnya perundangan ini, pengaturan mengenai perjanjian pemborongan di dalam KUHPerdara yang menyerupai pengertian Kontrak Konstruksi dalam Undang – Undang Jasa Konstruksi Nomor 18 Tahun 1999 menjadi tidak digunakan lagi. Di Indonesia, tidak banyak kasus Sengketa Konstruksi yang sampai ke pengadilan karena para pelaku jasa konstruksi memilih sifat tertutup dari lembaga arbitrase untuk penyelesaian masalah. Kasus antara PT Citrakaton Dwidayalestari melawan PT Mustika Hotel dkk merupakan salah satu kasus langka yang sampai ke tingkat Mahkamah Agung. Karena muncul sebelum lahirnya Undang – Undang Jasa Konstruksi Nomor 18 Tahun 1999, maka kasus ini menggunakan KUHPerdara sebagai dasar hukum. Skripsi ini akan meneliti tentang kasus PTCD melawan PTMPH dilihat dari perspektif KUHPerdara dan Undang – Undang Jasa Konstruksi Nomor 18 Tahun 1999.

Kata kunci:

Jasa Konstruksi, Sengketa Konstruksi, Wanprestasi, Gugatan Sengketa Konstruksi.

ABSTRACT

Name : Rebecca Ayuantrie
Study Program : Law
Title : **Breach of Contract as Legal Base of Construction Dispute Lawsuit; Case Study : PT Citrakaton Dwidayalestari vs PT Mustika Hotel dkk**

Construction industry has its own arrangement compiled in Law No. 18 of 1999 on Construction Service. With the regulation, arrangement contained in Civil Code regarding contractual work agreement, which resembles Construction Contract in Law No. 18 of 1999 on Construction Service, became no longer applicable. In Indonesia, most of Construction Dispute didn't reach court due to the condition that all the players in Construction Industry prefer the confidentiality of arbitration to as dispute resolution. Case between PT Citrakaton Dwidayalestari against PT Mustika Hotel dkk is one of the rare case that reached Supreme Court. Since the case came up before Law No. 18 of 1999 on Construction Service is established, the Council of Judges apply Civil Code as the legal basis of the verdict. This mini thesis will explore PTC D vs PTMPH case on both Civil Code and Law No. 18 of 1999 on Construction Service perspectives.

Key words:

Construction Industry, Construction Dispute, Breach of Contract, Construction Dispute Lawsuit.

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | vii |
| ABSTRAK | viii |
| DAFTAR ISI | x |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| | |
| BAB 1 PENDAHULUAN | |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Pokok Permasalahan | 5 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.4 Definisi Operasional | 6 |
| 1.5 Metode Penelitian | 7 |
| 1.6 Sistematika Penulisan | 8 |
| | |
| BAB 2 TINJAUAN TEORITIS HUKUM PERJANJIAN DAN WANPRESTASI | |
| 2.1 Hukum Perjanjian dan Perikatan | 10 |
| 2.2 | |
| <u>DAFTAR REFERENSI</u> | 72 |

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Contoh Production Sharing Contract

Lampiran 2 : Contoh Farm Out Agreement



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah Negara berkembang yang masih berusaha melaksanakan pembangunan yang merata di seluruh wilayah Indonesia. Pembangunan yang dimaksud di sini adalah pembangunan dalam arti sesungguhnya yaitu pembangunan fisik bangunan seperti pembangunan rumah, gedung bertingkat dan sebagainya. Pembangunan atau pekerjaan konstruksi merupakan salah satu bagian penting dari Pembangunan Nasional yang ditujukan untuk mewujudkan masyarakat yang adil makmur dan merata.

Industri yang begitu kompleks ini tentunya melibatkan banyak pihak terutama pemerintah, pengguna jasa, dan penyedia jasa. Pemerintah dalam industri jasa konstruksi berperan sebagai regulator, pengawas serta pengguna jasa. Sebagai regulator, pemerintah menyusun peraturan perundangan yang diharapkan dapat mengembangkan industri jasa konstruksi hingga optimal. Untuk mengakomodasi kepentingan ini dilahirkanlah Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Sebagai pengawas, pemerintah membentuk lembaga – lembaga pemerintahan yang memiliki tugas masing – masing untuk turut mengembangkan industri jasa konstruksi seperti Departemen Pekerjaan Umum, Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi, dan sebagainya. Sedangkan sebagai pengguna jasa, pemerintah sendiri membutuhkan banyak jasa dari penyedia jasa konstruksi misalnya untuk gedung – gedung pemerintahan, pembangunan jalan dan sebagainya. Dari kesemua peran ini, peran pemerintah sebagai regulator inilah yang menjadi dasar dari semua perannya yang lain. Sedangkan Pengguna jasa atau pemilik proyek adalah pihak yang memberikan tugas pekerjaan konstruksi kepada penyedia jasa. Penyedia jasa sendiri adalah penyedia jasa konstruksi yang umumnya memberikan layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan ataupun

konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi¹ dengan atau tanpa imbalan. Masing – masing pihak ini memiliki kewajiban dan hak terhadap satu sama lain yang harus dipenuhi dalam setiap pekerjaan konstruksi. Kewajiban dan hak ini kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian yang lazimnya disebut Kontrak Kerja Konstruksi atau Kontrak Konstruksi.

Sebelum diatur secara khusus di Undang – Undang Jasa Konstruksi Nomor 18 Tahun 1999, belum ada peraturan perundang – undangan yang baku untuk mengatur hak dan kewajiban para pelaku industri jasa konstruksi². Penyusunan kontrak mengacu pada ketentuan hukum perikatan, yang berasaskan kebebasan berkontrak, yang dimuat dalam buku ketiga Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Kontrak Kerja Konstruksi menurut pengertian dalam Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi³. Berdasarkan pengertian tersebut, karena Kontrak Konstruksi mengatur hubungan hukum antara kedua pihak, maka muncul perikatan antara kedua pihak⁴. Kontrak Konstruksi inilah yang menjadi Undang – Undang yang berlaku dan wajib dipenuhi kedua belah pihak.

Kedudukan Kontrak Konstruksi yang mengatur hubungan hukum kedua pihak sebenarnya merupakan salah satu bentuk antisipasi terhadap persengketaan yang mungkin timbul di kemudian hari. Salah satu penyebab munculnya sengketa yang timbul dalam industri jasa konstruksi, atau Sengketa Konstruksi, berawal dari Klaim Konstruksi yang tidak dipenuhi. Klaim Konstruksi pada dasarnya adalah permintaan (demand) mengenai tambahan kompensasi, waktu, biaya atau bentuk lain antara pihak yang berkontrak⁵. Di Indonesia, klaim terlanjur diartikan

¹ Indonesia (a), *Undang – Undang tentang Jasa Konstruksi*, UU No. 18 Tahun 1999, LN Tahun 1999 Nomor 54, TLN Nomor 3833, ps. 1 angka 1.

² Nazarkhan Yasin (a), *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia* (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2006), hal. 13.

³Indonesia (a), *op. cit.*, ps. 1 angka 5.

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-20 (Jakarta : PT Internusa, 2004), hal. 1

⁵ H. R. Djokomartono, *Hukum Kontrak Konstruksi dan Non Konstruksi* (Jakarta : Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan Pusat dan Badan Kajian Pengembangan Jasa Konstruksi, 2008), hal. 194

sebagai tuntutan atau gugatan sehingga memiliki pengertian yang negatif dan mengakibatkan baik pengguna jasa maupun penyedia jasa segan untuk berurusan dengan Klaim Konstruksi. Karena pemikiran inilah, meskipun industri jasa konstruksi berkembang pesat sejak Indonesia merdeka, baru ketika Krisis Moneter 1997 mulai banyak Klaim Konstruksi yang diajukan penyedia jasa⁶. Ir. H. Nazarkhan Yasin, ahli hukum konstruksi Indonesia, dalam bukunya menyatakan bahwa : “Klaim Konstruksi harus ditempatkan secara proporsional sebagai salah satu masalah yang biasa terjadi antara para pihak yang berkontrak.” Hal ini perlu dilakukan untuk mewujudkan asas keadilan dan keseimbangan yang dicita-citakan Undang – Undang tentang Jasa Konstruksi.

Munculnya Klaim Konstruksi dapat berujung pada terpenuhi atau tidak terpenuhinya Klaim tersebut. Tidak terpenuhinya Klaim inilah yang menjadi Sengketa Konstruksi. Sengketa Konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi⁷. Undang – Undang maupun Peraturan Pemerintah tentang Jasa Konstruksi tidak memberikan pengertian tentang Sengketa Konstruksi namun memberikan pengaturan tentang cara penyelesaian sengketa yaitu melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan para pihak yang bersengketa.

Salah satu sengketa konstruksi yang berawal dari Klaim Konstruksi kenaikan harga karena perubahan harga pasar adalah pada peningkatan jalan Muara Enim – Lahat dengan pengguna jasa Departemen Pekerjaan Umum dan penyedia jasa sebuah perusahaan kontraktor. Pengguna jasa yang tidak mau memenuhi klaim kenaikan harga kontraktor menyebabkan kontraktor tidak sanggup menyelesaikan pekerjaan karena terancam merugi. Akhir dari penyelesaian sengketa ini adalah dengan pemutusan perjanjian pemborongan keduanya tanpa melalui pengadilan⁸.

⁶ H. Nazarkhan Yasin, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi* (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), hal. 10

⁷ *Ibid.*, hal. 83.

⁸ Oki Indriati, *Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan pada Proyek Peningkatan Jalan Muara Enim – Lahat*, (Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005), hal. 13.

Dari hasil pengamatan penulis, tidak banyak kasus Sengketa Konstruksi yang diselesaikan di pengadilan atau muncul di media massa baik di koran, majalah, laman – laman dunia maya dan berbagai publikasi lainnya. Menurut penulis, hal ini disebabkan umumnya penyelesaian sengketa konstruksi menggunakan lembaga arbitrase yang lebih disukai para pihak dalam sengketa karena bersifat konfidensial (rahasia) dan adanya ketidakpercayaan terhadap peradilan⁹. Asas kerahasiaan yang dipegang lembaga arbitrase menjadi keunggulan karena umumnya para pihak baik pengguna jasa maupun penyedia jasa ingin menjaga nama baik masing – masing perusahaan dari publisitas dan keterbukaan pengadilan umum.

Kasus Sengketa Konstruksi yang sampai ke pengadilan dan berhasil ditemukan penulis adalah antara PT Citrakaton Dwidayalestari (PTCD) dan PT Mustika Princess Hotel dkk (PTMPH) yang sampai pada tingkat kasasi dan memperoleh putusan pada 16 November 2007. Ringkasnya, PTCD selaku kontraktor atau penyedia jasa mengklaim pembayaran atas jasa yang diberikannya kepada PTMPH selaku pengguna jasa konstruksi PTCD. PTMPH kemudian melawan gugatan dengan alasan pekerjaan yang dilakukan PTCD tidak sesuai standar serta tidak sempurna menyebabkan kerugian pada PTMPH. Pada Putusan tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, majelis hakim menolak gugatan PTCD dan mengabulkan gugatan rekonsvansi PTMPH yang memutuskan PTCD malah harus memberikan ganti rugi kepada PTMPH. Pada tingkat kasasi, hakim mengabulkan gugatan PTCD dan menghukum PTMPH untuk membayar hutang Kontrak Konstruksi keduanya.

Kasus ini menarik bagi penulis karena beberapa alasan. Alasan pertama adalah karena penyelesaian sengketa menggunakan lembaga peradilan umum, bukan lembaga arbitrase yang lazim dipakai dalam bidang jasa konstruksi. Dari putusan dapat terlihat bahwa kedua pihak tidak menjanjikan lembaga arbitrase sebagai cara penyelesaian sengketa sebagaimana umumnya dijanjikan dalam Kontrak Konstruksi. Alasan kedua adalah tidak disebutkannya Undang – Undang Jasa Konstruksi (UUJK) dalam putusan tersebut. PTCD selaku penggugat dalam

⁹ Yasin, op.cit., hal. 226

kasus ini menggunakan Wanprestasi pada Pasal 1238 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebagai dasar hukum gugatan. Hal ini tentu benar adanya karena Kontrak Konstruksi antara kedua belah pihak lahir sebelum munculnya Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan hukum tidak dapat berlaku surut. Dengan penggunaan dasar hukum dari KUHPerdata, penulis ingin mengetahui bagaimana kasus ini bila ditinjau dari perspektif Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999. Untuk melakukan penelitian yang mendalam terhadap Sengketa Konstruksi, Penulis akan memfokuskan permasalahan terhadap wanprestasi dalam industri jasa konstruksi yang terjadi antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka hal yang menjadi pokok permasalahan antara lain adalah :

- 1.2.1 Bagaimana pengadilan menerapkan KUH Perdata dalam memberikan putusan atas kasus Sengketa Konstruksi antara PTCD dan PTMPH?
- 1.2.2 Bagaimana kasus PTCD vs PTMPH bila dilihat dari perspektif Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan skripsi ini secara umum adalah untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang wanprestasi dalam Sengketa Konstruksi ditinjau dari KUH Perdata. Sedangkan secara khusus, penelitian ini memiliki tujuan:

1. Untuk memperoleh penjelasan mendalam mengenai penerapan KUH Perdata dalam kasus Sengketa Konstruksi antara PTCD dan PTMPH.
2. Untuk memperoleh gambaran bagaimana kasus PTCD vs PTMPH bila dilihat dari perspektif Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

1.4 Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep – konsep khusus yang ingin atau akan diteliti¹⁰. Definisi – definisi dalam definisi operasional diharapkan menjadi pengarah atau batasan dari penelitian. Dalam penelitian hukum, dimungkinkan mengambil definisi dari peraturan perundang – undangan untuk kerangka konseptual, yang mana dalam penelitian ini akan digunakan penelitian dalam KUH Perdata, Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi serta sumber hukum lainnya.

1. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal¹¹.
2. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu¹².
3. Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi¹³.
4. Wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati¹⁴.
5. Sengketa Konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi yang di dunia Barat disebut *construction dispute*¹⁵.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI-Press, 2007), hal. 132.

¹¹ Subekti, *op. cit.*, hal. 1

¹² Ibid.

¹³ Indonesia, *op. cit.*, Pasal 1 angka 5

¹⁴ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata Suatu Pengantar* (Jakarta : CV Gitama Jaya, 2005), hal. 151.

¹⁵ Yasin, *loc. cit.*, hal. 83

6. Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi¹⁶.
7. Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain¹⁷.
8. Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi¹⁸.
9. Kontraktor atau Penyedia Jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi¹⁹.

1.5 Metode Penelitian

Penelitian bersifat deskriptif karena bertujuan menggambarkan tentang sifat atau keadaan gejala yaitu tentang wanprestasi dalam Sengketa Konstruksi. Penelitian akan berbentuk penelitian evaluatif di mana Penulis akan memberikan penilaian dalam analisa kasus PT Citrakaton Dwidayalestari (PTCD) dan PT Mustika Princess Hotel dkk. Tujuan penelitian lebih kepada *problem identification* atau identifikasi masalah untuk memudahkan proses analisa dan pengambilan kesimpulan²⁰. Sudut penerapan penelitian akan berfokus pada masalah karena Penulis akan melakukan analisa terhadap kasus atau praktek yang telah ada. Penelitian akan menggunakan satu disiplin ilmu sebagai metode penelitian yaitu metode penelitian hukum.

¹⁶ Indonesia, *op. cit.*, Pasal 1 angka 1

¹⁷ *Ibid.*, Pasal 1 angka 2

¹⁸ *Ibid.*, Pasal 1 angka 3

¹⁹ *Ibid.*, Pasal 1 angka 4

²⁰ Sri Mamudji *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 5

Pada penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif mencakup penelitian terhadap azas – azas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum²¹.

Untuk mengumpulkan data, peneliti akan menggunakan penelitian kepustakaan yang disertai dengan studi kasus. Penelitian kepustakaan menggunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh langsung melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi. Bahan pustaka yang merupakan data dasar pada penelitian hukum normatif mencakup bahan pustaka hukum dan non hukum. Dari sumber – sumber data tersebut, diharapkan peneliti akan memperoleh data kualitatif yang dapat membantu analisa peneliti.

Untuk bahan pustaka hukum, dilihat dari kekuatan mengikatnya terbagi atas²² :

1. Sumber primer, yaitu perundangan yang memiliki kekuatan mengikat. Penulis akan menggunakan bahan utama Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang menjadi topik utama skripsi ini.
2. Sumber sekunder, yaitu bahan – bahan yang memberikan informasi atau hal – hal yang berkaitan dengan isi sumber primer serta implementasinya, seperti laporan penelitian, artikel, buku, makalah, skripsi, tesis dan disertasi
3. Sumber tersier, yaitu bahan – bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber primer atau sumber sekunder seperti buku petunjuk, kamus, penerbitan pemerintah dan sebagainya.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

²¹ *Ibid*, hal. 51.

²² *Ibid.*, hal. 30.

- Bab 1 sebagai bagian pendahuluan memuat latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penulisan, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.
- Bab 2 mengenai tinjauan teoritis Hukum Perjanjian dan wanprestasi memuat pengertian dan dasar hukum perjanjian dan perikatan pada umumnya di Indonesia, asas – asas hukum perjanjian, syarat sah perjanjian, jenis – jenis perjanjian, hapusnya perikatan, pengertian dan dasar hukum wanprestasi, penyebab terjadinya wanprestasi, akibat – akibat wanprestasi serta pembelaan wanprestasi oleh debitur yang dianggap lalai
- Bab 3 memuat tentang Klaim Konstruksi dan Sengketa Konstruksi dengan uraian Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi serta Dasar Hukum Pelaksanaan Konstruksi sebelum UUJK dan Dasar Hukum sesudah lahirnya UUJK. Berkenaan dengan industri jasa konstruksi diuraikan pula tinjauan umum tentang Kontrak Konstruksi, Klaim Konstruksi, Sengketa Konstruksi, Wanprestasi dalam UUJK dan Penyelesaian Sengketa konstruksi.
- Bab 4 memuat analisa Putusan Mahkamah Agung No. 1055 K/Pdt/2003 mengenai sengketa konstruksi antara PT Citrakaton Dwidayalestari (penyedia jasa) dan PT Mustika Princess Hotel beserta Tergugat lainnya. Pembahasan akan terfokus pada dasar hukum yang digunakan terutama Pasal 1238 KUH Perdata mengenai wanprestasi. Selain itu peneliti juga akan menganalisa kasus tersebut bila dilihat dari perspektif Undang – Undang Jasa Konstruksi.
- Bab 5 memuat kesimpulan dan saran.

BAB 2

TINJAUAN TEORITIS HUKUM PERJANJIAN DAN WANPRESTASI

Dalam kasus sengketa konstruksi antara PT Citrakaton Dwidayalestari (PTCD) dan PT Mustika Princess Hotel (PTMPH), Penggugat yaitu PTCD menggunakan wanprestasi sebagai dasar gugatan. Pengertian yang mendalam mengenai perjanjian dan perikatan serta wanprestasi menjadi penting dalam penulisan skripsi ini karena tema utama skripsi ini mengenai wanprestasi yang bersumber dari Kontrak Konstruksi.

Kontrak Konstruksi sebagai salah satu bentuk perjanjian tertulis adalah bukti dari hubungan hukum yang tercipta antara kontraktor dan pengguna jasa. Pemahaman mengenai wanprestasi tentu tidak lengkap tanpa pemahaman mengenai hukum perjanjian dan perikatan karena wanprestasi atau cidera janji didasarkan pada perjanjian atau perikatan antara para pihak. Karena alasan ini maka sebelum membahas tentang wanprestasi, penulis juga memuat ringkasan mengenai hukum perjanjian dan perikatan yang berlaku di Indonesia.

Pembahasan dalam bab kedua ini akan mengacu pada Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) khususnya buku ketiga mengenai perjanjian. Penggunaan dasar hukum KUH Perdata dalam kasus menjadi relevan karena perjanjian dan sengketa antara PTCD dan PTMPH timbul sebelum lahirnya Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi sehingga semua dasar hukum yang digunakan semua pihak baik Penggugat, Tergugat maupun Majelis Hakim mengacu pada hukum perjanjian dalam KUH Perdata.

2.1. Hukum Perjanjian dan Perikatan

Perikatan diatur dalam buku ketiga tentang perikatan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mulai dari Pasal 1233 sampai Pasal 1864. Sebelum lahirnya Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (UUJK), pengaturan mengenai hubungan hukum dalam perjanjian antara kontraktor atau pemborong dan pengguna jasa mengacu pada Kitab Undang –

Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)²³. Dalam subbab ini akan diulas beberapa hal dasar mengenai hukum perjanjian dan perikatan di Indonesia. Untuk memberikan gambaran mengenai Kontrak Konstruksi, penulis juga mengulas sedikit mengenai perjanjian pemborongan pekerjaan yang menyerupai Kontrak Konstruksi dan dimuat di KUH Perdata.

2.1.1. Pengertian dan Dasar Hukum

Perjanjian dan perikatan merupakan dua kata yang sekilas artinya sama namun dalam ilmu hukum memiliki arti yang berbeda. Prof. Subekti S.H. dalam bukunya *Hukum Perjanjian* menjelaskan secara ringkas pengertian dan hubungan keduanya. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain untuk atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal²⁴. Sedangkan perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang itu atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dari penjelasan tersebut, Beliau menyimpulkan bahwa perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak sementara perjanjian adalah suatu hal yang konkret atau suatu peristiwa. Hubungan antara perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian menimbulkan hubungan hukum perikatan atau perikatan lahir berdasarkan perjanjian antara dua pihak.

Sedangkan pengertian lain diberikan oleh Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja bahwa perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut²⁵. Untuk definisi perjanjian, keduanya mengacu pada pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

²³ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, cet. 2, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2006), hal. 13

²⁴ Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian*, cet. 20 (Jakarta : PT Internusa, 2004), hal. 1

²⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 1

orang lain atau lebih. Untuk menjelaskan hubungan perjanjian dan perikatan, digunakan penjelasan dalam Pasal 1233 KUH Perdata bahwa :

“Tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang – undang²⁶”

Dari Pasal 1233 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat dua sumber perikatan yaitu perjanjian dan undang – undang. Dua sumber perikatan ini memiliki kesamaan yaitu sama – sama menghasilkan perikatan yang menimbulkan hubungan hukum antara para pihak dengan hak dan kewajiban masing – masingnya. Sedangkan konstruksi perbedaan sumber perikatan ini menjadi sebagai berikut. Perikatan yang berasal dari perjanjian melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan sehingga perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak – pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian pada dasarnya adalah kesukarelaan para pihak untuk saling mengikatkan diri untuk melakukan prestasi yang diperjanjikan dengan jaminan atau tanggungan harta kekayaan yang dimilikinya. Sifat sukarela yang menunjukkan bahwa perjanjian memang dikehendaki kedua belah pihak inilah yang menjadi perbedaan perikatan bersumber dari perjanjian dengan perikatan yang bersumber dari undang – undang. Perikatan yang bersumber dari undang – undang menerbitkan kewajiban bagi para pihak meskipun sesungguhnya para pihak tidak menghendaki hal tersebut.

Perikatan yang bersumber dari undang – undang diatur dalam Pasal 1352 – 1380 KUH Perdata. Perikatan yang bersumber dari undang – undang dibagi atas perikatan yang lahir dari ketentuan Undang – Undang saja dan yang lahir dari ketentuan Undang – Undang yang didahului oleh adanya perbuatan manusia. Perikatan yang lahir dari ketentuan Undang – Undang saja artinya perikatan telah timbul sejak diundangkannya perundangan tersebut, misalnya hak dan kewajiban para pihak yang mempunyai tanah bersebelahan sebagaimana diatur dalam Pasal 625 dan 667 KUH Perdata. Sedangkan perikatan yang lahir dari undang – undang yang didahului oleh adanya perbuatan manusia dibagi lagi menjadi perikatan yang

²⁶ *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 37, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006), ps. 1233

lahir atas perbuatan yang halal dan perikatan yang lahir atas perbuatan yang melawan hukum²⁷.

Perbuatan yang halal pada dasarnya bila suatu perbuatan diperbolehkan oleh undang – undang dan menurut undang – undang timbul perikatan atasnya, misalnya ketentuan tentang Pasal 1359 ayat (1) tentang pembayaran yang tidak diwajibkan di mana pihak yang membayarkan apa yang bukan kewajibannya berhak menuntut kembali apa yang dibayarkannya dan yang menerima wajib mengembalikannya. Pada perikatan yang lahir karena perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatigedaad*, perikatan muncul setelah adanya perbuatan melanggar hukum yang menyebabkan kerugian antara subyek hukum²⁸. Contoh dari perbuatan melawan hukum adalah bila seseorang baik sengaja maupun tidak sengaja merusak benda milik orang lain maka menurut Pasal 1365 KUH Perdata orang yang merusakkan tersebut wajib memberikan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkannya.

Perikatan yang lahir karena perjanjian adalah perikatan yang akan dibahas dalam penelitian ini berkaitan dengan kontrak konstruksi.

2.1.2 Asas – asas Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perumusan ini memberikan penjelasan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan atau hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan secara fisik, bukan hanya pikiran semata – mata. Karena memiliki bentuk baik ucapan maupun perbuatan, maka dikenal adanya perjanjian konsensuil, formil dan riil²⁹. Dalam frase ‘satu orang atau lebih’ mengartikan bahwa perjanjian dibuat sekurangnya oleh dua orang dan bisa lebih dari dua orang.

Meskipun Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka, namun terdapat beberapa asas atau prinsip yang tetap harus diperhatikan para pihak untuk menjadi

²⁷ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata Suatu Pengantar* (Jakarta : CV Gitama Jaya, 2005), hal. 130 – 131.

²⁸ *Ibid.*, hal. 132

²⁹ Muljadi, *op.cit.*, hal. 7-8

pegangan dalam proses dan pelaksanaan perjanjian serta jika terdapat permasalahan hukum terkait proses dan pelaksanaan perjanjian tersebut³⁰. Asas – asas tersebut antara lain adalah :

1. Asas Konsensualisme

Pengertian dari asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, sehingga perjanjian sudah sah bila para pihak sepakat mengenai hal – hal yang pokok dan tidak diperlukan formalitas³¹. Dengan adanya asas ini maka kesepakatan secara lisan telah dianggap sebagai perjanjian yang mengikat kedua belah pihak. Asas konsensualisme tertuang dalam Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata mengenai syarat sah perjanjian salah satunya adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

Pengecualian terhadap asas ini adalah perjanjian formil dan riil di mana kesepakatan secara lisan saja tidak cukup menimbulkan perikatan dan hubungan hukum antara para pihak. Perjanjian formil adalah perjanjian yang selain harus memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu. Contohnya perjanjian perdamaian yang diatur dalam Pasal 1851 KUH Perdata yang mewajibkan perjanjian dibuat secara tertulis. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang harus memenuhi kata sepakat dan perbuatan tertentu untuk melahirkan perjanjian, contohnya perjanjian penitipan yang diatur di Pasal 1694 KUH Perdata.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Tidak seperti Hukum Kebendaan yang menganut sistem tertutup, Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka. Sistem terbuka berarti Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas – luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan³². Pasal – pasal mengenai hukum perjanjian dalam KUH Perdata berperan sebagai hukum pelengkap, atau *optional law*, di mana para pihak

³⁰ Mahdi, *op. cit.*, hal. 145

³¹ Subekti, *loc. cit.*, hal. 15

³² Subekti, *op. cit.*, hal. 13

boleh menyimpangi ketentuan pasal – pasal tersebut dan mengatur sendiri kepentingan mereka sepanjang para pihak menghendaki³³.

Asas kebebasan berkontrak timbul dari tuntutan masyarakat bahwa kebebasan manusia adalah sesuatu yang rasional alamiah. Kebebasan berkontrak ini juga terkait dengan hak asasi manusia khususnya dengan pengakuan hak milik yang secara implicit mengandung hak untuk menguasainya³⁴. Manusia sebagai makhluk sosial yang bermasyarakat memiliki andil dalam menentukan batasan dari kebebasan tersebut. Batas dari hak individu yang berupa kebebasan berkontrak ini adalah kepentingan masyarakat yang diakomodasi juga oleh hukum perdata.

3. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dimuat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik dalam perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan³⁵. Maksud dari pernyataan ini adalah bahwa perjanjian sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap – tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak saat perjanjian ditutup³⁶.

4. Asas Kepribadian atau Personalia

Asas kepribadian atau personalia adalah asas yang dimuat dalam Pasal 1315 KUH Perdata di mana perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri. Dengan kata lain, berdasarkan asas ini perjanjian hanya meletakkan hak – hak dan kewajiban – kewajiban antara para pihak yang membuatnya sedangkan pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut tidak mengikat.

2.1.3 Syarat Sah Perjanjian

³³ *Ibid.*

³⁴ J. Z. Loudoe dan S. Riwoe, *Ajaran Umum Perikatan dan Persetujuan Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata* (Surabaya : CV Kasnendra Suminar, 1983), hal. 63.

³⁵ Mahdi, *op.cit.* hal. 147

³⁶ Muljadi, *op.cit.*, hal. 79.

Adanya asas kebebasan berkontrak dalam Hukum Perjanjian dibatasi oleh syarat sah perjanjian. Syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau kesepakatan, bahwa terjadi kesesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kewenangan menurut hukum. Menurut pasal 1330 KUH Perdata, pihak yang dianggap tidak cakap adalah orang – orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, perempuan dan orang – orang tertentu yang dilarang.
3. Hal tertentu, maksudnya adalah bahwa obyek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.
4. Sebab yang halal, maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang – Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Syarat pertama dan kedua yaitu sepakat dan kecakapan merupakan syarat subyektif perjanjian. Hal ini disebabkan kesepakatan dan kecakapan menyangkut subyek pembuat perjanjian. Pelanggaran terhadap syarat subyektif memiliki akibat hukum perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*)³⁷.

Sedangkan syarat ketiga dan keempat yaitu mengenai hal tertentu dan sebab yang halal disebut dengan syarat obyektif karena menyangkut obyek yang diperjanjikan. Akibat hukum pelanggaran syarat obyektif adalah perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*). Keadaan batal demi hukum adalah keadaan di mana perjanjian sejak awal dianggap tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian³⁸.

2.1.4 Macam Perikatan

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*, hal. 144

Dalam hukum perikatan dikenal beberapa macam perikatan, antara lain³⁹:

1. Perikatan bersyarat

Perikatan bersyarat adalah perikatan yang tergantung pada peristiwa yang masih akan datang dan belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut⁴⁰.

Dalam perikatan dikenal dua macam perikatan bersyarat, yaitu syarat tangguh dan syarat batal. Perikatan dengan syarat tangguh adalah perikatan yang lahir hanya apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi dan perikatan lahir pada detik terjadinya peristiwa itu. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa yang baru akan terjadi bila penghuni sebelumnya meninggalkan rumah tersebut. Sedangkan perikatan dengan syarat batal adalah perikatan yang sudah lahir dan akan berakhir atau batal bila peristiwa yang dipersyaratkan terjadi. Contoh dari perikatan dengan syarat batal adalah dalam perjanjian sewa menyewa yang akan berakhir bila pemilik rumah ingin menjual rumah tersebut.

Syarat batal dalam hukum perjanjian berasas selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian⁴¹. Ketentuan ini termuat dalam Pasal 1265 KUH Perdata di mana bila syarat batal dalam suatu perjanjian terpenuhi, maka perjanjian akan terhenti dan segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah – olah tidak pernah ada perjanjian. Selain asas berlaku surut, syarat batal memiliki sifat dianggap selalu dicantumkan dalam setiap perjanjian timbal balik bilamana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya⁴². Ketentuan ini berkaitan erat dengan keadaan wanprestasi yang akan dibahas pada subbab selanjutnya di skripsi ini.

2. Perikatan dengan ketetapan waktu

Perikatan dengan ketetapan waktu adalah perikatan yang sudah ada tetapi pelaksanaannya ditanggukkan sampai waktu tertentu atau jangka waktu pelaksanaannya ditentukan dalam jangka waktu tertentu⁴³.

3. Perikatan mana suka (alternatif)

³⁹ Subekti, *op.cit.*, hal. 4

⁴⁰ *Ibid.*,

⁴¹ *Ibid.*, hal. 6

⁴² *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, ps. 1266

⁴³ Mahdi, *op. cit.*, hal. 138.

Perikatan mana suka atau disebut juga perikatan alternatif adalah perikatan di mana debitur dibebaskan dari perikatan bila ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perikatan namun ia tidak dapat memaksa kreditur menerima kedua barang tersebut dalam keadaan masing – masing setengah⁴⁴.

Prof. Subekti memberikan contoh perikatan mana suka sebagai berikut⁴⁵. Seseorang memiliki piutang sebesar seratus ribu rupiah terhadap seorang petani yang sudah lama tidak dilunasinya. Lalu antara keduanya dibuatlah sebuah perjanjian bahwa petani akan terlepas dari utangnya bila petani tersebut menyerahkan kuda atau sepuluh kwintal beras kepada krediturnya.

4. Perikatan tanggung menanggung

Perikatan yang juga disebut perikatan tanggung renteng ini adalah perikatan di mana terdapat beberapa orang pada salah satu pihak, umumnya beberapa orang ini terdapat di pihak debitur⁴⁶. Dalam hal terdapat beberapa kreditur, maka pembayaran kepada salah satu kreditur atas seluruh hutang akan membebaskan hutang debitur kepada kreditur lainnya. Sama halnya dengan bila terdapat beberapa debitur, tiap debitur dapat dituntut untuk membayar seluruh hutang dan pembayaran seluruh hutang oleh seorang debitur dapat membebaskan debitur lainnya dari hutang kepada debitur⁴⁷.

Ketentuan mengenai perikatan tanggung menanggung diatur dalam Pasal 1278 sampai Pasal 1295. Salah satu sifat penting adalah bahwa perikatan tanggung menanggung harus secara tegas diperjanjikan antara para pihak kecuali dalam perjanjian khusus yang memang telah menetapkan tanggung menanggung ini⁴⁸. Contoh perjanjian khusus ini adalah perjanjian pinjam meminjam, perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian penanggungan.

5. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi

Perikatan ini disebut juga perikatan yang dapat disubkontrakkan⁴⁹. Dapat atau tidaknya perikatan dibagi tergantung dari jenis barang dan maksud atau isi perjanjian. Contoh mengenai perikatan yang tidak dapat dibagi misalnya bila

⁴⁴ *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, ps. 1272

⁴⁵ Subekti, *op. cit.*, hal. 7.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Mahdi, *op.cit.*, hal. 139

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*

objek perjanjian adalah seekor kerbau. Sedangkan perikatan yang dapat dibagi atau disubkontrakkan misalnya adalah perjanjian pemborongan di mana terdapat beberapa kontraktor yang akan dijelaskan kemudian dalam bagian mengenai Kontrak Konstruksi.

6. Perikatan dengan ancaman hukuman

Perikatan dengan ancaman hukuman adalah perikatan yang menetapkan suatu ancaman hukuman bagi debitur, jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya⁵⁰. Menurut Prof. Subekti, terdapat dua maksud dari dimasukkannya ancaman hukuman dalam perjanjian⁵¹. Alasan pertama adalah untuk mendorong debitur supaya ia memenuhi kewajibannya dalam perjanjian dan alasan kedua adalah untuk membebaskan kreditur dari pembuktian tentang jumlahnya atau besarnya kerugian yang dideritanya yang seharusnya dibuktikan berpiutang.

2.1.5 Hapusnya Perikatan

Menurut Pasal 1381 KUH Perdata, terdapat sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu :

1. Pembayaran
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Pembaharuan utang
4. Perjumpaan utang atau kompensasi
5. Percampuran utang
6. Pembebasan utang
7. Musnahnya barang yang terutang
8. Kebatalan atau pembatalan
9. Berlakunya syarat batal yang diatur dalam perikatan dengan syarat batal
10. Lewatnya waktu

Menurut Prof. Subekti, sepuluh cara hapusnya perikatan di atas belum lengkap karena masih ada cara – cara yang tidak disebutkan seperti meninggalnya salah satu pihak di mana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh debitur sendiri dan tidak oleh orang lain⁵².

⁵⁰ *Ibid.*, hal. 140

⁵¹ Subekti, *op.cit.*, hal. 11

⁵² Subekti, *op.cit.*, hal. 64

Gunawan dan Muljadi menyimpulkan bahwa secara garis besar penyebab hapusnya perikatan dibedakan ke dalam ⁵³:

1. Pemenuhan perikatan itu sendiri atau terpenuhinya prestasi, yaitu pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti penyimpanan atau penitipan, dan pembaharuan utang
2. Terjadinya suatu peristiwa perdata yang menghapuskan kewajiban kedua belah pihak dalam perikatan, yaitu perjumpaan utang dan percampuran utang
3. Terjadinya suatu perbuatan hukum yang menghapuskan kewajiban debitor dalam perikatan, yaitu pembebasan utang oleh debitor
4. Musnahnya objek dalam perikatan, yang terkait dengan kebendaan yang harus diserahkan dalam perikatan untuk menyerahkan sesuatu
5. Tidak terpenuhinya syarat lahirnya perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan
6. Terpenuhinya syarat batal dalam suatu perikatan bersyarat
7. Lewatnya waktu

2.1.6 Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan

Berdasarkan aspek penamaan, KUH Perdata membagi perjanjian menjadi dua golongan, yaitu perjanjian nominat dan perjanjian innominat. Perjanjian nominat adalah perjanjian yang diatur secara khusus dalam Buku III KUH Perdata⁵⁴. Sedangkan perjanjian innominat adalah perjanjian yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam praktik seperti kontrak karya, kontrak bagi hasil (*production sharing contract*), *joint venture agreement*, kontrak konstruksi, leasing, beli sewa, franchise, dan sebagainya⁵⁵. Meskipun tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, namun perjanjian innominat tetap mengacu kepada ketentuan umum tentang perjanjian⁵⁶.

⁵³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan* (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 9

⁵⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta : Kencana 2009), hal. 64

⁵⁵ H. R. Djokomartono, dkk., *Hukum Kontrak Konstruksi dan Non Konstruksi*, (Jakarta : Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan dan Badan Kajian Pengembangan Jasa Konstruksi, 2008), hal. 5

⁵⁶ *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op.cit.*, ps 1319

Salah satu perjanjian nominat yang menyerupai konsep Kontrak Konstruksi dalam KUH Perdata adalah perjanjian untuk melakukan pekerjaan. Menurut Pasal 1601 KUH Perdata, perjanjian untuk melakukan pekerjaan dibagi atas tiga jenis yaitu perjanjian untuk melakukan jasa tertentu, perjanjian untuk pemborongan pekerjaan dan perjanjian perburuhan⁵⁷. Dari ketiga bentuk perjanjian tersebut, kontrak konstruksi menyerupai bentuk perjanjian yang kedua yaitu perjanjian untuk pemborongan pekerjaan.

Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan⁵⁸. Dari pengertian dalam pasal tersebut dapat diperoleh pengertian bahwa terdapat dua pihak yang memiliki hubungan hukum setelah menandatangani perjanjian ini yaitu pemborong dan pihak yang memborongkan. Tujuan dari pemborongan ialah hasil pekerjaan, di mana hal ini menjadi pembeda antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian perburuhan⁵⁹.

Perjanjian pemborongan pekerjaan dibedakan dalam dua macam, pertama yaitu perjanjian di mana pemborong hanya akan melakukan pekerjaannya saja dan kedua adalah perjanjian di mana pemborong diwajibkan memberikan bahannya untuk pekerjaan tersebut⁶⁰. Perbedaan keduanya adalah dalam hal tanggung jawab pemborong atas hasil pekerjaan yang diperjanjikan⁶¹.

Pada bentuk perjanjian pertama di mana pemborong hanya melaksanakan pekerjaan saja, bilamana pekerjaannya musnah tanpa kesalahan pemborong maka risiko menjadi tanggungan pihak yang memborongkan. Dalam hal pekerjaan menjadi musnah, sementara pemborong tidak lalai dan pihak yang memborongkan juga tidak lalai dalam memeriksa dan menyetujui pekerjaan, pemborong tidak berhak atas harga pemborongan kecuali bila musnahnya pekerjaan disebabkan cacat tersembunyi dalam bahan⁶². Prof. Subekti menyimpulkan bahwa dengan ketentuan ini kedua belah pihak akan menderita kerugian bila pekerjaan musnah

⁵⁷ *Ibid.*, ps 1601

⁵⁸ *Ibid.*, ps 1601b

⁵⁹ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan – Perikatan Bersumber Perjanjian*, edisi 2, (Bandung : Tarsito, 1991), hal. 41

⁶⁰ *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Ps 1604

⁶¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 10 (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 65

⁶² *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, ps. 1606-1607

akibat ketidaksengajaan, karena pemborong kehilangan tenaga dan biaya yang tidak diganti sedangkan pihak yang memborongkan kehilangan bahan yang diberikannya⁶³. Namun pemborong tetap harus bertanggung jawab atas kesalahan yang ditimbulkannya saja bila pekerjaan musnah dalam perjanjian ini. Maksud dari ketentuan ini adalah bahwa dalam akibat peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa bahan – bahan yang telah disediakan oleh pihak yang memborongkan, dibebankan kepada pihak yang memborongkan⁶⁴. Pengecualian atas ketentuan ini adalah bila pemborong terbukti bersalah dan kesalahan ini harus dibuktikan oleh pihak yang memborongkan. Sedangkan pada perjanjian di mana pemborong harus menyediakan pula bahan – bahannya, pemborong menanggung semua risiko pekerjaan musnah dengan sebab apapun saat pekerjaan belum diserahkan kepada pihak yang memborongkan.

Terhadap pekerjaan pemborongan dilakukan pemeriksaan – pemeriksaan oleh pihak yang memborongkan untuk setelah itu dilakukan serah terima. Pemeriksaan terhadap pekerjaan yang dilakukan sepotong demi sepotong dapat diperiksa sebagian demi sebagian dan dianggap terjadi bilamana sudah terjadi pembayaran atas bagian yang sudah terbayar tersebut⁶⁵. Dengan pembayaran ini, maka pekerjaan yang sudah dibayar menjadi risiko atau tanggungan pihak yang memborongkan, bukan lagi tanggungan pihak pemborong⁶⁶.

KUH Perdata juga mengatur mengenai beberapa kewajiban dan hak para pihak dalam pemborongan pembangunan gedung. Kewajiban bagi pemborong dan ahli bangunannya untuk menjamin mutu pekerjaan yang telah mereka lakukan adalah sebagai berikut. Selama sepuluh tahun, pemborong dan ahli bangunannya bertanggung jawab bila gedung yang diborongkan atau dibuat dengan harga tertentu musnah seluruhnya atau sebagian disebabkan cacat dalam penyusunannya⁶⁷. Kewajiban ini otomatis menjadi hak bagi pihak yang memborongkan untuk mendapat jaminan atas pekerjaan yang dibayarkannya. Selain ketentuan ini, pemborong juga dilarang menuntut penambahan harga baik dengan dalih naiknya upah buruh maupun harga bahan bangunan tanpa

⁶³ Subekti, *op.cit*, hal. 66

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 65

⁶⁵ *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op.cit.*, ps. 1608

⁶⁶ Subekti, *op.cit.*, hal. 66

⁶⁷ *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op.cit.*, Ps 1609

persetujuan pemilik secara tertulis⁶⁸. Ketentuan ini berdasarkan pertimbangan bahwa dengan menyetujui harga yang disetujui di perjanjian pemborongan, pemborong dianggap menanggung risiko naiknya upah buruh dan harga bahan bangunan dan turunnya kedua harga tersebut menjadi keuntungan bagi pemborong⁶⁹.

Pihak yang memborongkan memiliki hak untuk menghentikan perjanjian secara sepihak dengan menghentikan pemborongannya dengan ganti rugi sepenuhnya atas biaya yang telah dikeluarkan pemborong untuk pekerjaan pemborongan serta keuntungan yang hilang karena penghentian tersebut⁷⁰. Menurut Prof. Subekti, pasal ini tidak perlu ditulis karena telah termuat dalam asas umum hukum perjanjian yang melarang penarikan kembali perjanjian secara sepihak dan terhadap perbuatan ini dikenakan ganti rugi akibat penarikan kembali perjanjian⁷¹. Dengan asas umum hukum perjanjian tersebut, berarti pemborong juga memiliki hak yang sama dengan pihak yang memborongkan dalam hal penarikan perjanjian secara sepihak dengan pemberian ganti rugi.

Mengenai meninggalnya pihak pemborong sehingga pemborongan pekerjaan terhenti, Pasal 1612 KUH Perdata mengatur bahwa pihak yang memborongkan tetap memiliki kewajiban untuk membayarkan hasil pekerjaan kepada ahli waris dari pemborong. Yang dibayarkan oleh pemborong adalah hasil pekerjaan yang dihitung dengan berimbang dengan harga pekerjaan yang dijanjikan dalam perjanjian dan harga bahan bangunan yang telah disediakan dengan syarat keduanya memiliki manfaat bagi pemborong.

2.2. Pengertian dan Dasar Hukum Wanprestasi

Dalam setiap perikatan yang lahir dari perjanjian dimuat prestasi mengenai apa yang menjadi kewajiban salah satu pihak atau para pihak. Prestasi adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitur yang merupakan hak dari kreditur untuk melakukan penuntutan terhadap prestasi tersebut⁷². Menurut Pasal 1234

⁶⁸ *Ibid.*, Ps 1610

⁶⁹ Subekti, *op.cit.*, hal. 67

⁷⁰ *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op.cit.*, Ps 1611

⁷¹ Subekti, *op.cit.*, hal. 68

⁷² Mahdi., *op. cit*, hal. 150.

KUH Perdata terdapat tiga macam perikatan berdasarkan prestasi yaitu perikatan untuk berbuat sesuatu (*to doen*), perikatan untuk menyerahkan sesuatu (*to geven*) dan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu (*niet doen*).

Meskipun terikat dengan perjanjian untuk melakukan prestasi yang diwajibkan dalam perjanjian tersebut, namun selalu terdapat kemungkinan di mana prestasi tersebut tidak terpenuhi baik sengaja maupun tidak disengaja. Ketidaksihlokan prestasi oleh debitor ini disebut wanprestasi⁷³. Beberapa pengertian wanprestasi yang umum antara lain :

1. Menurut Black's Law Dictionary, *breach of contract* (wanprestasi) adalah "Violation of a contractual obligation by failing to perform one's own promise, by repudiating it, or by interfering with another party's performance"⁷⁴,
2. Menurut Abdulkadir Muhammad, S.H., wanprestasi yang berasal dari bahasa Belanda yaitu *wanprestatie* adalah "Tidak memenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang – undang"⁷⁵
3. Menurut Yahya Harahap, wanprestasi adalah :

"Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitor disebutkan dan beada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya"⁷⁶

⁷³ Muljadi, *op.cit.*, hal. 70

⁷⁴ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, edisi ke-8, cet. 2 (St. Paul : West Publishing Co, 2007), hal. 200

⁷⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, cet. 3 (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti), hal. 20

⁷⁶ Yahya Harahap, *Segi – Segi Hukum Perjanjian* (Bandung : Alumni, 1986), hal. 60.

4. Menurut Prof. Subekti mengenai wanprestasi :

“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka dikatakan ia melakukan ‘wanprestasi’. Ia alpa atau ‘lalai’ atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk”⁷⁷

Macam prestasi dari suatu perjanjian menentukan macam wanprestasi yang dilakukan oleh seorang debitur. Menurut Prof. Subekti, terdapat empat macam wanprestasi yang dapat dilakukan oleh seorang debitur⁷⁸:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Untuk menentukan kapan seseorang telah melalaikan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian. Misalnya dalam perjanjian yang memuat prestasi bagi debitur untuk memberikan sesuatu dalam jangka waktu tertentu. Ketika jangka waktu ini terlewati dan debitur belum memberikan apa yang ia janjikan, maka kreditur dapat meminta agar debitur dinyatakan wanprestasi dan atas debitur dapat dikenakan sanksi atau hukuman yang diancamkan. Sedangkan dalam perjanjian yang tidak menyebutkan kapan debitur harus melakukan prestasi, maka sebelum mengajukan gugatan wanprestasi seorang kreditur harus memberikan somasi atau surat peringatan yang menyatakan bahwa debitur telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu sesuai Pasal 1238 KUH Perdata⁷⁹.

Pasal 1238 KUH Perdata :

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah

⁷⁷ Subekti, *op.cit.*, hal. 45.

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ Mahdi, *op. cit.*, hal. 151

jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Berkaitan dengan wanprestasi, telah dijelaskan sebelumnya mengenai syarat batal sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata merupakan ketentuan yang dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi. Terhadap terpenuhinya keadaan wanprestasi maka perjanjian menjadi dapat dimintakan pembatalan kepada hakim⁸⁰.

2.3. Akibat – akibat Wanprestasi

Terhadap kelalaian atau kealpaan debitur, selaku pihak yang wajib melakukan sesuatu atau memenuhi prestasi, diancamkan beberapa sanksi sebagai hukuman⁸¹. Hukuman atau akibat – akibat wanprestasi dapat berupa :

1. Ganti rugi

Ganti rugi adalah kewajiban membayar kerugian yang diderita oleh kreditur. Menurut Prof. Subekti, ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur, antara lain biaya (*kosten*), rugi (*schaden*) dan bunga (*interesten*)⁸².

Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata – nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang – barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

KUH Perdata memberikan pembatasan – pembatasan terhadap ganti rugi tersebut untuk melindungi debitur yang wanprestasi. Pembatasan ini terwujud dalam Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUH Perdata. Dalam Pasal 1247 KUH Perdata dimuat ketentuan bahwa debitur wanprestasi hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata, telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan kecuali perjanjian tersebut tidak terpenuhi karena tipu daya

⁸⁰ *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op.cit.*, ps. 1266 ayat (2)

⁸¹ Subekti, *op. cit.*, hal. 45

⁸² *Ibid.*, hal. 47

olehnya. Sedangkan dalam Pasal 1248 KUH Perdata dimuat ketentuan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga hanya terdapat apa yang merupakan akibat langsung dari tak terpenuhinya perjanjian. Prof Subekti mengaitkan ketentuan ini dengan teori sebab dan akibat (teori *adequat*) di mana suatu peristiwa dianggap sebagai akibat dari suatu peristiwa lain apabila peristiwa yang pertama secara langsung diakibatkan oleh peristiwa yang kedua dan menurut pengalaman dalam masyarakat dapat diduga akan terjadi⁸³.

2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan⁸⁴. Pembatalan perjanjian terkait dengan syarat batal yang dianggap selalu dicantumkan dalam setiap perjanjian. Menurut Pasal 1266 KUH Perdata, syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian baik tertulis maupun tidak namun pembatalan perjanjian itu sendiri tetap harus dimintakan kepada hakim sehingga tidak secara otomatis batal.

Pada kenyataannya, dalam kontrak – kontrak sering dijumpai ketentuan bahwa para pihak sepakat menyimpangi atau melepaskan Pasal 1266 KUH Perdata, dengan maksud bila terjadi wanprestasi maka tidak perlu dimintakan pembatalan kepada hakim melalui pengadilan karena otomatis telah batal demi hukum⁸⁵. Penyimpangan dari Pasal 1266 KUH Perdata ini ditentang para ahli hukum yang berpendapat bahwa perjanjian tetap harus dimintakan pembatalan kepada hakim dengan alasan hakim masih berwenang memberi kesempatan kepada debitur yang wanprestasi untuk memenuhi perjanjian. Hakim memiliki *discrecy* untuk menimbang berat ringannya kelalaian debitur dibanding kerugian bila perjanjian dibatalkan. Selain itu dengan berlakunya syarat batal secara otomatis tentu menghapuskan kesempatan bagi kreditur untuk meminta pemenuhan perjanjian setelah wanprestasi. Hal ini disebabkan terpenuhinya syarat batal berarti menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah – olah tidak pernah ada suatu perikatan sementara bila

⁸³ *Ibid.*, hal. 48

⁸⁴ *Ibid.*, hal. 49

⁸⁵ Suharnoko, *op. cit.*, hal 61

wanprestasi dianggap sebagai syarat batal perjanjian berarti kreditur hanya dapat menuntut ganti rugi⁸⁶.

3. Peralihan risiko

Dalam hal ini pengertian risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian. Prof. Subekti menggambarkan peralihan risiko dalam contoh berdasarkan Pasal 1460 KUH Perdata di mana risiko dalam jual beli barang tertentu dibebankan kepada si pembeli meskipun barang belum diserahkan. Namun bila penjual terlambat menyerahkan barang, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan risiko tadi dari si pembeli kepada si penjual sehingga kelalaian menyebabkan risiko terletak pada penjual.

4. Membayar biaya perkara, bila sampai diperkarakan di hadapan hakim.

Pasal 1238 KUH Perdata menetapkan bahwa diperlukan adanya surat perintah atau akta sejenis itu untuk menyatakan debitur telah lalai. Surat perintah yang dimaksud dalam pasal tersebut dapat diartikan sebagai suatu peringatan resmi oleh jurusita pengadilan yang berarti telah dimohonkan jasa pengadilan. Pembayaran ongkos perkara sebagai sanksi bagi debitur yang lalai tersimpul dari Pasal 181 ayat 1 Herziene Inlands Reglement (HIR) bahwa pihak yang kalah akan dikenakan biaya berperkara. Dalam suatu gugatan wanprestasi, seorang debitur yang dinyatakan wanprestasi adalah pihak yang kalah, sehingga dalam keadaan ini sanksi membayar biaya perkara dapat dikenakan.

2.4. Pembelaan Wanprestasi

Kreditor selaku pihak yang merasa dirugikan dari wanprestasi yang dilakukan debitur dapat meminta pernyataan wanprestasi terhadap hakim di pengadilan dan meminta ganti rugi, biaya serta bunga atas semua kerugian yang dialaminya. Debitur di sisi lain diperkenankan untuk membuat pembelaan atas kelalaiannya memenuhi prestasi tersebut. Menurut Prof. Subekti, terdapat tiga macam pembelaan debitur yang wanprestasi, antara lain⁸⁷:

1. Keadaan Memaksa (*overmacht* atau *force majeure*)

⁸⁶ *Ibid.*, hal. 64

⁸⁷ *Ibid.*, hal. 55

Keadaan memaksa adalah pembelaan debitur bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal – hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan di mana ia tidak dapat berbuat apa – apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi. Perihal keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Kedua pasal ini memberikan penjelasan bahwa keadaan memaksa adalah kejadian yang tak terduga, tak disengaja dan tak dapat dipertanggungjawabkan oleh debitur.

Unsur – unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa menurut Abdulkadir Muhammad adalah ⁸⁸:

- 1) Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi objek perikatan ini, hal ini selalu bersifat tetap
- 2) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi. Hal ini bersifat tetap atau sementara.
- 3) Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur, jadi bukan karena kesalahan pihak – pihak, khususnya debitur.

Keadaan memaksa pada umumnya diasosiasikan dengan bencana alam seperti gempa bumi, gunung meletus, banjir dan sebagainya. Kemudian menurut Prof. Subekti muncul teori baru bahwa terdapat keadaan memaksa yang tak mutlak, di mana sebenarnya masih dimungkinkan bagi debitur untuk memenuhi perjanjian tetapi dengan pengorbanan yang lebih besar sehingga tidak lagi sepantasnya kreditur menuntut pelaksanaan perjanjian. Contoh yang diberikan adalah bilamana tiba – tiba pemerintah mengeluarkan larangan untuk mengeluarkan suatu barang dari daerahnya dan bagi pelanggar diancam hukuman berat. Debitur yang sebelumnya menjanjikan penyerahan barang masih dapat menyelundupkan barang yang dijanjikan namun ia menghadapi risiko besar ditangkap dan dihukum berat.

Menurut Pasal 1244 KUH Perdata, kewajiban untuk membuktikan adanya keadaan memaksa terletak pada debitur yang dituduh wanprestasi. Menurut Prof.

⁸⁸Muhammad, *op.cit.*, hal. 28.

Subekti, persoalan apakah suatu hal dibidang keadaan memaksa atau bukan adalah adanya penetapan maksud dari kedua pihak dalam perjanjian mengenai apakah yang menjadi kesanggupan masing – masing. Beliau mengambil contoh dalam perjanjian pengangkutan barang, sekalipun juru pengangkut mengalami kecelakaan yang menyebabkan barang yang diantaranya rusak, namun bila dalam perjanjian ia telah menyanggupi akan mengangkut barang sampai tempat tujuan dengan selamat maka ia tetap wajib mengganti kerugian rusaknya barang yang diangkut tersebut⁸⁹.

Dalam ilmu hukum dikenal dua macam ajaran berkaitan dengan keadaan memaksa yaitu keadaan memaksa yang bersifat objektif dan keadaan memaksa yang bersifat subjektif⁹⁰. Objektif artinya benda yang menjadi objek perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapapun. Keadaan ini disebut juga *absolute overmacht* oleh Vollmar dan didasari oleh ketidakmungkinan. Subjektif artinya keadaan memaksa dikarenakan perbuatan atau kemampuan debitur sendiri. Keadaan ini disebut juga *relative overmacht* oleh Vollmar dan didasari oleh kesulitan – kesulitan di mana dalam ajaran ini sebenarnya debitur masih mungkin memenuhi prestasi walaupun mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya. Ajaran yang terakhir ini menyerupai pandangan baru keadaan memaksa yang diungkapkan Prof. Subekti dalam contoh penyelundupan barang beberapa paragraf sebelumnya.

2. Kreditur telah lalai (*exceptio non adimpleti contractus*)

Melalui pembelaan ini, debitur membela dirinya bahwa kreditur sendiri juga tidak menepati janjinya. Pembelaan ini dapat diajukan dalam suatu perjanjian timbal balik di mana setiap pihak memiliki kewajiban memenuhi prestasi terhadap pihak lainnya. Menurut Prof. Subekti, dalam setiap perjanjian timbal balik dianggap ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama – sama melakukan kewajibannya. Prinsip ini tersirat dalam Pasal 1478 KUH Perdata mengenai jual beli di mana penjual tidak berkewajiban menyerahkan barangnya bila pembeli belum membayar. KUH Perdata sendiri tidak mengatur mengenai pembelaan ini dalam pasal khusus di KUH Perdata. Prof. Subekti menyimpulkan bahwa

⁸⁹ *Ibid.*, hal. 57

⁹⁰ Muhammad, *op.cit.*, hal. 28

pembelaan kreditur telah lalai merupakan suatu hukum yurisprudensi atau hukum yang diciptakan oleh para hakim⁹¹.

3. Kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi atau pelepasan hak (*rechtsverwerking*)

Pelepasan hak oleh kreditur merupakan hal yang disimpulkan dari pihak kreditur selama perjanjian dilaksanakan bahwa kreditur sudah tidak akan menuntut ganti rugi. Misalnya dalam hal kreditur membeli suatu barang yang terlihat jelas sudah rusak namun ia tetap membelinya, maka dapat disimpulkan kreditur melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.



⁹¹ Subekti, *op. cit.*, hal. 58

BAB 3

KONTRAK KONSTRUKSI DAN SENGKETA KONSTRUKSI

Gugatan yang dilayangkan PT Citrakaton Dwidayalestari (PTCD) kepada PT Mustika Princess Hotel (PTMPH) berkisar mengenai wanprestasi pada jasa konstruksi sehingga dapat dimasukkan ke dalam kasus sengketa konstruksi. Seperti sudah dijelaskan secara singkat dalam bab pendahuluan, sengketa konstruksi diawali dari adanya kontrak konstruksi antara dua pihak yaitu penyedia jasa dan pengguna jasa. Dari kontrak ini lalu muncul klaim – klaim yang diajukan salah satu pihak kepada pihak lain dan bila klaim ini tidak dipenuhi maka muncullah sengketa konstruksi.

Untuk melihat bagaimana penerapan kasus PTCD vs PTMPH, maka penting untuk membahas mengenai Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (UUJK). Berkenaan dengan wanprestasi, UUJK sendiri hanya memuat sedikit ketentuan mengenai cidera janji yang dimuat dalam Pasal 22 ayat (2) huruf g UUJK. Dalam bab berikut ini akan dibahas mengenai hal – hal yang berkaitan dengan timbulnya cidera janji dalam suatu Kontrak Konstruksi yaitu mengenai Kontrak Konstruksi itu sendiri, Klaim Konstruksi, Sengketa Konstruksi, Wanprestasi dalam UUJK dan mengenai cara penyelesaian Sengketa Konstruksi.

3.1. Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

Lahirnya Undang – Undang Jasa Konstruksi pada masa pemerintahan Presiden B. J. Habibie dilatarbelakangi oleh keadaan di mana terdapat peningkatan jumlah perusahaan yang bergerak di bidang jasa konstruksi namun tidak diikuti dengan peningkatan kualitas dan kinerja perusahaan. Hal ini nampak dari kenyataan bahwa mutu produk, ketepatan waktu pelaksanaan, dan efisiensi pemanfaat sumber daya manusia, modal, dan teknologi dalam penyelenggaraan jasa konstruksi belum sebagaimana yang diharapkan⁹².

⁹² Indonesia (a), *Undang – Undang tentang Jasa Konstruksi*, UU No. 18 Tahun 1999, LN Tahun 1999 Nomor 54, TLN Nomor 3833, bagian Penjelasan.

Subbab ini akan memuat mengenai perundangan yang berkaitan dengan industri Jasa Konstruksi dengan batas UUJK. Sebelum UUJK disusun, peraturan apa yang digunakan sebagai dasar hukum pelaksanaan dan pengaturan hubungan hukum antara para pihak. Setelah pembahasan mengenai peraturan sebelum lahirnya UUJK, penulis akan membahas mengenai peraturan dan dasar hukum pelaksanaan konstruksi yaitu UUJK dan Peraturan Pemerintah yang terkait dengan UUJK.

3.1.1 Dasar Hukum Pelaksanaan Konstruksi sebelum UUJK

Sejak Indonesia merdeka yaitu pada tahun 1945, kepentingan untuk menyelenggarakan pembangunan nasional terwujud salah satunya dalam pembangunan proyek – proyek konstruksi termasuk infrastruktur dan gedung – gedung bertingkat. Pada masa Orde Lama (1945-1959) pembangunan ini terlihat dari proyek – proyek konstruksi yang menjadi kebanggaan saat itu dan masih digunakan hingga sekarang ini seperti Gedung Bank Indonesia, Jembatan Semanggi, Monumen Nasional, Gedung MPR/DPR, Mesjid Istiqlal, dan lain – lain⁹³. Sedangkan pada masa Orde Baru, pembangunan – pembangunan proyek besar terus dilaksanakan berkenaan dengan kebijaksanaan pembangunan pemerintahan Soeharto yang dikenal sebagai Pembangunan Lima Tahun (PELITA).

Banyaknya proyek – proyek yang dilaksanakan saat itu masih dilandaskan pada Perjanjian Pemborongan yang diatur dalam Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)⁹⁴. Dengan dasar hukum itu, maka istilah yang digunakan untuk perjanjian juga adalah Perjanjian Pemborongan, bukan Kontrak Konstruksi sebagaimana digunakan pada masa setelah lahirnya UUJK. Meskipun KUH Perdata mengatur secara khusus mengenai Perjanjian Pemborongan, namun ketentuan perjanjian dan perikatan

⁹³ Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, cet. 2 (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 12.

⁹⁴ F. X. Djumaldji, *Perjanjian Pemborongan*, cet. 2 (Jakarta : PT Rineka Cipta, 1991), hal. 3.

pada umumnya yang terdapat dalam Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1456 KUH Perdata tetap berlaku terhadap Perjanjian Pemborongan⁹⁵.

Selain ketentuan ini terdapat pula peraturan standar untuk Perjanjian Pemborongan yang merupakan produk Pemerintah Hindia Belanda yaitu *Algemene Voorwarden voor de uitvoering bij aanneming van openbare werken in Indonesia* yang berarti Syarat – Syarat Umum untuk Pelaksanaan Pemborongan Pekerjaan Umum di Indonesia⁹⁶. Peraturan yang juga disebut dengan AV 1941 ini ditetapkan dengan Surat Keputusan Pemerintah Hindia Belanda tanggal 28 Mei 1941 no. 9. Dalam AV 1941 dimuat ketentuan tentang syarat – syarat administratif, syarat – syarat bahan dan syarat – syarat teknis.

Ketentuan mengenai Perjanjian Pemborongan dan perjanjian pada umumnya dalam KUH Perdata memang terlalu sederhana sehingga kekurangan – kekurangannya diisi dengan ketentuan hukum yang biasanya sangat kompleks, teknis dan sangat internasional⁹⁷. Di samping ketentuan yang bersifat teknis ini, pemerintah juga menyusun ketentuan yang bersifat administratif di bidang konstruksi misalnya Keppres No. 29 Tahun 1984 tentang APBN yang berlaku pada Perjanjian Pemborongan pada proyek pemerintah. Keppres No. 29 Tahun 1984 pada dasarnya hanya wajib diberlakukan pada proyek pemerintah, namun proyek swasta yang tidak membuat ketentuan sendiri juga ada yang mengacu pada ketentuan tersebut.

Selain KUH Perdata, AV 1941 dan Keppres No. 29 Tahun 1984, terdapat beberapa aturan lain yang harus diikuti dalam mengerjakan suatu konstruksi antara lain *Indische Comptabiliteit Wet (ICW)*, Peraturan tentang Konstruksi Kayu Indonesia 1961, Peraturan Bangunan Nasional 1967, Peraturan Beton Bertulang Indonesia 1971, Peraturan Umum Instalasi Listrik 1987, Keppres No. 16 Tahun 1994 dan beberapa peraturan pelaksanaannya⁹⁸. Peraturan – peraturan tersebut lebih mengatur tentang hal – hal teknis dari suatu pekerjaan.

⁹⁵ Fuady, *Op. Cit*, hal. 8.

⁹⁶ Djumaldji, *Op. Cit*, hal. 4.

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ Fuady, *Op. Cit*, hal. 33.

3.1.2 Dasar Hukum sesudah lahirnya UUK

UUK sebagai Undang – Undang pertama yang mengatur mengenai industri jasa konstruksi disahkan pada 7 Mei 1999 dan mulai berlaku pada 7 Mei 2000. UUK terdiri dari 12 bab yang terdiri atas bab yang mengatur tentang Ketentuan Umum, Asas dan Tujuan, Usaha Jasa Konstruksi, Penyelenggaraan Pekerjaan Konstruksi, Kegagalan Bangunan, Peran Masyarakat, Pembinaan, Penyelesaian Sengketa, Sanksi, Ketentuan Peralihan dan Ketentuan Penutup.

Pengaturan di UUK yang sedemikian rupa itu pada dasarnya bertujuan untuk memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan yang berkualitas⁹⁹. Selain itu UUK juga bertujuan mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Selain kedua ketentuan tersebut, UUK juga memiliki tujuan mewujudkan peningkatan peran masyarakat di bidang jasa konstruksi.

Ketiga tujuan dari UUK yang dijabarkan dalam pengaturan – pengaturan di UUK memerlukan peraturan pelaksana yang lebih praktis dan rinci. Untuk mengakomodasi ketiga tujuan tersebut lebih rinci maka disusunlah lahirnya Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, dan Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi.

Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi mengatur tentang jenis, bentuk dan bidang usaha, registrasi, sertifikasi keterampilan, dan keahlian kerja, perizinan usaha jasa konstruksi, serta pengaturan peran masyarakat jasa konstruksi yang diwujudkan dalam bentuk Forum dan Lembaga. Dengan adanya UUK dan PP No. 28 Tahun 2000 ini, maka dibentuklah Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) yang diikuti dengan didirikannya asosiasi – asosiasi perusahaan dan gabungan

⁹⁹ Indonesia (a), *Op. Cit.*, ps. 3.

perusahaan seperti Asosiasi Kontraktor Indonesia, Asosiasi Perawatan Bangunan Indonesia, Gabungan Pengusaha Kontraktor Nasional Indonesia, Gabungan Pelaksana Konstruksi Nasional Indonesia dan sebagainya¹⁰⁰.

Sedangkan Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (PPPJK) memuat pengaturan praktis mengenai pemilihan penyedia jasa, kontrak kerja konstruksi, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, kegagalan bangunan, penyelesaian sengketa, larangan persekongkolan, dan sanksi administratif. Pengaturan di dalam PPPJK inilah yang lebih banyak disinggung dalam skripsi ini karena berkaitan dengan wanprestasi yang berasal dari Kontrak Konstruksi yang merupakan tema dari skripsi ini.

Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi memiliki ruang lingkup mengatur tentang bentuk pembinaan, pihak yang dibina, penyelenggara pembinaan, serta pembiayaan yang diperlukan untuk pelaksanaan pembinaan. Sasaran dari pembinaan yang dimaksudkan dalam peraturan ini adalah Pengguna Jasa, Penyedia Jasa, beserta masyarakat. Pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah berperan sebagai pembina kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan terhadap para pihak tadi¹⁰¹.

3.2. Kontrak Konstruksi

Dalam industri jasa konstruksi, untuk membuat suatu hubungan hukum antara para pihaknya disusunlah suatu perjanjian tertulis antara para pihaknya. Perjanjian tertulis ini sering juga disebut Kontrak Konstruksi. Kontrak konstruksi atau Kontrak Kerja Konstruksi menurut UUJK adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi¹⁰².

¹⁰⁰ Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi, "Asosiasi Perusahaan Terakreditasi Kategori A," < http://lpjk.org/modules/asosiasi_perusahaan.php?action=Terakreditasi_A>, 9 Juli 2003.

¹⁰¹ Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi*, PP No. 30 Tahun 2000, LN Tahun 2000 Nomor 65, TLN Nomor 3957, ps. 1 angka 4.

¹⁰² Indonesia (a), *Op. Cit.*, ps. 1 angka 5.

Peran Kontrak Konstruksi sebagai undang – undang bagi pembuatnya, mengingat asas Pacta Sunt Servada, menjadikan Kontrak memiliki peran yang penting pada saat timbulnya Sengketa. Bilamana sebuah Sengketa timbul antara para pihak yang memiliki hubungan hukum berdasarkan Kontrak, tentu mereka akan melihat kembali pada kesepakatan mereka tentang hal yang diperselisihkan dan menjadikan Kontrak sebagai acuan. Atas pemikiran itulah dalam subbab ini akan dimuat mengenai kewajiban dan hak para pihak, bentuk kontrak konstruksi, dan isi kontrak konstruksi.

3.2.1 Kewajiban dan Hak Para Pihak

Dari pengertian mengenai Kontrak Konstruksi sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa terdapat dua pihak dalam Kontrak Konstruksi, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa. Pengguna Jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi¹⁰³. Sedangkan Penyedia Jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi¹⁰⁴.

Dalam suatu hubungan hukum melalui Kontrak Konstruksi umumnya posisi penyedia jasa tidak sejajar dengan pengguna jasa¹⁰⁵. Pengguna jasa selalu lebih dominan sehingga penyedia jasa memiliki posisi yang lebih lemah daripada pengguna jasa. Salah satu alasan yang menyebabkan ketimpangan ini adalah sedikitnya jumlah proyek atau tender yang ada dibanding dengan jumlah penyedia jasa. Dengan persaingan yang begitu ketat, penyedia jasa terpaksa menerima persyaratan yang disediakan pengguna jasa karena khawatir tidak memperoleh pekerjaan. Pada saat penawaran tender, penyedia jasa juga menjadi pihak yang tidak berani bertanya apalagi mengajukan klaim saat proyek berlangsung karena takut dimasukkan daftar hitam. Penyebab lain juga diduga dari pengertian bahwa dahulu pengguna jasa disebut *bouwheer* atau Majikan Bangunan sehingga terdapat kesan bahwa pengguna jasa memiliki posisi lebih tinggi daripada penyedia jasa.

¹⁰³ *Ibid.*, ps. 1 angka 3

¹⁰⁴ *Ibid.*, ps. 1 angka 4

¹⁰⁵ H. Nazarkhan Yasin (a), *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia* (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2006), hal. 13.

Ketidaksejajaran inilah yang hendak dihilangkan oleh pemerintah melalui asas kejujuran dan keadilan, keserasian, keseimbangan, serta kemitraan yang dicantumkan dalam Pasal 2 UUK¹⁰⁶. Dengan menjalankan industri jasa konstruksi menggunakan asas – asas tersebut maka diharapkan terwujud tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku¹⁰⁷. Dengan kesetaraan ini maka diharapkan industri jasa konstruksi dapat berkembang dalam pembangunan nasional dan bahkan dapat diandalkan di dunia internasional.

Beberapa kewajiban serta hak dari pengguna jasa dalam tahap pengikatan diatur dalam bab keempat UUK mengenai Pengikatan Pekerjaan Konstruksi. Kewajiban pertama yang harus dipenuhi pengguna jasa adalah kemampuan untuk membayar biaya pekerjaan konstruksi yang didukung dengan dokumen pembuktian dari lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan bukan bank. Selain dokumen ini, pengguna jasa dapat membuktikan kemampuan membayar dengan jaminan benda bergerak ataupun tidak bergerak, tergantung kesepakatan dengan penyedia jasa. Dalam hal pengguna jasa adalah pemerintah, maka kewajiban pembuktian kemampuan membayar ini diwujudkan dalam dokumen ketersediaan anggaran. Selain pembuktian kemampuan membayar ini, pengguna jasa juga diwajibkan untuk memenuhi kelengkapan yang dipersyaratkan, yaitu

¹⁰⁶ Dalam bagian penjelasan Pasal 2, asas – asas ini dijelaskan sebagai berikut :

Asas Kejujuran dan Keadilan mengandung pengertian kesadaran akan fungsinya dalam penyelenggaraan tertib jasa konstruksi serta bertanggung jawab memenuhi berbagai kewajiban guna memperoleh haknya.

Asas Keserasian mengandung pengertian harmoni dalam interaksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang berwawasan lingkungan untuk menghasilkan produk yang berkualitas dan bermanfaat tinggi.

Asas Keseimbangan mengandung pengertian bahwa penyelenggaraan pekerjaan konstruksi harus berlandaskan pada prinsip yang menjamin terwujudnya keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya. Pengguna jasa dalam menetapkan penyedia jasa wajib mematuhi asas ini, untuk menjamin terpilihnya penyedia jasa yang paling sesuai, dan di sisi lain dapat memberikan peluang pemerataan yang proporsional dalam kesempatan kerja pada penyedia jasa.

Asas Kemitraan mengandung pengertian hubungan kerja para pihak yang harmonis, terbuka, bersifat timbal balik, dan sinergis.

¹⁰⁷ *Ibid.*, ps. 3 huruf b.

berbagai surat keterangan dan izin yang harus dimiliki oleh pengguna jasa yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi¹⁰⁸.

Selain itu, pengguna jasa juga diwajibkan untuk menerbitkan dokumen tentang pemilihan penyedia jasa yang memuat ketentuan - ketentuan secara lengkap, jelas dan benar serta dapat dipahami¹⁰⁹. Ketentuan ini dimasukkan untuk menghindari isi kontrak yang kurang jelas misalnya mengenai jumlah hari pelaksanaan kontrak, ketidakjelasan saat mulai pelaksanaan pekerjaan, kelengkapan dokumen, serta pengawasan tidak jalan¹¹⁰. Misalnya pada penghitungan jumlah hari pelaksanaan kontrak, perlu dicantumkan cara penghitungan dengan sistem kalender apa, Tahun Syamsiah, Tahun Masehi, Tahun Komariah, Tahun Arab atau Tahun Gregorius karena hal ini akan membawa konsekuensi penghitungan hari dalam setahun.

Sedangkan penyedia jasa dalam tahap pengikatan memiliki kewajiban untuk menyusun dokumen penawaran berdasarkan prinsip keahlian untuk disampaikan kepada pengguna jasa¹¹¹. Dalam bagian penjelasannya, yang dimaksud dengan prinsip keahlian ini adalah prinsip profesionalisme, kesesuaian, dan pemenuhan ketentuan sebagaimana tersebut dalam dokumen pemilihan dan dokumen tersebut dapat dipertanggungjawabkan.

Pada tahap pengikatan ini, kedua belah pihak tidak memiliki hak untuk melakukan perubahan dokumen – dokumen tentang pemilihan penyedia jasa dan dokumen penawaran pengguna jasa secara sepihak sampai penandatanganan kontrak¹¹². Perubahan atau pembatalan penetapan tertulis, atau pengunduran diri penyedia jasa setelah penetapan pemilihan penyedia jasa yang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak dapat dikenai ganti rugi atau dapat dituntut secara hukum.

Setelah tahap pengikatan, yang sering disebut pelelangan tender, dan telah ditentukan penyedia jasa terpilih maka pada tahap pelaksanaan pekerjaan konstruksi para pihak diwajibkan menuangkan pengaturan hubungan kerja tersebut dalam kontrak kerja konstruksi. Pada tahap penyelenggaraan konstruksi,

¹⁰⁸ *Ibid.*, ps. 15.

¹⁰⁹ *Ibid.*, ps. 18 ayat (1) huruf a.

¹¹⁰ Yasin (a), *op. cit.*, hal. 16-17.

¹¹¹ Indonesia (a), *Op. Cit.*, ps. 18 ayat (2).

¹¹² *Ibid.*, ps. 18 ayat (4)

kedua pihak memiliki kewajiban memenuhi ketentuan keteknikan, keamanan, keselamatan dan kesehatan kerja, perlindungan tenaga kerja, serta tata lingkungan setempat untuk menjamin terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi¹¹³. Dalam penjelasannya, ketentuan keteknikan yang dimaksud adalah standar konstruksi bangunan, standar mutu hasil pekerjaan, standar mutu bahan dan atau komponen bangunan, dan standar mutu peralatan, sedangkan ketentuan ketenagakerjaan meliputi persyaratan standar keahlian dan keterampilan yang meliputi bidang dan tingkat keahlian serta keterampilan yang diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Dilihat dari tahap penyelenggaraan konstruksi yang terdiri atas tahap perencanaan, pelaksanaan serta pengawasan, para pihak yaitu pengguna dan penyedia jasa memiliki kewajiban yang dipersyaratkan untuk menjamin tertibnya penyelenggaraan pekerjaan konstruksi¹¹⁴. Kewajiban ini dibagi ke dalam tiga tahap kegiatan yaitu :

1. Dalam kegiatan penyiapan

Pengguna jasa berkewajiban menyerahkan dokumen lapangan untuk pelaksanaan konstruksi dan fasilitas yang telah ditentukan dalam kontrak konstruksi. Pada tahap ini, pengguna jasa juga diwajibkan membayar uang muka atas penyerahan jaminan uang muka dari penyedia jasa bila diperjanjikan.

Sedangkan penyedia jasa berkewajiban menyampaikan usul rencana kerja dan tanggung jawab pekerjaan untuk disetujui pengguna jasa. Selain usul rencana kerja, penyedia jasa juga harus mengusulkan calon subpenyedia jasa dan pemasok untuk disetujui pengguna jasa. Apabila diperjanjikan, penyedia jasa juga berkewajiban memberikan jaminan uang muka kepada pengguna jasa.

2. Dalam kegiatan pengerjaan

Pada tahap ini, kewajiban pengguna jasa ditentukan oleh muatan kontrak konstruksi antara para pihak sebelumnya. Pengguna jasa wajib memenuhi tanggung jawabnya sesuai kontrak kerja, misalnya pemenuhan pembayaran tahap selanjutnya, serta menanggung semua risiko atas ketidakbenaran permintaan, ketetapan yang dimintanya/ditetapkannya yang tertuang dalam kontrak konstruksi.

¹¹³ *Ibid.*, ps. 23 ayat (2)

¹¹⁴ *Ibid.*, ps 23 ayat (3)

Permintaan yang dimaksud ini dapat diartikan sebagai klaim konstruksi yang akan dibahas pada subbab selanjutnya.

Penyedia jasa memiliki kewajiban mempelajari, meneliti kontrak kerja, dan melaksanakan sepenuhnya materi kontrak kerja baik teknik, administrasi dan menanggung segala resiko akibat kelalaiannya. Tahap ini dapat disebut tahap administrasi kontrak yang dimulai sejak kontrak ditandatangani sampai kontrak berakhir, baik karena memang pekerjaan sudah selesai dan diterima dengan baik oleh pengguna jasa (setelah berakhirnya Masa Tanggung Jawab atas Cacat) atau putus di tengah jalan karena suatu sebab¹¹⁵. Administrasi kontrak yang baik sangat bermanfaat bagi pemenuhan kontrak dari segi komersial dan meminimalkan kerugian bagi para pihak dalam kontrak.

3. Dalam kegiatan pengakhiran

Pengguna jasa memiliki kewajiban memenuhi tanggung jawab yang telah disepakati dalam kontrak konstruksi kepada penyedia jasa yang telah berhasil mengakhiri dan melaksanakan serah terima akhir secara teknis dan administratif kepada pengguna jasa sesuai kontrak kerja.

Sedangkan penyedia jasa memiliki kewajiban meneliti secara seksama keseluruhan pekerjaan yang dilaksanakannya serta menyelesaikannya dengan baik sebelum mengajukan serah terima akhir kepada pengguna jasa.

Pada kontrak konstruksi sendiri, PPPJK mengatur bahwa kewajiban dan hak masing – masing pihak yang harus dicantumkan dalam setiap Kontrak Konstruksi adalah¹¹⁶:

1. Hak dan Kewajiban Pengguna Jasa

1) Hak pengguna jasa :

- Mengubah sebagian isi kontrak kerja konstruksi tanpa mengubah lingkup kerja yang telah diperjanjikan atas kesepakatan dengan penyedia jasa
- Menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa bekerja tidak sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi

¹¹⁵ Yasin (a), *Op. Cit*, hal. 226.

¹¹⁶ Indonesia (c), *Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*, PP No. 29 Tahun 2000, LN Tahun 2000 Nomor 64, TLN Nomor 3956, Penjelasan ps. 23 ayat (1) huruf e.

- Menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila penyedia jasa tidak mampu memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi
- Menolak usulan perubahan isi sebagian kontrak kerja konstruksi yang diusulkan penyedia jasa
- Menolak bahan dan atau hasil pekerjaan penyedia jasa yang tidak memenuhi persyaratan teknis
- Menetapkan dan atau mengubah besaran serta persyaratan pertanggung jawaban atas kesepakatan dengan penyedia jasa.
- Mengganti tenaga penyedia jasa karena dinilai tidak mampu melaksanakan pekerjaan
- Menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa tidak memenuhi kewajibannya
- Menolak usul sub penyedia jasa dan atau pemasok yang diusulkan penyedia jasa.

2) Kewajiban pengguna jasa

- Menyerahkan sarana kerja kepada penyedia jasa untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai kesepakatan kontrak kerja konstruksi
- Memberikan bukti kemampuan membayar biaya pelaksanaan pekerjaan
- Menerima bahan dan atau hasil pekerjaan yang telah memenuhi persyaratan teknis dan administrasi
- Memberikan imbalan atas prestasi lebih
- Membayar tepat waktu dan tepat jumlah sesuai tahapan proses pembayaran yang disepakati
- Memenuhi pembayaran kompensasi atas kelalaian atau kesalahan pengguna jasa
- Menjaga kerahasiaan dokumen/proses kerja yang diminta penyedia jasa
- Melaksanakan pengawasan dan koreksi-koreksi terhadap pelaksanaan pekerjaan.

2. Hak dan Kewajiban Penyedia Jasa

1) Hak Penyedia Jasa

- Mengajukan usul perubahan atas sebagian isi kontrak kerja konstruksi
- Mendapatkan imbalan atas prestasi lebih yang dilakukannya;
- Mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul akibat perubahan isi kontrak kerja konstruksi yang diperintahkan pengguna jasa
- Menghentikan pekerjaan sementara apabila pengguna jasa tidak memenuhi kewajibannya
- Menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi, apabila pengguna jasa tidak mampu melanjutkan pekerjaan atau tidak mampu memenuhi kewajibannya dan penyedia jasa berhak mendapat kompensasi atas kerugian yang timbul akibat pemutusan kontrak kerja konstruksi
- Menolak usul perubahan sebagian isi kontrak kerja konstruksi dari pengguna jasa
- Menunjuk sub penyedia jasa dan atau pemasok atas persetujuan pengguna jasa

2) Kewajiban Penyedia Jasa

- Memberikan pendapat kepada pengguna jasa atas penugasannya, dokumen yang menjadi acuan pelaksanaan pekerjaan, data pendukung, kualitas sarana pekerjaan atau hal-hal lainnya yang dipersyaratkan pada kontrak kerja konstruksi
- Memperhitungkan risiko pelaksanaan dan hasil pekerjaan
- Memenuhi ketentuan pertanggungan, membayar denda dan atau ganti rugi sesuai yang dipersyaratkan pada kontrak kerja konstruksi

3.2.2 Bentuk Kontrak Konstruksi

Untuk dapat memahami Klaim dan Sengketa Konstruksi yang mungkin timbul dalam Industri Jasa Konstruksi, sebelumnya perlu diketahui tentang berbagai bentuk Kontrak Konstruksi. Macam dari Kontrak Konstruksi dapat

dilihat dari empat aspek yaitu perhitungan biaya, perhitungan jasa, cara pembayaran, dan pembagian tugas¹¹⁷. Sedangkan PPPJK membagi macam Kontrak Konstruksi ke dalam tiga aspek yaitu bentuk imbalan, jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan cara pembayaran hasil pekerjaan¹¹⁸. Dalam skripsi ini, penulis akan mengulas macam Kontrak Konstruksi berdasarkan PPPJK dengan membandingkan dengan pengertian lainnya.

1. Kontrak Konstruksi dari Bentuk Imbalan :

Dari bentuk imbalan terdiri dari *Lump Sum*, harga satuan, biaya tambah imbalan jasa, gabungan *lump sum* dan harga satuan, dan aliansi.

Kontrak Lump Sum adalah kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah¹¹⁹. Kontrak Lump Sum sering juga disebut Fixed Lump Sum Price memiliki pengertian umum sebagai suatu kontrak di mana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak boleh diukur ulang. Dalam kontrak ini, penyedia jasa menanggung risiko yang besar bilamana setelah diukur ulang ternyata volume pekerjaan lebih besar daripada yang tercantum di kontrak, karena pengguna jasa akan tetap membayar berdasarkan volume kontrak. Bila terjadi sebaliknya, maka penyedia jasa yang memperoleh keuntungan yang disebut juga *windfall profit*¹²⁰. Penambahan atau pengurangan pekerjaan dalam kontrak ini dihitung terhadap volume dalam kontrak, bukan volume sebenarnya setelah diukur ulang.

Kontrak Harga Satuan atau disebut juga Unit Price adalah kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa¹²¹. Dalam kontrak ini tidak terdapat risiko bagi Pengguna Jasa

¹¹⁷ Yasin (a), *Op. Cit.*, hal. 19.

¹¹⁸ Indonesia (c), *Op. Cit.*, ps. 20 ayat (3).

¹¹⁹ *Ibid.*, ps. 21 ayat (1).

¹²⁰ Yasin (a), *Op. Cit.*, hal. 26.

¹²¹ Indonesia (c), *Op. Cit.*, ps. 21 ayat (2).

membayar lebih karena perbedaan volume kontrak dan volume sesungguhnya. Penyedia jasa juga tidak menanggung risiko rugi bila volume pekerjaan sesungguhnya lebih besar dari volume kontrak karena yang dibayarkan kepadanya adalah volume pekerjaan yang telah dilaksanakan. Permasalahan dalam kontrak ini adalah banyaknya pengukuran ulang yang harus dilakukan bersama oleh Pengguna dan Penyedia untuk menetapkan jumlah volume sesungguhnya yang telah terlaksana. Di sinilah terdapat peluang kolusi antara petugas dari keduanya dan terjadi pemborosan biaya dan tenaga untuk pengukuran berulang – ulang¹²².

Kontrak dengan biaya tambahan imbalan jasa (*Cost Plus Fee*) adalah kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis - jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak¹²³. Dengan sistem kontrak ini, penyedia jasa dapat membebankan biaya – biaya yang tidak terkait langsung dengan proyek itu sendiri, misalnya biaya sekolah anak – anak pejabat penyedia jasa, biaya jamuan atau pesta dan sebagainya. Biaya – biaya ini tentunya merupakan pemborosan yang sesungguhnya tidak diperlukan dan cenderung merugikan Pengguna Jasa sehingga dilarang pada tahun 1966 oleh pemerintah Indonesia. Namun melalui PPPJK, bentuk kontrak ini diperbolehkan kembali. Pakar hukum konstruksi Nazarkhan Yasin dalam bukunya menyatakan sebaiknya keberlakuan kontrak ini ditinjau kembali dan dibatasi hanya untuk proyek – proyek skala kecil dengan masa pelaksanaan pendek¹²⁴.

Kontrak gabungan antara sistem Lump Sum dan Harga Satuan adalah gabungan *Lump Sum* dan atau harga satuan dan atau tambah imbalan jasa dalam satu pekerjaan yang diperjanjikan sejauh yang disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi¹²⁵.

Kontrak dengan bentuk imbalan aliansi adalah kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak referensi ditetapkan lingkup dan volume pekerjaan

¹²² Yasin (a), *Op. Cit*, hal. 27.

¹²³ Indonesia (c), *Op. Cit.*, ps. 21 ayat (3).

¹²⁴ Yasin (a), *op. cit*, hal. 34.

¹²⁵ Indonesia (c), *Op. Cit.*, ps. 21 ayat (4).

yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti sedangkan pembayarannya dilakukan secara biaya tambah imbal jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi¹²⁶.

2. Kontrak Konstruksi dari Jangka Waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi

Dilihat dari jangka waktu pelaksanaan pekerjaan, Kontrak Konstruksi dibedakan atas tahun tunggal dan tahun jamak. Kontrak dengan perhitungan jangka waktu tahun tunggal adalah kontrak di mana pekerjaan dengan pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai dalam satu tahun¹²⁷. Kontrak ini dipergunakan pada proyek yang tidak begitu besar misalnya pembangunan rumah penduduk biasa. Kontrak dengan perhitungan jangka waktu tahun jamak adalah kontrak di mana pekerjaan dengan pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai lebih dari satu tahun¹²⁸.

3. Cara Pembayaran

Kontrak Konstruksi dari cara pembayaran dibedakan atas kontrak dengan pembayaran sesuai kemajuan pekerjaan dan kontrak dengan pembayaran secara berkala.

Pada kontrak dengan pembayaran sesuai kemajuan pekerjaan, pembayaran kepada Penyedia Jasa dilakukan atas dasar prestasi atau kemajuan pekerjaan yang telah dicapai dalam satuan waktu misalnya bulanan¹²⁹. Besarnya kemajuan pekerjaan umumnya dinyatakan dalam persentase. Pada bagian penjelasan dituliskan bahwa pengaturan hasil pekerjaan berdasarkan kemajuan pekerjaan selain dilakukan dalam beberapa tahapan kemajuan pekerjaan, bisa juga dilakukan sekaligus pada saat pekerjaan fisik selesai 100% (*turnkey*)¹³⁰. Istilah *Turnkey* yang digunakan dalam penjelasan tersebut tidak tepat karena *turnkey* mengacu pada

¹²⁶ *Ibid.*, ps. 21 ayat (5).

¹²⁷ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 20 ayat (3) huruf b.

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ Yasin (a), *Op. Cit.*, hal. 37.

¹³⁰ Indonesia (c), *Op. Cit.*, Penjelasan ps. 20 ayat (3) huruf c angka 1)

bentuk kontrak yang lain sedangkan yang dimaksud dalam penjelasan tersebut adalah bentuk kontrak pra pendanaan penuh¹³¹.

Sedangkan kontrak dengan pembayaran secara berkala adalah kontrak di mana pengukuran hasil pekerjaan umumnya dilakukan secara bulanan pada setiap akhir bulan¹³². Sistem pembayaran ini memiliki kelemahan di mana pengguna jasa dirugikan karena harus tetap membayar penyedia jasa setiap bulan meskipun prestasinya sangat kecil di bulan tersebut¹³³. Perbaikan dari sistem ini adalah dengan mempersyaratkan jumlah pembayaran minimum yang harus dicapai untuk setiap bulan dicocokkan dengan prestasi yang harus dicapai sesuai jadwal. Kontrak dengan sistem pembayaran ini menuntut penyusunan Kontrak Konstruksi yang jelas dan ketat mengenai cara pembayaran karena kecenderungan Penyedia Jasa untuk menuntut sebesar – besarnya pembayaran tanpa terlalu memikirkan kemajuan pekerjaan.

3.2.3 Isi Kontrak Konstruksi

Untuk membuat hubungan hukum antara para pihak dan mengatur hak dan kewajiban masing – masing pihak, Pasal 22 ayat (1) UUJK mewajibkan Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa untuk menyusun Kontrak Konstruksi. Selain mewajibkan pembuatan Kontrak Konstruksi, UUJK juga membuat ketentuan mengenai hal yang sekurang – kurangnya harus dimuat dalam Kontrak Konstruksi tersebut antara lain¹³⁴:

1. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak. Identitas para pihak ini harus memuat nama, alamat, kewarganegaraan, wewenang penandatanganan, dan domisili. Identitas ini dapat berupa akta badan usaha atau usaha orang perseorangan. Sedangkan wewenang penandatanganan diwujudkan dalam keterangan nama wakil/kuasa badan usaha sesuai kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keahlian kerja dan sertifikat keterampilan kerja bagi usaha orang perseorangan.

¹³¹ Yasin (a), *Op. Cit.*, hal. 40.

¹³² Indonesia (c), *Op. Cit.*, Penjelasan ps. 20 ayat (3) huruf c angka 2)

¹³³ Yasin (a), *Op. Cit.*, hal. 36.

¹³⁴ Indonesia (a), *Op. Cit.*, ps. 22 ayat (2)

Domisili yang dimaksud adalah tempat kedudukan dan alamat badan usaha atau usaha orang perseorangan.

2. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan. Yang dimaksud dengan lingkup kerja dalam penjelasannya adalah :

- 1) Volume pekerjaan, yakni besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan termasuk volume pekerjaan tambah atau kurang. Dalam mengadakan perubahan volume pekerjaan, perlu ditetapkan besaran perubahan volume yang tidak memerlukan persetujuan para pihak terlebih dahulu. Bagi pekerjaan perencanaan dan pengawasan, lingkup pekerjaan dapat berupa laporan hasil pekerjaan konstruksi yang wajib dipertanggungjawabkan yang merupakan hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis.
- 2) Persyaratan administrasi, yakni prosedur yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam mengadakan interaksi
- 3) Persyaratan teknik, yakni ketentuan keteknikan yang wajib dipenuhi oleh penyedia jasa
- 4) Pertanggungungan atau jaminan yang merupakan bentuk perlindungan antara lain untuk pelaksanaan pekerjaan, penerimaan uang muka, kecelakaan bagi tenaga kerja dan masyarakat. Perlindungan tersebut dapat berupa antara lain asuransi atau jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga bukan bank
- 5) Laporan hasil pekerjaan konstruksi, yakni hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis.

Sedangkan yang dimaksud dengan nilai pekerjaan adalah jumlah besaran biaya yang akan diterima oleh penyedia jasa untuk pelaksanaan keseluruhan lingkup pekerjaan. Batasan waktu pelaksanaan adalah jangka waktu untuk menyelesaikan keseluruhan lingkup pekerjaan termasuk masa pemeliharaan.

3. Masa pertanggungungan dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggungungan dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa. Pertanggungungan yang menjadi kewajiban penyedia jasa berkaitan dengan pembayaran uang muka, pelaksanaan pekerjaan,

hasil pekerjaan, tenaga kerja, tuntutan pihak ketiga, dan kegagalan bangunan. Dalam bagian pertanggunggaan ini, hal yang perlu dimuat dalam kontrak adalah nilai jaminan, jangka waktu pertanggunggaan, prosedur pencairan, dan hak serta kewajiban masing – masing pihak.

Jenis pertanggunggaan yang dapat diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi mencakup jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan, jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan pertanggunggaan terhadap kegagalan bangunan, dan jaminan terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi, antara lain asuransi pekerjaan, bahan dan peralatan, asuransi tenaga kerja, dan asuransi tuntutan pihak ketiga. Pertanggunggaan atau jaminan ini dapat dicairkan oleh pengguna jasa sebagai kompensasi bilamana penyedia jasa tidak memenuhi kewajibannya dalam kontrak.

4. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah tenaga ahli sesuai pekerjaan, persyaratan klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi serta prosedur penerimaan dan atau pemberhentian tenaga ahli yang dipekerjakan.
5. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi. Hak dan kewajiban ini serupa dengan bagian hak dan kewajiban yang telah diuraikan dalam subbab sebelumnya mengenai hak dan kewajiban masing – masing pihak.
6. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi. Berkaitan dengan bentuk kontrak konstruksi berdasarkan cara pembayaran yang sudah disebutkan sebelumnya, maka dalam bagian cara pembayaran harus disebutkan tentang volume/besaran fisik bangunan, cara pembayaran hasil pekerjaan, jangka waktu pembayaran, denda keterlambatan pembayaran, dan jaminan pembayaran. Yang dimaksud dengan denda keterlambatan pembayaran adalah biaya uang (*cost of money*) yang dihitung berdasarkan

bunga untuk hari – hari keterlambatan pembayaran (*interest of delay payment*).

7. Cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Dalam PPPJK, diatur ketentuan lebih khusus mengenai cidera janji dalam Kontrak Konstruksi yang dilakukan oleh pengguna jasa dan penyedia jasa. Bentuk cidera janji yang dilakukan oleh penyedia jasa adalah bila tidak menyelesaikan tugas, tidak memenuhi mutu, tidak memenuhi kuantitas, dan tidak menyerahkan hasil pekerjaan. Sedangkan bentuk cidera janji yang dilakukan oleh pengguna jasa dapat berupa keterlambatan membayar, tidak membayar, dan keterlambatan penyerahan sarana pelaksanaan pekerjaan.
8. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan. Ketidaksepakatan yang dimaksud dapat berupa ketidaksepakatan dalam hal pengertian, penafsiran, atau pelaksanaan berbagai ketentuan dalam Kontrak Konstruksi serta ketentuan tentang tempat dan cara penyelesaian. Pilihan penyelesaian sengketa yang diberikan oleh UUJK adalah melalui musyawarah, mediasi, arbitrase, atau pengadilan.
9. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak. Dalam bagian ini, para pihak harus memuat mengenai bentuk pemutusan yang meliputi pemutusan yang disepakati para pihak atau pemutusan secara sepihak. Selain itu, para pihak juga harus memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak sebagai konsekuensi dari pemutusan kontrak.
10. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Keadaan memaksa dalam kontrak mencakup keadaan memaksa yang bersifat absolut dan relatif. Risiko yang diakibatkan keadaan memaksa ini dapat diperjanjikan para pihak untuk diatasi dengan menggunakan lembaga pertanggungungan atau

asuransi. Dalam bagian keadaan memaksa ini, para pihak harus memuat ketentuan mengenai risiko khusus, macam keadaan memaksa lain, serta hak dan kewajiban para pihak dalam keadaan memaksa¹³⁵.

11. Kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan. Dalam kontrak, para pihak harus menentukan jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan dan bentuk tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan.
12. Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial dengan memenuhi ketentuan peraturan perundangan yang berlaku mengenai ketenagakerjaan dan jaminan sosial tenaga kerja. Selain itu para pihak juga harus memuat bentuk tanggung jawab dalam perlindungan pekerja.
13. Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan perundangan tentang lingkungan dan mencantumkan bentuk tanggung jawab mengenai gangguan terhadap lingkungan dan manusia.

3.3. Klaim Konstruksi

Pada industri jasa konstruksi, persaingan antara para penyedia jasa terlihat dalam harga penawaran yang hampir sama nilainya pada saat penawaran tender¹³⁶. Karena persaingan yang ketat ini maka para penyedia jasa berusaha mencari peluang untuk memenangkan tender bukan lagi dari segi efisiensinya melainkan dari kejeliannya melihat peluang klaim yang besar pada waktu tender berlangsung. Di Indonesia, Klaim Konstruksi baru mulai muncul pada tahun 80-an dan mulai berkembang pada krisis moneter tahun 1997 di mana bank tidak sanggup menyalurkan kredit secara lancar dan harga bahan bangunan naik pesat. Sejak saat itu, Klaim Konstruksi yang tadinya dianggap tabu dalam dunia industri jasa konstruksi mulai menjadi hal yang wajar sebagaimana seharusnya.

¹³⁵ *Ibid.*, ps. 23 ayat (1) huruf j

¹³⁶ Nazarkhan Yasin (b), *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, cet. 2 (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), hal. 1

Klaim Konstruksi adalah klaim yang timbul dari atau sehubungan dengan pelaksanaan suatu pekerjaan jasa konstruksi antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa atau antara Penyedia Jasa Utama dengan Sub-Penyedia Jasa atau Pemasok Bahan atau antara pihak luar dan Pengguna/Penyedia Jasa yang biasanya mengenai permintaan tambahan waktu, biaya atau kompensasi lain¹³⁷. UUKJ sendiri tidak memberikan pengertian mengenai Klaim Konstruksi, dan hanya menyebut hal mengenai klaim dalam Penjelasan PPPJK bahwa dalam kegiatan pengakhiran, pengguna jasa menyelesaikan klaim dari pelaksana konstruksi yang sudah diterima pengguna jasa selambat – lambatnnya sebelum penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan¹³⁸. Ini berarti ketentuan mengenai Klaim Konstruksi bukanlah hal yang wajib dan bukan hal yang dilarang dicantumkan dalam Kontrak Konstruksi.

Penyebab munculnya Klaim Konstruksi dapat datang dari Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa. Namun Klaim juga dapat muncul dikarenakan keadaan memaksa (*force majeure*) atau bencana alam lain yang menyebabkan pihak yang mengajukan Klaim menderita kerugian¹³⁹. Beberapa sebab terjadinya klaim antara lain adalah¹⁴⁰ :

1. Informasi desain yang tidak tepat (*delayed design information*)
2. Informasi design yang tidak sempurna (*inadequate design information*)
3. Investigasi lokasi yang tidak sempurna (*inadequate site investigation*)
4. Reaksi klien yang lambat (*slow client response*)
5. Komunikasi yang buruk (*poor communication*)
6. Sasaran waktu yang tidak realistis (*unrealistic time targets*)
7. Administrasi kontrak yang tidak sempurna (*inadequate contract administration*)
8. Kejadian ekstern yang tidak terkendali (*uncontrollable external events*)
9. Informasi tender yang tidak lengkap (*incomplete tender information*)
10. Alokasi resiko yang tidak jelas (*unclear risk allocation*)

¹³⁷ *Ibid.*, hal. 18

¹³⁸ Indonesia (c), *Op. Cit.*, Penjelasan ps. 24 nomor 2 huruf g

¹³⁹ Rady K. Rachim, "Penyelesaian Perselisihan Akibat Klaim Konstruksi Melalui Pengadilan," http://gapeksindo.co.id/index.php?option=com_content&task=view&id=97&Itemid=58, 9 Januari 2009

¹⁴⁰ *Ibid.*

11. Keterlambatan – ingkar membayar (*lateness-non payment*)

Dari penyebab – penyebab munculnya klaim ini, maka jenis – jenis klaim yang diajukan dibedakan menjadi empat jenis¹⁴¹. Jenis – jenis klaim yang ada antara lain klaim tambahan biaya dan waktu, klaim biaya tak langsung (*overhead*), klaim tambahan waktu tanpa tambahan biaya, dan klaim kompensasi lain. Klaim tambahan biaya dan waktu adalah klaim yang paling sering terjadi disebabkan karena keterlambatan.

Perkembangan klaim konstruksi yang dapat terjadi dimulai dari perubahan pekerjaan yang kemungkinan diketahui sebelumnya atau tidak diketahui sebelumnya¹⁴². Perihal adanya perubahan pekerjaan ini, kemudian dibuat Pemberitahuan dan Permintaan Pemberitahuan yang bila disetujui maka dibuatkan Penerbitan Perintah Perubahan. Namun apabila Pemberitahuan dan Permintaan Pemberitahuan ini tidak disetujui maka dikeluarkanlah Klaim oleh pihak yang mengajukan. Bila Klaim ini disetujui, maka diterbitkanlah Perintah Perubahan Pekerjaan dan bila tidak disetujui, maka terjadilah keadaan yang disebut Sengketa Konstruksi. Dalam hal Perintah Perubahan disetujui, maka langkah terakhir adalah Amendemen Kontrak. Perihal mengenai Sengketa Konstruksi ini akan dibahas pada subbab berikutnya.

3.4. Sengketa Konstruksi

Sengketa Konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu Kontrak Konstruksi yang di dunia Barat disebut *construction dispute*¹⁴³. Salah satu penyebab dari Sengketa Konstruksi adalah Klaim Konstruksi yang tidak dilayani. Sebab lain adalah bila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diharuskan. Karena Sengketa Konstruksi berkaitan dengan Kontrak Konstruksi, maka secara singkat dapat disimpulkan bahwa

¹⁴¹ Yasin (b), *Op. Cit*, hal. 37.

¹⁴² *Ibid.*, hal. 58.

¹⁴³ *Ibid.*, hal. 83.

Sengketa Konstruksi timbul karena salah satu pihak telah melakukan cidera janji (wanprestasi atau *default*)¹⁴⁴.

Beberapa faktor yang menyebabkan perselisihan atau sengketa dalam suatu proyek konstruksi dapat dikelompokkan ke dalam tiga aspek yaitu aspek teknis, aspek waktu dan aspek biaya¹⁴⁵. Masing – masing aspek ini bila dijabarkan adalah sebagai berikut :

1. Aspek Teknis/mutu, faktor penyebab :
 - Faktor perubahan lingkup pekerjaan
 - Faktor perbedaan kondisi lapangan
 - Faktor kekurangan material yang sesuai dengan spesifikasi teknis
 - Faktor keterbatasan peralatan
 - Faktor kurang jelas atau kurang lengkapnya gambar rencana dan/atau spesifikasi teknis
2. Aspek Waktu
 - Faktor penundaan waktu pelaksanaan pekerjaan
 - Faktor percepatan waktu pelaksanaan pekerjaan
 - Faktor keterlambatan waktu penyelesaian pekerjaan
3. Aspek Biaya
 - Faktor penambahan biaya pengadaan sumber daya proyek
 - Faktor penambahan biaya atas hilangnya produktivitas
 - Faktor penambahan biaya atas biaya *overhead* dan keuntungan

Dari ketiga penyebab tersebut, umumnya sengketa yang terjadi merupakan akumulasi dari ketiga penyebab tersebut. Sengketa yang biasanya terjadi dimulai dari terjadinya perubahan lingkup pekerjaan pada waktu pelaksanaan konstruksi. Dengan adanya perubahan ini menyebabkan penyedia jasa perlu mengubah biaya pelaksanaan pekerjaan dan dapat mengakibatkan perubahan waktu pelaksanaan konstruksi dari yang sebelumnya dijadwalkan.

¹⁴⁴ *Ibid.*

¹⁴⁵ Purnomo Soekirno, Reini D. Wirahadikusumah, dan Muhamad Abduh, “Sengketa dalam Penyelenggaraan Konstruksi di Indonesia : Penyebab dan Penyelesaiannya,” (Fakultas Teknik Sipil dan Lingkungan Institut Teknologi Bandung, Bandung, 2006), hal. 2.

Sengketa sendiri dapat dibedakan ke dalam beberapa jenis berdasarkan sudut apa yang dipersengketakannya ke dalam empat jenis yaitu¹⁴⁶ :

1. Sengketa Segi Teknis

Sengketa segi teknis berkaitan dengan teknik konstruksi itu sendiri. Segi teknis merupakan aspek yang paling dominan dalam Kontrak Konstruksi¹⁴⁷. Dimulai dari kepentingan aspek ini dalam Kontrak Konstruksi juga menimbulkan dampak penting dalam Sengketa Konstruksi yang timbul dari Kontrak Konstruksi.

Permasalahan dalam segi teknis dimulai dari adanya kegagalan (*failure*) dan dari sini mulai dipermasalahkan hal – hal berkaitan dengan kegagalan ini. Dari sebab kegagalan dipermasalahkan penyebab kegagalan, apakah terjadi akibat kekhilafan (*slips*), kesalahan (*mistakes*), atau kecerobohan (*ignorance*). Bila diketahui penyebab – penyebab kegagalan, lalu dipertanyakan yang mana penyebab yang terjadi lebih dahulu dan yang mana penyebab yang dominan menyebabkan kegagalan.

Pada permasalahan penyebab kegagalan ini, segi teknis menjadi permasalahan utama yang disengketakan. Beberapa hal teknis yang dipermasalahkan biasanya antara lain mengenai *standard service / standard of good conduct*, asuransi yang gagal mengamankan kualitas, perbedaan tingkat kualitas yang disepakati, perbedaan prosedur keamanan serta tingkat proteksi, atau sejauh mana kegagalan dapat dikategorikan dalam keadaan memaksa (*force majeure*).

2. Sengketa Segi Administratif

Pada sengketa ini, hal yang menjadi permasalahan adalah administrasi yang dimulai dari Kontrak Konstruksi itu sendiri. Administrasi Kontrak atau Pengelolaan Kontrak adalah proses yang berlangsung sejak kontrak ditandatangani sampai kontrak berakhir, baik karena memang pekerjaan sudah selesai dan diterima dengan baik oleh Pengguna Jasa atau putus di tengah jalan karena suatu sebab. Di dalam

¹⁴⁶ Hamid Shahab, *Aspek Hukum Dalam Sengketa Bidang Konstruksi* (Jakarta : Djambatan, 1996), hal. 6

¹⁴⁷ Yasin (b), *Op. Cit*, hal. 81

proses ini, berlangsunglah pekerjaan – pekerjaan nonteknis yang berhubungan langsung dengan pelaksanaan fisik pekerjaan seperti mobilisasi catatan / laporan kemajuan pekerjaan, penagihan pembayaran, perubahan pekerjaan dan klaim¹⁴⁸. Di luar proses Pengelolaan Kontrak ini, terdapat pula aspek administrasi berkenaan dengan keterangan mengenai para pihak, Laporan Keuangan, Korespondensi, dan hubungan kerja antara para pihak¹⁴⁹.

Hal yang dipersengketakan berkenaan dengan administrasi misalnya adalah mengenai kegagalan untuk memenuhi ketentuan – ketentuan administratif yang ditetapkan dalam perjanjian, Klaim Konstruksi yang objektif namun tidak didukung persyaratan administratif yang baik, kesepakatan tambahan secara lisan yang tidak segera diikuti secara tertulis, prosedur persetujuan yang birokratif sehingga menghambat kelancaran penjalanan program dalam keadaan kritis / darurat, serta hal – hal formal lainnya¹⁵⁰.

3. Sengketa Segi Hukum

Menurut Ir. Hamid Shahab, Sengketa Konstruksi yang termasuk dari segi hukum antara lain adalah limitasi ganti rugi sampai batas kerugian sebagai akibat langsung, kekuatan dasar – dasar pengajuan klaim, segi keadilan dan itikad baik yang tidak tercermin dalam perjanjian, perjanjian yang cacat hukum, dan sebagainya¹⁵¹. Dari contoh – contoh sengketa ini, permasalahan lebih mengarah kepada segi hukum formil dan materil yang diterapkan dalam seluruh kegiatan konstruksi mulai dari penawaran tender sampai pekerjaan konstruksi selesai atau masa kontrak selesai.

Dari Kontrak Konstruksi sendiri, terdapat aspek hukum yang dapat menimbulkan sengketa. Aspek hukum itu antara lain mengenai penghentian sementara pekerjaan, pengakhiran perjanjian / pemutusan

¹⁴⁸ Yasin (b), *Op. Cit*, hal. 225.

¹⁴⁹ *Ibid.*, hal. 117.

¹⁵⁰ Shahab, *Op. Cit*, hal. 8.

¹⁵¹ *Ibid.*, hal. 9.

kontrak, ganti rugi keterlambatan, penyelesaian perselisihan, keadaan memaksa, hukum yang berlaku, bahasa kontrak serta domisili para pihak¹⁵².

Membahas mengenai salah satu aspek hukum ini yaitu bahasa kontrak mengacu kepada proyek – proyek yang menggunakan dana pinjaman dari luar negeri sehingga kontrak – kontraknya dibuat dalam dua bahasa, yaitu bahasa Indonesia dan bahasa Inggris¹⁵³. Seringkali kontrak yang dibuat dalam dua bahasa ini tidak menyatakan versi mana yang berlaku dalam hal terjadi perbedaan penafsiran. PPPJK menyatakan bahwa terhadap Kontrak Konstruksi yang dibuat dalam dua bahasa, harus dinyatakan secara tegas hanya satu bahasa yang mengikat secara hukum¹⁵⁴. Melengkapi pernyataan pasal ini, berlakunya Undang – Undang tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan yang berlaku sejak 9 Juli 2009 menyatakan bahwa Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta Indonesia atau perseorangan warga negara Indonesia¹⁵⁵. Undang – Undang tersebut juga menyatakan bahwa perjanjian atau nota kesepahaman yang melibatkan pihak asing juga ditulis dalam bahasa nasional pihak asing tersebut dan/atau bahasa Inggris. Dari kedua ketentuan ini, maka jelas permasalahan mengenai bahasa mana yang akan dipakai dalam penafsiran perjanjian menjadi hal yang esensial untuk dicantumkan di Kontrak.

4. Sengketa Gabungan di mana segi teknis, segi administratif dan segi hukum menyatu.

Pada umumnya tidak ada sengketa yang murni masalah teknis, masalah administasi atau masalah hukum saja¹⁵⁶. Sengketa yang biasa terjadi adalah perpaduan ketiga Sengketa tersebut dengan proporsi masing –

¹⁵² Yasin (b), *Op. Cit.*, hal. 85.

¹⁵³ *Ibid.*, hal. 89.

¹⁵⁴ Indonesia (c), *Op. Cit.*, ps. 23 ayat (5)

¹⁵⁵ Indonesia (d), *Undang – Undang tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan*, UU No. 24 Tahun 2009, LN Tahun 2009 Nomor 109, TLN Nomor 5035, ps. 31

¹⁵⁶ Shahab, *Op. Cit.*, hal. 10.

masing yang berbeda. Contoh dari sengketa yang sudah tergabung ini misalnya adalah kerugian akibat kegagalan target waktu di mana unsur kekuranglengkapan dokumen, unsur birokrasi yang berlebihan, unsur kecepatan / ketegasan dan kejelasan keputusan yang saling terkait. Dalam contoh ini, hampir semua jenis sengketa terkait baik dari segi teknik, hukum dan terutama administrasi.

3.5. Wanprestasi dalam UUJK

Pelaksanaan suatu pekerjaan konstruksi umumnya dilaksanakan berdasarkan Kontrak Konstruksi. Meskipun di dalam Kontrak telah dicantumkan hak dan kewajiban masing – masing pihak, namun tidak dapat dihindari kemungkinan di mana salah satu pihak melakukan cidera janji atau wanprestasi terhadap Kontrak tersebut.

Seperti telah disinggung dalam subbab sebelumnya bahwa UUJK mewajibkan pembuatan Kontrak Konstruksi dalam hubungan pekerjaan konstruksi antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa. Selain kewajiban pembuatan Kontrak ini, UUJK juga mewajibkan dimuatnya ketentuan mengenai cidera janji atau wanprestasi dalam setiap Kontrak Konstruksi.

Ketentuan mengenai wanprestasi atau cidera janji dalam UUJK dijabarkan sebagai berikut ¹⁵⁷:

“Cidera janji adalah suatu keadaan bila salah satu pihak dalam kontrak kerja konstruksi :

1. Tidak melakukan apa yang diperjanjikan; dan/atau
 2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan; dan/atau
 3. Melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat; dan/atau
 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.
- Yang dimaksud dengan tanggung jawab, antara lain, berupa pemberian kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, atau pemberian ganti rugi.”

¹⁵⁷ Indonesia (a), *Op. Cit.*, Penjelasan ps. 22 ayat (2) huruf g

Pengertian yang diberikan oleh UUJK tersebut pada dasarnya sama pada pengertian wanprestasi yang telah dituliskan dalam bab sebelumnya. Pada dasarnya dalam hal salah satu pihak dianggap cidera janji, maka dibebankanlah tanggung jawab tertentu kepada pihak yang melakukan cidera janji. Bentuk tanggung jawab yang dimaksudkan dalam UUJK tidak terlalu berbeda dengan bentuk tanggung jawab yang ditentukan dalam KUH Perdata. Salah satu perbedaan adalah bahwa UUJK tidak memberikan pilihan tanggung jawab pembatalan kontrak sebagai akibat cidera janji yang mana menjadi salah satu akibat hukum yang diberikan dalam KUH Perdata.

Karena dirumuskan terlalu umum dalam UUJK, ketentuan mengenai cidera janji ini kemudian lebih dirinci dalam PPPJK. PPPJK membagi bentuk cidera janji berdasarkan pihak yang melakukan yaitu Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa¹⁵⁸. Bentuk cidera janji yang dilakukan oleh Penyedia Jasa meliputi perbuatan tidak menyelesaikan tugas, tidak memenuhi mutu, tidak memenuhi kuantitas dan tidak menyerahkan hasil pekerjaan. Sedangkan bentuk cidera janji yang dilakukan oleh Pengguna Jasa meliputi perbuatan terlambat membayar, tidak membayar, dan terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan.

Mengenai cara penyelesaian masalah cidera janji, UUJK tidak mengatur secara khusus mengenai hal tersebut. Baik UUJK maupun PPPJK hanya mengatur bahwa ketentuan mengenai cidera janji dan tanggung jawabnya harus dimasukkan ke dalam Kontrak Konstruksi antara Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa. Untuk menyelesaikan masalah cidera janji dalam suatu Kontrak Konstruksi, maka dapat digunakan pengertian mengenai Sengketa Konstruksi sebelumnya bahwa Sengketa Konstruksi timbul karena salah satu pihak melakukan cidera janji atas Kontrak Konstruksi¹⁵⁹. Dengan mengambil pengertian ini, maka Bab IX tentang Penyelesaian Sengketa dapat diartikan mengatur tentang cara penyelesaian cidera janji yang dimaksud dalam Kontrak.

¹⁵⁸ Indonesia (c), *Op. Cit.*, ps. 23 ayat (1) huruf g.

¹⁵⁹ Yasin (b), *Op. Cit.*, hal. 83.

BAB 4
ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 1055 K/Pdt/2003
MENGENAI SENGKETA KONSTRUKSI ANTARA PT CITRAKATON
DWIDAYALESTARI (PENYEDIA JASA) DAN PT MUSTIKA PRINCESS
HOTEL DKK (PENGGUNA JASA)

Sengketa Konstruksi harus diselesaikan¹⁶⁰. Hal ini mengingat Sengketa Konstruksi antara para pihak kemungkinan menyebabkan pekerjaan proyek menjadi terhambat atau bahkan terhenti. Kepentingan para pihak baik Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa menjadi tidak terpenuhi sehingga dibutuhkan jalan keluar atas perselisihan yang terjadi.

Untuk menyelesaikan Sengketa, UUK memberikan dua pilihan utama yaitu melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa¹⁶¹. Terdapatnya pilihan penyelesaian sengketa dalam UUK hanya ditujukan kepada perkara perdata, bukan perkara pidana sehingga untuk perkara pidana hanya dapat menggunakan lembaga peradilan. Berikut ini akan dijabarkan penjelasan singkat mengenai masing – masing cara penyelesaian sengketa beserta kelebihan dan kelemahannya.

1. Pengadilan

Cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan, atau disebut juga litigasi, adalah proses gugatan atas suatu konflik yang diritualisasikan untuk menggantikan konflik sesungguhnya, di mana para pihak memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan¹⁶². Penyelesaian Sengketa Konstruksi melalui pengadilan tidak dapat dilakukan bilamana antara para pihak telah diperjanjikan sebelumnya untuk menggunakan upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Pengadilan hanya dapat ditempuh bila salah satu atau lebih pihak bersengketa menyatakan upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak berhasil¹⁶³.

¹⁶⁰ *Ibid.*

¹⁶¹ Indonesia (c), *Op. Cit.*, ps. 36 ayat (1).

¹⁶² Suyud Margono, *ADR Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase : Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, cet. 2 (Bogor : Ghalia Indonesia, 2004), hal. 23.

¹⁶³ *Ibid.*, ps. 36 ayat (3)

Baik UUIK maupun PPPJK tidak mengatur mengenai kompetensi absolut maupun relatif pengadilan yang dapat mengadili Sengketa Konstruksi. Berkenaan dengan pengadilan ini, PPPJK hanya mengatur bahwa penyelesaian sengketa melalui pengadilan sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku¹⁶⁴. Hukum Acara Perdata yang berlaku tidak dijelaskan yang mana berarti mengacu pada Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia dengan lembaga yang berwenang adalah Pengadilan Negeri, diikuti Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung¹⁶⁵.

Litigasi bukanlah pilihan yang disukai para pelaku Jasa Konstruksi, baik Pengguna maupun Penyedia Jasa, dengan sebab utama waktu penyelesaian yang sangat lama dan cenderung bertahun – tahun apalagi bila sampai pada tahap Peninjauan Kembali¹⁶⁶. Beberapa kelemahan yang juga merupakan kritik umum terhadap lembaga peradilan adalah mahal biaya perkara yang turut disebabkan oleh lambatnya proses sehingga biaya resmi dan upah pengacara yang ditanggung menjadi membengkak¹⁶⁷. Pengadilan juga dianggap tidak tanggap (*unresponsive*) dalam bentuk perilaku misalnya sering mengabaikan perlindungan umum dan kebutuhan masyarakat serta sering berlaku tidak adil didasarkan atas keleluasaan pelayanan hanya kepada lembaga besar dan orang kaya. Sedangkan dari putusan yang dihasilkan pengadilan, di sinilah yang menjadi titik kelemahan terberat bagi pelaku jasa konstruksi, keputusan seringkali tidak menyelesaikan masalah dan tidak dapat mendamaikan para pihak. Keputusan yang dihasilkan menjadi cenderung terlalu generalis karena para hakim umumnya tidak memiliki latar belakang disiplin ilmu teknik tertentu yang dipersengketakan¹⁶⁸. Para pihak juga tidak menginginkan adanya publisitas dari kasus yang sedang ditangani karena berkaitan dengan nama baik masing – masing pihak sehingga pengadilan menjadi semakin tidak difavoritkan para pelaku jasa konstruksi.

¹⁶⁴ Indonesia (c), *Op. Cit.*, ps. 23 ayat (1) huruf h angka 2).

¹⁶⁵ Yasin (b), *Op. Cit.*, hal. 84.

¹⁶⁶ *Ibid.*

¹⁶⁷ Suyud Margono, *Op. Cit.*, hal. 65-68.

¹⁶⁸ Yasin (b), *Op. Cit.*, hal. 90

Meskipun terdapat kelemahan – kelemahan tersebut, namun pengadilan juga memiliki kelebihan bila dibandingkan dengan cara penyelesaian sengketa lain, terutama arbitrase. Kelebihan tersebut antara lain ¹⁶⁹:

- Biaya perkara di pengadilan relatif lebih murah dan telah ditentukan oleh Mahkamah Agung RI
- Tidak ada hambatan berarti dalam pembentukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara
- Memiliki juru sita dan atau sarana pelaksanaan prosedur hukum acara
- Pelaksanaan putusan dapat dipaksakan secara efektif terhadap pihak yang kalah dalam perkara
- Eksekusi Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang pasti dapat dilaksanakan meskipun kemudian ada Bantahan atau *Verzet*

Berdasarkan kelebihan terutama pada jelasnya Eksekusi inilah yang menyebabkan beberapa pihak cenderung lebih memilih pengadilan untuk menyelesaikan sengketa.

2. Luar Pengadilan

Untuk menyelesaikan suatu sengketa, terdapat cara penyelesaian selain melalui pengadilan. Munculnya cara lain atau institusi lain dalam menyelesaikan sengketa di luar pengadilan disebabkan adanya kelemahan – kelemahan dari sistem dan lembaga peradilan¹⁷⁰. Pengaturan mengenai pilihan penyelesaian sengketa terdapat di Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Masalah (UUAPM). Pembahasan dalam bagian ini akan mengacu pada macam penyelesaian masalah yang disebutkan dalam UUAPM yaitu arbitrase, negosiasi, mediasi dan konsiliasi.

a. Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh

¹⁶⁹ *Ibid.*, hal. 130

¹⁷⁰ Munir Fuady (b), *Arbitrase Nasional : Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis* (Bandung : Citra Aditya Bakti : 2003), hal. 33.

pihak yang bersengketa¹⁷¹. Berdasarkan pengertian yang diberikan UUAPM tersebut, maka dapat diartikan bahwa penyelesaian sengketa melalui arbitrase harus diperjanjikan antara kedua belah pihak.

Bentuk perjanjian arbitrase, yang lazimnya disebut klausula arbitrase dalam praktek, terbagi atas dua bentuk yaitu *Pactum de Compromittendo* dan *Akta Kompromis*¹⁷². Perbedaan antara keduanya terletak pada saat dibuatnya klausula arbitrase. *Pactum de Compromittendo* adalah bentuk klausula arbitrase yang dibuat sebelum timbul perselisihan, sedangkan *Akta Kompromis* dibuat setelah perselisihan terjadi. Kedua perjanjian ini harus dibuat dalam bentuk tertulis untuk menjamin kepastian hukumnya.

Di antara lembaga penyelesaian sengketa lainnya, arbitrase merupakan lembaga yang paling populer dan paling luas digunakan orang dibandingkan dengan institusi penyelesaian sengketa alternatif lainnya. Kepopuleran ini disebabkan oleh kelebihan arbitrase antara lain¹⁷³ :

- 1) Prosedur tidak berbelit dan keputusan dapat dicapai dalam waktu relatif singkat
- 2) Biaya lebih murah
- 3) Dapat dihindari ekspos dari keputusan di depan umum (prinsip konfidensial)
- 4) Hukum terhadap prosedur dan pembuktian lebih relaks
- 5) Para pihak dapat memilih hukum mana yang akan diberlakukan oleh Arbitrase
- 6) Para pihak dapat memilih sendiri para arbiter
- 7) Dapat dipilih para arbiter dari kalangan ahli dalam bidangnya
- 8) Keputusan dapat lebih terkait dengan situasi dan kondisi
- 9) Keputusan arbitrase umumnya final dan binding (tanpa harus naik banding atau kasasi)
- 10) Keputusan arbitrase umumnya dapat diberlakukan dan dieksekusi oleh pengadilan dengan sedikit atau tanpa *review* sama sekali

¹⁷¹ Indonesia (e), *Undang – Undang tentang Arbitrase dan Penyelesaian Masalah*, UU No. 30 Tahun 1999, LN Tahun 1999 Nomor 138, TLN Nomor 3872, ps. 1 angka 1.

¹⁷² Yahya Harahap, *Arbitrase*, ed. 2, cet. 4 (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hal. 65.

¹⁷³ Fuady (b), *Op. Cit*, hal. 40

- 11) Proses/prosedur Arbitrase lebih mudah dimengerti oleh masyarakat luas
- 12) Menutup kemungkinan untuk dilakukan “Forum Shopping”

Kelebihan – kelebihan yang disebutkan ini tidak sepenuhnya benar. Pada prakteknya terkadang arbitrase tidak begitu cepat, murah, dan sederhana¹⁷⁴. Contoh praktek arbitrase yang cukup memakan waktu adalah perkara AMCO melawan Hotel Kartika Plaza yang berlangsung selama 12 tahun.

Kebebasan para pihak untuk memilih lembaga arbitrase, hukum yang digunakan, arbiter dan sebagainya memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa di antaranya. Misalnya pada kebebasan para pihak untuk memilih arbiter, para pihak dapat menentukan jumlah arbiter baik tunggal maupun berupa majelis serta siapa yang menjadi arbiter.

b. Pilihan Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolution)

Menurut UUAPM, terdapat lima cara alternatif pilihan sengketa yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli¹⁷⁵. Sama halnya dengan arbitrase, kelima cara penyelesaian sengketa tersebut hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak. Berikut ini akan dijelaskan secara singkat mengenai masing – masing cara penyelesaian sengketa.

Negosiasi adalah suatu proses tawar menawar atau pembicaraan untuk mencapai suatu kesepakatan terhadap masalah tertentu yang terjadi di antara para pihak¹⁷⁶. Negosiasi dikatakan sebagai cara paling mudah dan murah yang sesuai dengan pokok pandangan hidup rakyat Indonesia yaitu musyawarah untuk mufakat¹⁷⁷. Sebagai bentuk komunikasi dua arah, negosiasi tidak menggunakan pihak ketiga penengah sebagaimana digunakan mediasi dan arbitrase. Dalam negosiasi, hal yang turut menentukan keberhasilan negosiasi adalah teknik negosiasi apakah kompetitif, kooperatif, *soft* (lunak), *hard* (keras), atau *interest based*. Dari teknik, itikad baik para pihak, kesiapan para pihak untuk bernegosiasi, adanya informasi yang cukup dapat menjadikan suatu proses negosiasi menjadi lancar dan memiliki hasil *win-win solution* yang disepakati para pihak.

¹⁷⁴ Sudargo Gautama, *Undang – Undang Arbitrase Baru 1999* (Jakarta : PT Citra Aditya Bakti, 1999), hal. 7-10

¹⁷⁵ Indonesia (e), *Op. Cit.*, ps. 1 angka 10.

¹⁷⁶ Fuady (b), *Op. Cit.*, hal. 42

¹⁷⁷ Yasin (b), *Op. Cit.*, hal. 144

Mediasi adalah suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar, yaitu mediator, yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua belah pihak¹⁷⁸. Mediator tidak memiliki wewenang untuk memberikan keputusan atas sengketa tersebut namun bila diperlukan dapat memberikan usulan kesepakatan yang netral dan dapat diterima kedua pihak. Penggunaan mediasi dalam menyelesaikan suatu sengketa sesungguhnya dapat menjadi mudah apabila dilandasi itikad baik para pihak. Berdasarkan pertimbangan bahwa mediasi merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses yang lebih besar sehingga para pihak dapat menemukan penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan, maka setiap sengketa perdata yang diajukan ke Pengadilan Tingkat Pertama wajib lebih dahulu diupayakan perdamaian melalui proses mediasi. Ketentuan tersebut dituangkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 dan pelanggaran terhadapnya mengakibatkan putusan batal demi hukum.

Konsiliasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan cara mempertemukan keinginan para pihak dengan menyerahkannya kepada suatu komisi / pihak ketiga yang ditunjuk atas kesepakatan para pihak yang bertindak sebagai konsiliator¹⁷⁹. Perbedaannya dengan mediasi, konsiliator dapat memaksakan pengusulan resolusi yang diambil. Konsiliator pada akhir tugasnya wajib membuat laporan memuat hasil keputusan dan hal – hal mengenai kegagalan bila terjadi atau suatu pernyataan bahwa konsiliasi terhenti.

Dalam industri jasa konstruksi, umumnya Sengketa Konstruksi diselesaikan menggunakan lembaga arbitrase. Kebebasan untuk memilih siapa yang menjadi arbiter dalam Industri Jasa Konstruksi menjadi penting karena keputusan yang dihasilkan akan lebih kompeten bila diputuskan oleh ahli konstruksi yang juga mengerti tentang permasalahan.

4.1. Deskripsi Kasus

¹⁷⁸ Fuady (b), *Op. Cit.*, hal. 47

¹⁷⁹ Yasin (b), *Op. Cit.*, hal. 171

PT Citrakaton Dwidayalestari (PTCD) adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang bangunan termasuk juga sebagai pemborong, pelaksana, perencanaan, maupun penyelenggara pembuatan gedung-gedung, rumah-rumah, jalan-jalan, jembatan-jembatan, landasan-landasan, pemasangan instalasi listrik, air minum, dan telepon, mekanikal, mesin-mesin, telekomunikasi serta pembangunan pada umumnya, teknik sipil, mekanikal dan elektrikal (kecuali konsultasi dan jasa dalam bidang hukum). Undang – Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (UUJK) memberi pengertian bahwa penyedia jasa (konstruksi) adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi¹⁸⁰. Sedangkan pengertian jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultansi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultansi pengawasan pekerjaan konstruksi¹⁸¹. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa PTCD adalah penyedia jasa (konstruksi) sesuai pengertian dari UUJK.

Lawan dari PTCD dalam gugatan adalah PT Mustika Princess Hotel (PTMPH), sebuah perusahaan yang mengadakan proyek pembangunan Hotel Sheraton Mustika di Jl. Adi Sucipto KM 8,9 Yogyakarta, Indonesia. PTMPH selaku pihak yang memberikan pekerjaan konstruksi adalah pengguna jasa yang menurut pengertian dalam UUJK adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi¹⁸².

Hubungan hukum antara kedua perusahaan adalah Kontrak Kerja Konstruksi atau Perjanjian Pemborongan di mana PTCD berkewajiban meneruskan atau melanjutkan sisa pekerjaan kontraktor terdahulu di Zone I dari proyek pembangunan hotel. Semua pengaturan pekerjaan konstruksi disusun dalam 25 Surat Perintah Kerja sejak 15 Juli 1994 sampai 19 November 1997. Pada perjanjian awal telah diatur bahwa PTCD hanya menyediakan tenaga kerja untuk pemasangan material dan penyediaan material merupakan kewajiban PTMPH selaku pengguna jasa. Namun karena pada kenyataannya PTMPH meminta PTCD

¹⁸⁰ Indonesia, *Undang – Undang tentang Jasa Konstruksi*, UU No. 18 Tahun 1999, LN Tahun 1999 Nomor 54, TLN Nomor 3833, ps. 1 angka 5.

¹⁸¹ *Ibid.*, ps. 1 angka 2.

¹⁸² *Ibid.*, ps. 1 angka 4

untuk menanggung material, maka terdapat pula tiga Surat Penawaran Pengadaan Barang. Dengan kata lain, terdapat perubahan – perubahan tidak tertulis yang terjadi selama kontrak berlangsung.

Perjanjian Pemborongan antara keduanya merupakan perjanjian timbal balik di mana masing – masing pihak memiliki kewajiban terhadap pihak lainnya. PTCD memiliki kewajiban melaksanakan proyek pembangunan PTMPH yaitu menyelesaikan pekerjaan kontraktor sebelumnya di Zone I proyek Hotel Sheraton Mustika. Sebaliknya PTMPH memiliki kewajiban untuk membayarkan jasa yang telah diberikan PTCD dengan sejumlah uang yang dijanjikan keduanya.

Nilai dari seluruh pekerjaan yang dilakukan oleh PTCD ditambah dengan pengadaan barang – barang terhitung oleh PTMPH adalah sebesar Rp9.820.329.455,12. Menurut PTCD, pada awal – awal masa kontrak, pembayaran oleh PTMPH berjalan lancar sesuai perjanjian. Namun selanjutnya pembayaran mulai tidak lancar dan menyisakan Rp 2.779.104.266,33 sebagai hutang PTMPH yang belum dibayar kepada PTCD. Menanggapi adanya hutang tersebut, kemudian terbitlah Kesepakatan Bersama antara PTCD dan PTMPH pada 7 Mei 1998 bahwa kedua pihak setuju mengurangi jumlah hutang menjadi Rp 1.625.000.000,00. Menurut pihak PTCD, kesepakatan tersebut muncul karena tekanan dan paksaan dari pihak PTMPH. Pembayaran yang dibagi ke dalam tiga tahap yaitu pada tahap pertama sebesar Rp525.000.000,00, tahap kedua sebesar Rp500.000.000,00, dan tahap ketiga yaitu sebesar Rp600.000.000,00. Pembayaran ini lagi – lagi tidak lancar dimulai sejak pembayaran tahap pertama yang mengalami keterlambatan meskipun hanya dua hari. Selanjutnya pembayaran tahap kedua juga tidak sepenuhnya melainkan hanya sebesar Rp344.850.000,00. Kekurangan pembayaran tahap kedua yang kemudian digabung ke tahap ketiga lalu hanya dibayar sebesar Rp150.000.000,00 sehingga PTMPH masih berhutang Rp605.150.000,00.

Terlepas dari ketidaklancaran pembayaran tersebut, PTCD kemudian menyelesaikan pekerjaan konstruksi sejak terbitnya Surat Perintah Kerja pertama yaitu pada tanggal 15 Juli 1994 hingga disetujuinya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan oleh PTMPH pada tanggal 30 September 1998 dengan masa retensi enam bulan. Menurut PTCD, terjadinya serah terima pada 30 September 1998

tersebut menandakan bahwa seluruh kewajiban PTCD yaitu melanjutkan dan menyelesaikan pekerjaan kontraktor sebelumnya di proyek Hotel Sheraton Mustika telah selesai dan PTMPH tidak memiliki hak lagi mengajukan klaim atas kekurangan pekerjaan PTCD sehingga kerugian yang muncul menjadi tanggungan PTMPH sendiri.

PTMPH sendiri memberikan sanggahan dalam gugatan rekonvensinya bahwa sesungguhnya PTCD selaku pemborong utama yang ditunjuk oleh PTMPH adalah pihak yang telah melakukan wanprestasi. Hasil dari pekerjaan yang dilakukan oleh PTCD dinilai tidak sesuai hasil kesepakatan. Pada masa retensi atau masa pemeliharaan ditemukan kerusakan – kerusakan yang menurut PTMPH menyebabkan kerugian. Kerugian ini disebabkan hilangnya keuntungan yang seharusnya diterima PTMPH yaitu dengan menyewakan kamar – kamar dan besarnya keuntungan dari jasa servis hotel lain yang seharusnya didapat karena adanya tamu hotel. Selain itu PTMPH mengungkapkan bahwa akibat kerusakan tersebut, PTMPH memakai jasa kontraktor lain untuk memperbaikinya setelah tidak adanya itikad baik PTCD untuk memperbaiki sebagai respon atas teguran tertulis dari PTMPH.

Pada tingkat pertama, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan No. 162/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel tanggal 16 Januari 2001 menolak gugatan PTCD dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari PTMPH. Menurut Majelis Hakim, dalam kasus ini PTCD telah melakukan wanprestasi atas hasil pekerjaan konstruksi yang dikerjakannya yang menyebabkan kerugian bagi PTMPH. Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan No. 285/PDT/2001/PT.DKI tertanggal 11 April 2002 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding. Menurut pertimbangan hakim, PTCD bukanlah pemborong utama dari proyek pembangunan Hotel Sheraton Mustika melainkan hanya penerus pekerjaan kontraktor – kontraktor lain sebelumnya. Berdasarkan pertimbangan itu, maka kerusakan – kerusakan bangunan tidak dapat dipersalahkan kepada PTCD saja. PTMPH yang menolak membayar penuh hutang terhadap PTCD karena alasan pekerjaan PTCD yang tidak memenuhi

ketentuan perjanjian tidak dapat diterima oleh Mahkamah Agung berdasarkan pertimbangan telah diterimanya pekerjaan melalui Berita Acara Serah Terima Pekerjaan pada 30 September 1998.

Pada subbab selanjutnya akan dijabarkan mengenai pendapat penulis atas Putusan Mahkamah Agung tersebut ditinjau dari KUHPerdata dan UUJK.

4.2. Analisa Putusan ditinjau dari KUH Perdata

Dalam Gugatannya, PTCD mendalilkan bahwa perbuatan PTMPH yang tidak melaksanakan kewajibannya yaitu membayar jasa PTCD merupakan perbuatan wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1238 KUHPerdata. Pasal 1238 KUHPerdata menyebutkan bahwa si berutang adalah lalai bila dengan surat perintah atau akta sejenis itu dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri di mana disebutkan lewatnya waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Berdasarkan Kesepakatan Bersama yang memuat pengurangan jumlah hutang PTMPH terhadap PTCD pada 7 Mei 1998, disepakati tiga tahap pembayaran. Pembayaran pertama sebesar Rp525.000.000 pada tanggal 8 Juli 1998 dan telah dibayar penuh, pembayaran kedua sebesar Rp 500.000.000 pada tanggal 23 Juli 1998 dan baru dibayar Rp344.850.000, dan pembayaran terakhir sebesar Rp 600.000.000 setelah seluruh pekerjaan perbaikan dinyatakan dan dapat diterima dengan baik oleh Tergugat I berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan yang ditandatangani oleh wakil – wakil yang ditunjuk. Berdasarkan Kesepakatan Bersama tersebut, berarti terdapat syarat tangguh, yaitu Berita Acara Serah Terima Pekerjaan yang ditandatangani para pihak, yang bila terpenuhi maka lahirlah kewajiban PTMPH untuk memenuhi pembayaran kepada PTCD yang dapat ditagih.

Ada beberapa hal yang ganjil dari dasar hukum yang digunakan masing – masing pihak yaitu mengenai perjanjian. Telah disebutkan dalam bab sebelumnya bahwa sebelum berlakunya UUJK, dasar hukum yang digunakan untuk Perjanjian Pemborongan dan hubungan antara pemborong dan pemilik bangunan adalah Hukum Perikatan dari Buku III KUHPerdata. Perjanjian Pemborongan adalah termasuk ke dalam Perjanjian Nominaat karena disebutkan dan dijelaskan secara

khusus di KUHPerdata tepatnya pada Pasal 1601 mengenai Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan. Meskipun telah diatur mengenai Perjanjian Pemborongan secara khusus, baik kedua pihak maupun Majelis Hukum di ketiga tingkat tidak menyebutkan sama sekali mengenai Perjanjian Pemborongan yang diatur di KUHPer tersebut.

Bila mengulas Pasal 1604 KUHPer, disebutkan bahwa terdapat dua jenis perjanjian pemborongan di mana perjanjian antara PTCD dan PTMPH termasuk ke dalam perjanjian di mana pemborong hanya akan melakukan pekerjaannya saja. Namun keadaan perjanjian ini hanya berlangsung pada awalnya, karena pada kenyataannya PTCD juga disuruh oleh PTMPH untuk mengadakan bahan konstruksi yang dikerjakannya. Perubahan pihak penyedia bahan ini adalah salah satu poin penting dalam keberlangsungan perjanjian berkenaan dengan tanggung jawab atas hasil pekerjaan yang diperjanjikan yang pada kasus ini menjadi isu utama.

Seperti sudah diulas pada Bab II, bila PTMPH selaku pemilik bangunan menyediakan bahan, maka kewajiban untuk menanggung kerugian bilamana terjadi kegagalan bangunan terletak pada PTMPH selaku pihak yang memborongkan bila ditemukan adanya cacat tersembunyi dari bahannya dan PTCD tetap berhak atas hak upahnya. Sementara bila kegagalan bangunan terjadi tanpa disebabkan kedua pihak, maka kedua pihak menderita kerugian masing – masing. Pada keadaan terakhir yaitu PTCD selaku pemborong menyediakan bahan, maka pemborong menanggung semua risiko pekerjaan atas sebab apapun. Dengan kata lain pelimpahan tugas penyediaan bahan ini dalam pandangan KUHPerdata berarti melimpahkan tanggung jawab menanggung risiko kegagalan bangunan dari PTMPH kepada PTCD.

Selanjutnya mengenai kewajiban pemborong untuk menjamin mutu pekerjaan yang telah dilakukan menurut Pasal 1609 KUHPerdata adalah selama sepuluh tahun. Masa pertanggung jawaban yang juga dikenal dengan masa retensi inilah yang menjadi pertimbangan Mahkamah Agung dalam membuat putusan. Masa pertanggung jawaban tidak dijabarkan secara rinci dalam KUHPerdata namun dapat disimpulkan dari penjelasan Putusan Mahkamah Agung sebagai masa pemeliharaan di mana PTCD masih bertanggung jawab atas hasil pekerjaan.

Berdasarkan perjanjian antara PTCD dan PTMPH, masa retensi ditentukan selama enam bulan, tidak selama sepuluh tahun sebagaimana diatur di KUHPerdata. Penyimpangan ini dapat dibenarkan mengingat asas kebebasan dalam berkontrak yang dianut Hukum Perjanjian.

Sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan pada 30 September 1998 hingga berakhirnya masa retensi enam bulan kemudian tepatnya pada 30 Maret 1998, dan bahkan hingga diajukannya gugatan oleh PTCD pada 2 Mei 2000, terbukti bahwa PTMPH tidak mengajukan klaim atau tuntutan atas hasil pekerjaan tersebut. Dari sikap diam tersebut, Mahkamah Agung menganggap bahwa PTMPH telah menerima hasil pekerjaan PTCD. Bilamana PTMPH tidak menerima hasil pekerjaannya, tentu saja Berita Acara Serah Terima Pekerjaan tersebut tidak akan diterima PTMPH. Atas dasar tersebut alasan PTMPH menolak melakukan pembayaran karena cacatnya pekerjaan menjadi tidak dapat diterima oleh Mahkamah Agung.

Dari Putusan Mahkamah Agung dapat dilihat bahwa asas kebebasan berkontrak dari Hukum Perjanjian yang dianut KUHPerdata menimbulkan cukup banyak permasalahan dalam Perjanjian Pemborongan. Misalnya pada pembayaran tahap kedua dan tahap ketiga yang tidak dipenuhi oleh PTMPH diasumsikan sebagai Jaminan Pertanggungungan atas Masa Retensi atau Masa Pemeliharaan. Jaminan Pertanggungungan dan masa retensi adalah kosakata yang hanya dikenal di dunia jasa konstruksi dan tidak terdapat di KUHPerdata. Perjanjian di bidang jasa konstruksi memiliki sistem yang amat kompleks dan khusus sehingga pengaturan yang begitu umum dari Perjanjian Pemborongan yang diatur di KUHPerdata menjadi kurang memadai untuk digunakan dalam praktek terutama bila terjadi sengketa seperti kasus ini.

4.3. Kasus PTCD vs PTMPH bila dilihat dari perspektif UUJK

Gugatan PTCD diajukan pada 2 Mei 2000, sedangkan UUJK meskipun disahkan pada 7 Mei 1999 namun baru berlaku pada 7 Mei 2000. Namun meskipun gugatan diajukan setelah UUJK dinyatakan berlaku, terdapat asas

bahwa undang – undang tidak berlaku surut¹⁸³. Artinya, undang – undang hanya mengikat peristiwa yang kemudian terjadi setelah undang – undang itu diundangkan dan tidak dapat digunakan untuk menghukum peristiwa yang telah terjadi sebelumnya. Karena peristiwa yang dipermasalahkan terjadi sepanjang tahun 1998, maka tentu UUJK tidak dapat digunakan dalam sengketa konstruksi antara PTCD dan PTMPH.

Menurut penulis, analisa kasus bilamana menggunakan UUJK diperlukan untuk melihat bagaimana UUJK bila diterapkan ke dalam suatu sengketa konstruksi di pengadilan. Dalam UUJK dimuat termin – termin yang amat khusus berkenaan dengan bidang jasa konstruksi yang tidak dapat disamakan dengan perjanjian lainnya.

Salah satu isu pertama adalah mengenai wanprestasi itu sendiri dalam UUJK. UUJK hanya mengatur bahwa wanprestasi atau cidera janji harus dimuat dalam Kontrak Konstruksi antara Pengguna dan Penyedia Jasa. Dengan kata lain kondisi wanprestasi itu sendiri menjadi tergantung dari isi Kontrak antara para pihak. Misalnya batas waktu pelaksanaan kontrak akan mempengaruhi kapan suatu pihak dapat dinyatakan wanprestasi.

Melihat lebih detil mengenai kasus yaitu alasan PTMPH menolak membayar dikarenakan menurutnya pekerjaan PTCD tidak memenuhi standar perjanjian, berkaitan dengan kerusakan pada bangunan. Perihal mengenai kerusakan bangunan dalam UUJK dapat disamakan dengan pengertian kegagalan bangunan. Kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan, yang setelah diserahkan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa¹⁸⁴. Sedangkan PPJK memberikan pengertian lain selain kegagalan bangunan yaitu kegagalan pekerjaan konstruksi sebagai keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat

¹⁸³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, ed. 5, cet. 1 (Yogyakarta : Liberty, 2003), hal. 96

¹⁸⁴ Undang – Undang tentang Jasa Konstruksi, ps. 1 angka 7.

kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa¹⁸⁵. Perbedaan keduanya adalah mengenai kapan kegagalan tersebut terjadi atau dinyatakan gagal.

Berdasarkan pengertian tersebut, berarti kegagalan bangunan bukan kerusakan yang ditemukan selama masa retensi atau masa pemeliharaan, karena masa pemeliharaan berakhir setelah serah terima yang diwujudkan dalam Berita Acara Serah Terima. Dalam kasus, sesungguhnya bila menggunakan UUJK, PTMPH dapat menggunakan dasar hukum kegagalan bangunan tersebut untuk meminta ganti rugi dari PTCD. Dasar Majelis Hakim Mahkamah Agung memutuskan adalah karena PTMPH mengajukan klaim atas kerusakan di luar masa retensi, yang mana menurut UUJK dimungkinkan dengan dasar kegagalan bangunan tersebut.

Tentu saja untuk dapat menyatakan PTCD selaku Penyedia Jasa adalah penyebab kegagalan bangunan, PTMPH harus dapat membuktikan bahwa memang PTCD melakukan tindakan – tindakan yang secara langsung menyebabkan kegagalan bangunan tersebut. Untuk menyatakan kegagalan bangunan dan menyatakan bahwa Penyedia Jasa bertanggung jawab atas kegagalan bangunan tersebut dibutuhkan pihak ketiga selaku penilai ahli sebagaimana diatur di Pasal 25 ayat (3) UUJK. Pihak ketiga ini dibutuhkan untuk menjaga netralitas dan objektivitas. Lebih lanjut dalam PPJK, diatur bahwa keputusan pihak ketiga mengenai besarnya ganti rugi oleh penilai ahli, yang bersertifikat keahlian dan terdaftar dalam lembaga (dalam hal ini Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi), bersifat final dan mengikat. Berdasarkan sifat putusan ini, dapat diartikan bahwa penilai ahli memiliki fungsi seperti arbiter dalam lembaga arbitrase yang memiliki kekuasaan membuat putusan yang final dan mengikat bagi para pihaknya.

Berbeda dengan konsep kegagalan bangunan dalam KUHPerdara, dalam UUJK tanggung jawab atas kegagalan bangunan dibebankan kepada pihak yang menyebabkan kegagalan tersebut, tidak berdasarkan siapa yang menyediakan bahan. Baik Pengguna maupun Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan bila mereka menyebabkan kegagalan bangunan. Dalam UUJK, pelaksanaan ganti rugi kegagalan bangunan dapat dilakukan dengan

¹⁸⁵ Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, ps. 31.

mekanisme pertanggung jawaban pihak ketiga atau asuransi bila disepakati para pihak. Dengan demikian pembuat Undang – Undang memahami bahwa sulitnya menentukan pertanggung jawaban risiko kegagalan bangunan dapat dicegah dengan adanya penggunaan jasa pertanggung jawaban oleh pihak ketiga.

Kegagalan bangunan berkaitan dengan masa retensi yang disebut dalam Putusan Mahkamah Agung. Ketentuan mengenai masa retensi dalam UUJK dan PPPJK dikenal dengan Masa Pertanggung jawaban. Masa Pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan adalah ketentuan yang wajib dimasukkan dalam setiap Kontrak Konstruksi berkenaan dengan jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa¹⁸⁶. Masa Pertanggung jawaban ini termasuk dalam bagian Pertanggung jawaban yang juga memuat nilai jaminan, prosedur pencairan, serta hak dan kewajiban masing – masing pihak. UUJK mengatur mengenai adanya jenis pertanggung jawaban yang dapat diperjanjikan dalam Kontrak berupa jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan, jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan pertanggung jawaban terhadap kegagalan bangunan, dan jaminan terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi, antara lain asuransi pekerjaan, bahan dan peralatan, asuransi tenaga kerja, dan asuransi tuntutan pihak ketiga.

Diaturnya perihal pertanggung jawaban ini merupakan salah satu bentuk antisipasi terhadap timbulnya sengketa seperti yang terjadi dalam kasus antara PTCD dan PTMPH. Tindakan PTMPH yang tidak membayar penuh pembayaran tahap kedua dapat diasumsikan sebagai tindakan PTMPH untuk mendapatkan jaminan bahwa PTCD akan menyelesaikan pekerjaannya sampai sesuai dengan keinginan PTMPH. Bila dalam Kontrak diatur mengenai jaminan atas mutu hasil pekerjaan ataupun jaminan terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi, tentunya PTMPH tidak perlu menahan pembayaran karena memiliki jaminan tersebut.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa bila menggunakan UUJK sebagai dasar hukum, maka akan terdapat perubahan yang signifikan dalam pembelaan masing – masing pihak. Namun pada dasarnya UUJK telah membuat antisipasi terjadinya sengketa dengan mewajibkan disusunnya Kontrak Konstruksi yang memuat hal – hal esensial yang memang seringkali menimbulkan sengketa di kemudian hari.

¹⁸⁶ Undang – Undang tentang Jasa Konstruksi, ps. 22 ayat (2) huruf c.

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Sengketa Konstruksi memiliki kompleksitas yang berbeda dari kasus perdata lainnya karena sistem dalam bidang jasa konstruksi yang khusus. Penggunaan konsep Perjanjian Pemborongan tidak digunakan Majelis Hakim dikarenakan sempitnya pengaturan Perjanjian Pemborongan dalam KUHPperdata sehingga sulit diaplikasikan ke dalam Sengketa Konstruksi. Hakim tidak dapat mengacu kepada Kontrak Konstruksi antara kedua pihak karena tidak jelasnya pengaturan antara keduanya disebabkan tidak ada standar Kontrak yang berlaku untuk dijadikan acuan. Dalam menyelesaikan gugatan wanprestasi PTCD terhadap PTMPH, Majelis Hakim hanya dapat menggunakan hukum perjanjian secara umumnya di KUHPperdata berkenaan dengan wanprestasi pada Pasal 1238 KUHPperdata dan mengenai akibat wanprestasi yaitu ganti rugi yang dikenakan kepada pihak yang dianggap wanprestasi.

Dilihat dari perspektif UUIK, sengketa antara PTCD dan PTMPH berkenaan dengan kurangnya pengaturan yang baik dari Kontrak Konstruksi keduanya. Bila menggunakan UUIK, maka UUIK akan mengacu pada muatan kontrak yang menurut UUIK telah diwajibkan untuk dimuat pada Kontrak, misalnya mengenai jaminan pertanggungan. Berkenaan dengan penolakan PTMPH untuk membayar dikarenakan adanya kerusakan bangunan, yang mana dalam kasus terjadi setelah lewatnya masa retensi, UUIK akan mengacu pada pengaturan tentang kegagalan bangunan. Untuk kegagalan bangunan, penyelesaian adalah dengan meminta pendapat pihak ketiga yaitu penilai ahli yang membuat putusan final dan mengikat sehingga penyelesaian sengketa melalui pengadilan tidak menjadi pilihan pertama.

5.2. Saran

Dalam Sengketa Konstruksi, timbulnya masalah baik Klaim maupun Gugatan adalah kemungkinan yang cukup besar mengingat luasnya ruang lingkup dalam setiap Kontrak Konstruksi. Penyelesaian Sengketa Konstruksi yang telah timbul jelas menghabiskan banyak biaya dan terutama waktu di mana mungkin saja proyek terhenti untuk menyelesaikan masalah. Untuk mengatasi hal ini, langkah yang dapat diambil bersifat preventif dan antisipatif yaitu dengan menyusun Kontrak Konstruksi sebaik – baiknya dan memuat ketentuan yang jelas mengenai cara penyelesaian masalah yang akan muncul di kemudian hari. Misalnya ketentuan mengenai lembaga apa yang akan digunakan untuk menyelesaikan Klaim yang muncul di kemudian hari ataupun jangka waktu dari penyelesaian masalah. Kontrak Konstruksi yang baik dapat mengurangi risiko munculnya sengketa yang terpaksa diselesaikan di pengadilan.

Para pihak yang berkaitan dengan industri jasa konstruksi memiliki peranan penting dalam menghindari munculnya sengketa seperti antara PTCD dan PTMPH. Berkaitan dengan Kontrak Konstruksi itu sendiri, sebaiknya digunakan jasa konsultan hukum yang berpengalaman di bidang jasa konstruksi untuk menghindari kurangnya syarat – syarat yuridis yang ditetapkan baik dalam undang – undang maupun hukum. Selain itu perusahaan asuransi sebaiknya lebih mengembangkan dan mempublikasikan sistem jaminan pertanggungan terkait kegagalan bangunan yang menjadi risiko dalam suatu proyek konstruksi. Lembaga Pengembang Jasa Konstruksi selaku lembaga yang dibentuk hendaknya menjalankan tugasnya dengan baik sesuai yang diamanatkan di Undang – Undang Jasa Konstruksi.

DAFTAR REFERENSI

Perundangan

- Indonesia. *Undang – Undang tentang Jasa Konstruksi*. UU No. 18 Tahun 1999. LN Tahun 1999 Nomor 54. TLN Nomor 3833
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi*, PP No. 30 Tahun 2000, LN Tahun 2000 Nomor 65, TLN Nomor 3957
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*, PP No. 29 Tahun 2000, LN Tahun 2000 Nomor 64, TLN Nomor 3956
- _____. *Undang – Undang tentang Arbitrase dan Penyelesaian Masalah*, UU No. 30 Tahun 1999, LN Tahun 1999 Nomor 138, TLN Nomor 3872
- _____. *Undang – Undang tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan*, UU No. 24 Tahun 2009, LN Tahun 2009 Nomor 109, TLN Nomor 5035
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 37. Jakarta : Pradnya Paramita, 2006

Literatur

- Djokomartono, H. R. *Hukum Kontrak Konstruksi dan Non Konstruksi*. Jakarta : Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan Pusat dan Badan Kajian Pengembangan Jasa Konstruksi, 2008.
- Djumialdji, F. X. *Perjanjian Pemborongan*, cet. 2. Jakarta : PT Rineka Cipta, 1991.
- Fuady, Munir. *Arbitrase Nasional : Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Bandung : Citra Aditya Bakti : 2003.
- Fuady, Munir. *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, cet. 2. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2002.
- Gautama, Sudargo. *Undang – Undang Arbitrase Baru 1999*. Jakarta : PT Citra Aditya Bakti, 1999.

- Harahap, Yahya. *Arbitrase*, ed. 2, cet. 4. Jakarta : Sinar Grafika, 2006.
- Harahap, Yahya. *Segi – Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni, 1986.
- Indriati, Oki. *Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan pada Proyek Peningkatan Jalan Muara Enim – Lahat*. Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005)
- Loudoe, J. Z. dan S. Riwoe. *Ajaran Umum Perikatan dan Persetujuan Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*. Surabaya : CV Kasnendra Suminar, 1983.
- Mahdi, Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*. Jakarta : CV Gitama Jaya, 2005
- Mamudji, Sri, *et. al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Margono, Suyud. *ADR Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase : Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, cet. 2. Bogor : Ghalia Indonesia, 2004.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*), ed. 5, cet. 1. Yogyakarta : Liberty, 2003.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*, cet. 3. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-20.. Jakarta : PT Internusa, 2004)
- Suryodiningrat, R.M. *Perikatan – Perikatan Bersumber Perjanjian*, edisi 2. Bandung : Tarsito, 1991.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2003
- Yasin, Nazarkhan. *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- _____. *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2006.
- Shahab, Hamid. *Aspek Hukum Dalam Sengketa Bidang Konstruksi*. Jakarta : Djambatan, 1996.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI-Press, 2007.

Soekirno, Purnomo, Reini D. Wirahadikusumah, dan Muhamad Abduh, “Sengketa dalam Penyelenggaraan Konstruksi di Indonesia : Penyebab dan Penyelesaiannya,”. Fakultas Teknik Sipil dan Lingkungan Institut Teknologi Bandung, Bandung, 2006)

Suharnoko. *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta : Kencana, 2009.

Kamus

Garner, Bryan A. *Black's Law Dictionary*, edisi ke-8, cet. 2. St. Paul : West Publishing Co, 2007.

Laman

Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi, “Asosiasi Perusahaan Terakreditasi Kategori A,” < http://lpjk.org/modules/asosiasi_perusahaan.php?action=Terakreditasi_A>, 9 Juli 2003

Rachim, Rady K. “Penyelesaian Perselisihan Akibat Klaim Konstruksi Melalui Pengadilan,” <http://gapeksindo.co.id/index.php?option=com_content&task=view&id=97&Itemid=58>, 9 Januari 2009

P U T U S A N
No. 1055 K/Pdt/2003

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT CITRAKATON DWIDAYALESTARI, berkedudukan di Ruko Sunter Plaza Blok Q No. 24 Jl. Metro Kencana VII Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **PRASTOWO, SH.** dan kawan para Advokat, berkantor di Kompleks Perkantoran Kota Grogol Permai Blok A/38, Jalan Prof. Dr. Latumeten, Jakarta Barat;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;
m e l a w a n

1. **PT MUSTIKA PRINCESS HOTEL**, berkedudukan di Graha Mustika Ratu Lt. 2, Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 74-75, Jakarta Selatan;
2. **HARYO T. BASKORO**, baik selaku pribadi maupun selaku kuasa Direktur Utama dan Komisaris Utama PT Mustika Princess Hotel;
3. **PUTRI KUSWISNUWARDHANI, MBA.**, baik selaku pribadi maupun sebagai Direktur PT Mustika Princess Hotel;
4. **Bra. MOORYATI SOEDIBYO**, baik selaku pribadi maupun sebagai Komisaris Utama PT Mustika Princess Hotel, ketiganya bertempat tinggal di Jl. Ki Mangun Sarkoro 69 RT 001/RW 007, Menteng, Jakarta Pusat;
5. **Ir. DJOKO RAMIADJI, SMc.CE.**, baik selaku pribadi maupun sebagai Komisaris Utama PT. Mustika Princess Hotel, bertempat tinggal di Jl. Tebet Dalam IV Blok F No. 1, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV dan V/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dengan hukum Indonesia berdasarkan:
 - a. Akta Perseroan Terbatas PT Citra Katon Dwilestari No. 326 tanggal 21 Mei 1992 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta;
 - b. Akta Perubahan dan Pengunduran Diri Pesero Pendiri serta Perubahan Anggaran Dasar PT Citra Katon Dwilestari No. 114 tanggal 10 April 1993 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta;
 - c. Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Citra Katon Dwilestari No. 92 tanggal 19 Desember 1995 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI No. C2.3911.HT.01.01.TH.96 tanggal 6 Maret 1996 Akta mana telah didaftar dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 86/A/PT/HKM/1997/PN.JAK.SEL. tanggal 1 Mei 1997;
2. Bahwa Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Citra Katon Dwilestari No. 92 tanggal 19 Desember 1995 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta merupakan Akta Perubahan dan pembetulan atas Pasal 1 Akta No. 326 tanggal 21 Mei 1992 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta, yaitu perubahan nama Perseroan Terbatas Penggugat dari PT CITRAKATON DWILESTARI menjadi PT CITRAKATON DWIDAYA LESTARI;
3. Bahwa Penggugat adalah Perseroan Terbatas yang sesuai dengan maksud tujuannya bergerak antara lain di bidang “bangunan termasuk juga sebagai pemborong, pelaksana, perencanaan, maupun penyelenggara pembuatan gedung-gedung, rumah-rumah, jalan-jalan, jembatan-jembatan, landasan-landasan, pemasangan instalasi listrik, air minum, dan telepon, mekanikal, mesin-mesin, telekomunikasi serta pembangunan pada umumnya, teknik sipil,

mekanikal dan elektrikal (kecuali konsultasi dan jasa dalam bidang hukum)';

4. Bahwa dalam melakukan kegiatan usahanya, Penggugat telah mengadakan kontrak pekerjaan pembangunan "HOTEL SHERATON MUSTIKA YOGJAKARTA" dengan Tergugat I, yaitu meliputi kontrak kerja sebagai berikut:

1. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 028B/MPH-GENSET/VII/1994 tertanggal 15 Juli 1994 dengan nilai kontrak sebesar Rp 508.475.000,- (lima ratus delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
2. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 220/MPH-CITRAKATON/II/1996 tertanggal 7 Februari 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 83.000.000,- (delapan puluh tiga juta rupiah);
3. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 277/MPH-CITRAKATON/IV/1996 tertanggal 16 April 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
4. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 278/MPH-CITRAKATON/IV/1996 tertanggal 16 April 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 1.426.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh enam juta rupiah);
5. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 300/MPH-CITRAKATON/V/1996 tertanggal 22 Mei 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
6. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 300/MPH-CITRAKATON/V/1996 tertanggal 22 Mei 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 251.335.000,- (dua ratus lima puluh satu juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);
7. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 314/MPH-M&E-ZONE-2/VIII/1996 tertanggal 6 Agustus 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 246.442.000,- (dua ratus empat puluh enam juta empat ratus empat puluh dua ribu rupiah);
8. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 352/MPH-AGUNG.ADD.1/VII/1996 tertanggal 23 Juli 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah);
9. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 356/MPH-M&E-ZONE-2/VII/1996 tertanggal 6 Agustus 1996 dengan nilai kontrak sebesar

- Rp 498.733.000,- (empat ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);
10. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 357/MPH-M&E-ZONE-2/VII/1996 tertanggal 6 Agustus 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 704.825.000,- (tujuh ratus empat juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
 11. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 398/MPH-CITRAKATON/IX/1996 tertanggal 29 September 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
 12. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 400/MPH-CITRAKATON/IX/1996 tertanggal 21 September 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar rupiah);
 13. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 467/MPH-CITRAKATON/X/1996 tertanggal 21 Oktober 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah);
 14. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 481/MPH-CITRAKATON/X/1996 tertanggal 25 Oktober 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah);
 15. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 499/MPH-CITRAKATON/XI/1996 tertanggal 7 November 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pekerjaan fire lighting;
 16. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 499/MPH-CITRAKATON/XI/1996 tertanggal 7 November 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) untuk pekerjaan box hidrant;
 17. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 500/MPH-CITRAKATON/XI/1996 tertanggal 7 November 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
 18. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 523/MPH-CITRAKATON/XI/1996 tertanggal 19 November 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 11.000.000,- (sebelas juta rupiah);
 19. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 541/MPH-CITRAKATON/XII/1996 tertanggal 5 Desember 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);

20. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 563/MPH-CITRAKATON/XII 1996 tertanggal 21 Oktober 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);
21. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 579/MPH-CITRAKATON/XII/ 1996 tertanggal 18 Desember 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
22. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 075/MPH-PO/YK/VIII/1997 tertanggal 7 Agustus 1997 dengan nilai kontrak sebesar Rp 5.200.000,- (lima juta dua ratus ribu rupiah);
23. Surat Penawaran: SP/VIII-97125/MR/AB tanggal 1 Agustus 1997 mengenai pengadaan 2 set coupling U/pompa ajak sebesar Rp 520.000,- (lima ratus dua puluh ribu rupiah);
24. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 760/MPH-SURYA/II/XI/1997 tertanggal 17 September 1997 dengan nilai kontrak sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
25. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 761/MPH-CITRAKATON/IX/ 1997 tertanggal 25 Maret 1997, Surat Perintah Kerja (SPK) No. 762/MPH-TOBA/IX/1997 tertanggal 24 Maret 1997, Surat Perintah Kerja (SPK) No. 763/MPH-MUSI/IX/1997 tertanggal 25 April 1997 dan Surat Perintah Kerja (SPK) No. 764/MPH-SURYA/IX/1997 tertanggal 30 April 1997 dengan nilai kontrak keseluruhan sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
26. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 775/MPH-CITRAKATON/XI/ 1997 tertanggal 19 November 1997 nilai kontrak sebesar Rp 2.060.000,- (dua juta enam puluh ribu rupiah);
27. Kontrak Pekerjaan panel temporary sebesar Rp 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah);
28. Kontrak sewa genset periode April s/d September 1996 sebesar Rp 67.275.000,- (enam puluh tujuh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
29. Over time GS periode April s/d September 1996 sebesar Rp 36.854.000,- (tiga puluh enam juta delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah);
30. Kontrak By Riwinding motor fan motor radiator sebesar Rp 1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah);

31. Pekerjaan pengadaan Material Zone I, sebesar Rp 1.675.658.410,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh lima juta enam ratus lima puluh delapan ribu empat ratus sepuluh rupiah);
32. Trenc cable Electronic sebesar Rp 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah);

5. Bahwa keseluruhan nilai kontrak antara Penggugat dan Tergugat I sesuai dengan seluruh SPK tersebut di atas adalah berjumlah Rp 9.852.277.410,- (sembilan milyar delapan ratus lima puluh dua juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus sepuluh rupiah), dengan perincian sebagaimana dalam surat gugatan;

6. Bahwa keseluruhan nilai kontrak sesuai SPK sebesar Rp 9.852.277.410,- (sembilan milyar delapan ratus lima puluh dua juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus sepuluh rupiah) di atas, dalam pelaksanaannya masih harus dikurangi dengan penyesuaian nilai kontrak (adjustment) sebesar Rp 31.947.954,88 (tiga puluh satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah koma delapan puluh delapan sen); Sehingga nilai kontrak antara Penggugat dan Tergugat I menjadi sebesar Rp 9.820.329.455,12 (sembilan milyar delapan ratus dua puluh juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu empat ratus lima puluh lima rupiah koma dua belas sen);

Adapun SPK yang disesuaikan nilai kontraknya adalah:

- | | | |
|---|---------|--------------------------|
| 1. 278/MPH-CITRAKATON/IV/1996 | sebesar | = Rp 18.071.411,68 |
| 2. 314/MPH-M&E-ZONE-2/VIII/1996 | sebesar | = Rp 5.890.300,00 |
| 3. 563/MPH-CITRAKATIN/XII/1996 | sebesar | = Rp 835.010,00 |
| 4. 761/MPH-CITRAKATON/IX/1997, 762/MPH- TOBA/IX/1997, 763/MPH-MUSI/IX/1997, dan 764/MPH-SURYA/IX/1997 | | <u>= Rp 7.151.233,20</u> |
| | JUMLAH | = Rp 31.947.954,88 |

(tiga puluh satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah koma delapan puluh delapan sen);

7. Bahwa seluruh pekerjaan atas kontrak tersebut telah selesai dikerjakan oleh Penggugat, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Pelaksanaan Pekerjaan yang disetujui oleh Tergugat I, terperinci sebagaimana dalam surat gugatan;

8. Bahwa pada awalnya pembayaran atas kontrak tersebut berjalan lancar. Pembayaran selalu rutin dilakukan yang jumlahnya adalah nilai kontrak dikurangi retensi;

Bahwa upaya penagihan telah Penggugat lakukan tapi tidak berhasil, di mana Penggugat selalu diombang-ambing oleh para Tergugat;

9. Bahwa dari total nilai kontrak antara Penggugat dan Tergugat I sebesar Rp 9.820.329.455,12 (sembilan milyar delapan ratus dua puluh juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu empat ratus lima puluh lima rupiah koma dua belas sen) belum seluruhnya dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Jumlah pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat I baru sejumlah Rp 7.041.225.188,79 (tujuh milyar empat puluh satu juta dua ratus dua puluh lima ribu seratus delapan puluh delapan rupiah koma tujuh puluh sembilan sen);

10. Bahwa perincian hutang tersebut yang belum dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 028B/MPH-GENSET/VII/1994 tertanggal 15 Juli 1994 dengan Nilai Kontrak sebesar Rp 508.475.000,- (lima ratus delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) adalah:

Nilai Kontrak/SPK = Rp 508.475.000,-

Yang telah dibayar = Rp 422.527.702,29 -

Sisa Hutang yang belum dibayar = Rp 85.947.297,71

(delapan puluh lima juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh tujuh rupiah koma tujuh puluh satu sen);

2. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 220/MPH-CITRAKATON/II/1996 tertanggal 7 Februari 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 83.000.000,- (delapan puluh tiga juta rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 83.000.000,-

Yang telah dibayar = Rp 70.550.000,-

Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 12.450.000,-

(dua belas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);

3. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 277/MPH-CITRAKATON/IV/1996 tertanggal 16 April 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 1.000.000.000,-

Yang telah dibayar = Rp 845.180.000,-

Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 154.820.000,-

(seratus lima puluh empat juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah);

4. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 278/MPH-CITRAKATON/IV/1996 tertanggal 16 April 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 1.426.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh enam juta rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 1.426.000.000,-

Penyesuaian nilai kontrak = Rp 18.071.411,68

Yang telah dibayar = Rp 1.336.628.488,-

Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 71.300.100,-

(tujuh puluh satu juta tiga ratus ribu seratus rupiah);

5. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 300/MPH-CITRAKATON/V/1996 tertanggal 22 Mei 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 1.100.000.000,-

Yang telah dibayar = Rp 991.078.000,-

Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 108.922.000,-

(seratus delapan juta sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

6. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 300/MPH-CITRAKATON/V/1996 tertanggal 22 Mei 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 251.335.000,- (dua ratus lima puluh satu juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah) sudah dibayar lunas;

7. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 314/MPH-M&E-ZONA-2/VIII/1996 tertanggal 6 Agustus 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 246.442.000,- (dua ratus empat puluh enam juta empat ratus empat puluh dua ribu rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 246.442.000,-

Pengurangan pekerjaan = Rp 5.890.300,-

- Yang telah dibayar = Rp 228.229.600,-
Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 12.322.100,-
(dua belas juta tiga ratus dua puluh dua ribu seratus rupiah);
8. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 352/MPH-AGUNG.ADD.1/VII/96 tertanggal 23 Juli 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) sudah dibayar lunas;
9. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 356/MPH-M&E-2/VII/1996 tertanggal 6 Agustus 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 498.733.000,- (empat ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) adalah:
Nilai kontrak/SPK = Rp 498.733.000,-
Yang telah dibayar = Rp 412.062.700,-
Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 86.670.299,56
(delapan puluh enam juta enam ratus tujuh puluh ribu dua ratus sembilan puluh sembilan rupiah koma lima puluh enam sen);
10. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 357/MPH-M&E-ZONE-2/VII/1996 tertanggal 6 Agustus 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 704.825.000,- (tujuh ratus empat juta delapan ratus dua puluh lima rupiah) adalah:
Nilai kontrak/SPK = Rp 704.825.000,-
Yang telah dibayar = Rp 602.692.333,50
Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 102.132.666,50
(seratus dua juta seratus tiga puluh dua ribu enam ratus enam puluh enam rupiah koma lima puluh sen);
11. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 398/MPH-CITRAKATON/IX/1996 tertanggal 29 September 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) adalah:
Nilai kontrak/SPK = Rp 725.000.000,-
Yang telah dibayar = Rp 575.863.875,-
Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 149.136.125,-
(seratus empat puluh sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu seratus dua puluh lima rupiah);
12. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 400/MPH-CITRAKATON/IX/1996 tertanggal 21 September 1996 dengan

nilai kontrak sebesar Rp 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 21.000.000,-

Yang telah dibayar = Rp 7.850.000,-

Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 3.150.000,-

(tiga juta seratus lima puluh ribu rupiah);

13. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 467/MPH-CITRAKATON/X/1996 tertanggal 21 Oktober 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 88.000.000,- (delapan puluh tiga juta rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 88.000.000,-

Yang telah dibayar = Rp 79.420.000,-

Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 8.580.000,-

(delapan juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah);

14. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 481/MPH-CITRAKATON/X/1996 tertanggal 25 Oktober 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 104.000.000,-

Yang telah dibayar = Rp 88.825.000,-

Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 15.675.000,-

(lima belas juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

15. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 499/MPH-CITRAKATON/XI/1996 tertanggal 7 November 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pekerjaan fire lighting, adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 45.000.000,-

Yang telah dibayar = Rp 38.250.000,-

Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 6.750.000,-

(enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

16. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 499/MPH-CITRAKATON/XI/1996 tertanggal 7 November 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) untuk pekerjaan box hydrant, adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 53.000.000,-

Yang telah dibayar = Rp 47.832.500,-

Sisa hutang yang belum dibayar =Rp 5.167.500,-

- (lima juta seratus enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
17. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 500/MPH-CITRAKATON/XI/1996 tertanggal 7 November 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) adalah:
- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Nilai kontrak/SPK | = Rp 7.000.000,- |
| Yang telah dibayar | = <u>Rp 6.317.500,-</u> |
| Sisa hutang yang belum dibayar | =Rp 682.500,- |
- (enam ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah);
18. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 523/MPH-CITRAKATON/XI/1996 tertanggal 19 November 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) adalah:
- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Nilai kontrak/SPK | = Rp 11.000.000,- |
| Yang telah dibayar | = <u>Rp 9.927.500,-</u> |
| Sisa hutang yang belum dibayar | =Rp 1.072.500,- |
- (satu juta tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah);
19. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 541/MPH-CITRAKATON/XII/1996 tertanggal 5 Desember 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) adalah:
- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Nilai kontrak/SPK | = Rp 130.000.000,- |
| Yang telah dibayar | = <u>Rp 117.325.000,-</u> |
| Sisa hutang yang belum dibayar | = Rp 12.675.000,- |
- (dua belas juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
20. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 563/MPH-CITRAKATON/XII/1996 tertanggal 21 Oktober 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) adalah:
- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Nilai kontrak/SPK | = Rp 110.000.000,- |
| Penyesuaian nilai kontrak | = Rp 835.010,- |
| Yang telah dibayar | = <u>Rp 92.664.990,-</u> |
| Sisa hutang yang belum dibayar | =Rp 16.500.000,- |
- (enam belas juta lima ratus ribu rupiah);
21. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 579/MPH-CITRAKATON/XII/1996 tertanggal 18 Desember 1996 dengan nilai kontrak sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 140.000.000,-
Yang telah dibayar = Rp 119.000.000,-
Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 21.000.000,-
(dua puluh satu juta rupiah);

22. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 075/MPH-PO/YK/VIII/1997/C tertanggal 7 Agustus 1997 dengan nilai kontrak sebesar Rp 5.200.000,- (lima juta dua ratus ribu rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 5.200.000,-
Yang telah dibayar = Rp 0,-
Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 5.200.000,-
(lima juta dua ratus ribu rupiah);

23. Hutang atas Surat Penawaran: SP/VIII-97152/MR/AB tertanggal 1 Agustus 1997 mengenai pengadaan 2 set coupling U/pompa ajak sebesar Rp 520.000,- (lima ratus dua puluh ribu rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 520.000,-
Yang telah dibayar = Rp 0,-
Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 520.000,-
(lima ratus dua puluh ribu rupiah);

24. Hutang atas Surat Perintah Kerja (SPK) No. 760/MPH-SURYA/I.XI/1997 tertanggal 17 September 1997 dengan nilai kontrak sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 100.000.000,-
Yang telah dibayar = Rp 95.000.000,-
Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 5.000.000,-
(lima juta rupiah);

25. Surat Perintah Kerja (SPK) No. 761/MPH-CITRAKATON/IX/1997 tertanggal 25 Maret 1997, Surat Perintah Kerja (SPK) No. 762/MPH-TOBA/IX/1997 tertanggal 24 Maret 1997, Surat Perintah Kerja (SPK) No. 763/MPH-MUSI/IX/1997 tertanggal 25 April 1997 dan Surat Perintah Kerja (SPK) No. 764/MPH-SURYA/IX/1997 tertanggal 30 April 1997 dengan nilai kontrak keseluruhan sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 650.000.000,-
Penyesuaian nilai kontrak = Rp 7.151.233,20

Yang telah dibayar = Rp 75.000.000,-

Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 567.848.766,80

(lima ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah koma delapan puluh sen);

26. Hutang Surat Perintah Kerja (SPK) No. 775/MPH-CITRAKATON/XI/ 1997 tertanggal 19 November 1997 nilai kontrak sebesar Rp 2.060.000,- (dua juta enam puluh ribu rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 2.060.000,-

Yang telah dibayar = Rp 0,-

Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 2.060.000,-
(dua juta enam puluh ribu rupiah);

27. Hutang Kontrak Pekerjaan panel temporary sebesar Rp 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) sudah dibayar lunas;

28. Hutang Kontrak sewa genset periode April s/d September 1996 sebesar Rp 67.275.000,- (enam puluh tujuh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sudah dibayar lunas;

29. Hutang Over time GS periode April s/d September 1996 sebesar Rp 36.854.000,- (tiga puluh enam juta delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah) sudah dibayar lunas;

30. Hutang Kontrak By Riwinding motor fan motor radiator sebesar Rp 1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 1.400.000,-

Yang telah dibayar = Rp 0,-

Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 1.400.000,-
(satu juta empat ratus ribu rupiah);

31. Pekerjaan pengadaan Material Zone I, sebesar Rp 1.675.658.410,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh lima juta enam ratus lima puluh delapan ribu empat ratus sepuluh rupiah) adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 1.675.658.410,-

Yang telah dibayar = Rp 635.000.000,-

Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 1.040.658.410,-

(satu milyar empat puluh juta enam ratus lima puluh delapan ribu empat ratus sepuluh rupiah);

32. Hutang atas Trenc cable Electronic sebesar Rp 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah), adalah:

Nilai kontrak/SPK = Rp 36.000.000,-

Yang telah dibayar = Rp 14.400.000,-

Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 21.600.000,-

(dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);

11. Bahwa sisa tagihan hutang tersebut sebagian adalah merupakan tunggakan pembayaran progress yang belum dilunasi oleh Tergugat I dan sebagian lagi adalah retensi dari Penggugat kepada Tergugat I;

12. Bahwa terjadinya penunggakan pembayaran kontrak oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah berawal dari: telah selesainya semua pekerjaan dan tidak dibayarnya tagihan atas satu pekerjaan oleh Tergugat I, yaitu kontrak pekerjaan oleh meneruskan atau melanjutkan sisa pekerjaan kontraktor terdahulu di Zone I;

13. Dalam kontrak kerja di Zone I tersebut, lingkup kerja Penggugat hanyalah bertugas menyuplai tenaga kerja untuk pemasangan material saja sedangkan materialnya sendiri disediakan oleh Tergugat I selaku owner (Pemilik);

14. Akan tetapi dalam kenyataan, untuk menyelesaikan pekerjaan pemasangan material di Zone I tersebut justru Penggugatlah yang diminta oleh Tergugat I untuk menanggulangi terlebih dahulu pembelian material yang akan dipasang di Zone I, di mana seharusnya material disuplai dan disediakan sepenuhnya oleh Tergugat sesuai kontrak;

15. Bahwa suplai barang/material oleh Penggugat dilakukan atas permintaan Tergugat II secara lisan untuk kepentingan Tergugat I yaitu dengan cara memberikan titipan uang sebesar Rp 635.000.000,- (enam ratus tiga puluh lima juta rupiah) yang merupakan Britging Loan yang penggunaannya untuk pembelian material dan bukan untuk pembayaran pekerjaan;

Dalam melakukan suplai material, Penggugat terlebih dahulu mengajukan penawaran mengenai jenis material dan harganya kepada Tergugat I dan telah disetujui oleh Tergugat I. Sehingga Tergugat I jelas sudah mengetahui material apa saja yang akan dan

sudah ditanggulangi pembeliannya oleh Penggugat termasuk harganya;

16. Walaupun kondisi berjalan tidak sesuai kesepakatan tapi Penggugat tetap melaksanakan pekerjaan di Zone I tersebut. Semua ini Penggugat laksanakan karena adanya tekanan dari para Tergugat kepada Penggugat, agar terus mengerjakan penyelesaian proyek Hotel Sheraton Mustika, Yogyakarta a quo sampai selesai dan apabila tidak mau melaksanakan pekerjaan, maka tidak akan dibayar;

Bahwa dengan adanya tekanan tersebut, Penggugat terus melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan keinginan para Tergugat sampai akhirnya terjadi debt pembayaran oleh Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp 2.779.104.266,33 (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta seratus empat ribu dua ratus enam puluh enam ribu rupiah koma tiga puluh tiga sen);

17. Bahwa setelah terjadi debt, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama kembali menekan dan memaksa Penggugat agar mau menyetujui pengurangan jumlah hutang mereka (break down) sejumlah tersebut di atas sampai menjadi sejumlah Rp 1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan ancaman apabila tidak menyetujui jumlah tersebut, maka seluruh hutang tersebut di atas tidak akan dibayar oleh para Tergugat dan hal ini berlangsung lebih dari 1 tahun;

18. Penurunan jumlah kewajiban dari Rp 2.779.104.266,33 (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta seratus empat ribu dua ratus enam puluh enam ribu rupiah koma tiga puluh tiga sen);

19. Bahwa atas dasar paksaan dan tekanan yang terus- menerus sampai satu tahun lebih tersebut, akhirnya dengan terpaksa pada tanggal 7 Mei 1998 dibuat Kesepakatan Bersama antara Tergugat I dengan Penggugat yang isinya antara lain bahwa “hutang/kewajiban Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp 1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah)”. Dalam Kesepakatan a quo, dari pihak Tergugat I, ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III;

20. Bahwa pembayaran kewajiban sebesar Rp 1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) oleh Tergugat I

kepada Penggugat sesuai Kesepakatan Bersama dilakukan secara bertahap, yaitu sebagai berikut:

- Pembayaran tahap I sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 8 Juli 1998;
- Pembayaran tahap III sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan 23 Juli 1998, dengan syarat pekerjaan telah selesai 30% dan klaim kontraktor lain kepada Penggugat telah diselesaikan dengan baik;
- Pembayaran tahap III sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) akan dilakukan setelah seluruh pekerjaan perbaikan dinyatakan dan dapat diterima dengan baik oleh Tergugat I berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan yang ditandatangani oleh wakil-wakil para pihak yang ditunjuk;

21. Bahwa akan tetapi dalam pelaksanaannya, para Tergugat tidak pernah melaksanakan pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati dan telah ditentukan dalam Kesepakatan a quo. Padahal Penggugat telah melaksanakan semua kewajiban-kewajibannya sebagaimana syarat yang ditentukan dalam Kesepakatan a quo;

22. Bahwa Tergugat I dalam memenuhi kewajiban pembayaran tahap I kepada Penggugat tidak sesuai dengan jadwal yang disepakati dalam Kesepakatan a quo. Seharusnya pembayaran tahap I dilaksanakan oleh Tergugat I pada tanggal 8 Juli 1998. Tetapi ternyata pembayaran tersebut baru dilakukan pada tanggal 10 Juli 1998;

23. Sedangkan menurut kesepakatan pembayaran tahap II akan dilaksanakan pada tanggal 23 Juli 1998 dengan ketentuan progress pekerjaan perbaikan telah mencapai 30%;

Bahwa pada tanggal 23 Juli 1998 sesuai dengan Progres Mechanical & Civil Proyek: Seraton Mustika Hotel yang ditandatangani oleh Penggugat dan diketahui oleh Tergugat I, Penggugat telah melaksanakan kewajiban sesuai Kesepakatan a quo yaitu menyelesaikan progress pekerjaan sebesar 30%;

Dengan demikian seharusnya Penggugat berhak untuk menerima pembayaran tahap II sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Akan tetapi seperti halnya pada pembayaran tahap I,

pembayaran tahap II ini juga tidak sesuai dengan Kesepakatan a quo. Pembayaran baru dilakukan oleh Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 1998 itupun jumlahnya hanya sebesar Rp 344.850.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

24. Bahwa alasan Tergugat I hanya membayar sebesar Rp 344.850.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) adalah adanya klaim dari kontraktor lain yang keseluruhannya berjumlah Rp 155.157.321,- (seratus lima puluh lima juta seratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah);

Padahal sesungguhnya klaim tersebut bukan merupakan beban Penggugat karena klaim tersebut merupakan klaim dari kontraktor lain yang ditujukan kepada Tergugat I. Oleh karenanya tidak ada hubungan atau sangkut pautnya dengan Penggugat. Hal ini dibuktikan dengan surat dari salah satu kontraktor tersebut yang mengajukan klaim kepada Tergugat I;

25. Bahwa dengan demikian, untuk pembayaran tahap II, Tergugat I masih mempunyai kekurangan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp 155.157.321,- (seratus lima puluh lima juta seratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah);

26. Sedangkan mengenai pembayaran tahap III sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang berdasarkan Kesepakatan Bersama a quo baru akan dilakukan oleh Tergugat I setelah pekerjaan seluruhnya selesai dan dapat diterima sesuai dengan Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Wakil-Wakil pihak-pihak yang ditunjuk;

Bahwa sesuai dengan Progres Mechanical & Civil Proyek Sheraton Mustika Hotel tertanggal 28 September 1998, seluruh kewajiban Pekerjaan di Zone I telah selesai dikerjakan oleh Penggugat;

Atas penyelesaian pekerjaan tersebut telah diterima dengan baik oleh Tergugat I sesuai dengan Berita Acara Serah Terima pekerjaan tertanggal 30 September 1998 yang ditandatangani oleh Penggugat dan diketahui oleh Tergugat I dan pengelola ITT Sheraton (hotel sudah selesai);

Dengan demikian seluruh kewajiban Penggugat sesuai dengan Kesepakatan a quo telah selesai. Dan oleh karenanya Penggugat

berhak untuk memperoleh pembayaran tahap III sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ditambah kekurangan pembayaran tahap II sebesar Rp 155.157.321,- (seratus lima puluh lima juta seratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah). Sehingga keseluruhannya berjumlah Rp 755.157.321,- (tujuh ratus lima puluh lima juta seratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah);

27. Bahwa atas sisa tagihan sebesar Rp 755.157.321,- (tujuh ratus lima puluh lima juta seratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah) baru dibayar oleh Tergugat I sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 29 Februari 1999;

Dengan demikian total kewajiban Tergugat I kepada Penggugat sesuai dengan Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 1998, baru dibayar sebesar Rp 1.019.850.000,- (satu milyar sembilan belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah). Sehingga kekurangannya adalah Rp 605.150.000,- (enam ratus lima juta seratus lima puluh ribu rupiah);

28. Bahwa dengan dilakukannya serah Terima tertanggal 30 September 1998, maka berakhirilah seluruh kewajiban Penggugat atas pekerjaan di proyek Hotel Sheraton Mustika, Yogyakarta dan oleh karena itu tidak ada lagi klaim yang dapat dituntut oleh para Tergugat atas kekurangan pekerjaan Penggugat dan oleh karenanya terhadap kerugian yang timbul kemudian merupakan tanggung jawab Tergugat I sendiri;

29. Bahwa sesuai dengan point 17 s/d 19 di posita di atas, Kesepakatan Kerjasama tertanggal 7 Mei 1998 dibuat dengan penipuan, paksaan, dan ancaman yang dilakukan secara langsung oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan cara mengancam Penggugat kalau tidak menyetujui usulan untuk menurunkan tagihan sampai jumlah Rp 1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah), maka tagihan tersebut tidak akan dibayar;

Dari hal tersebut, maka jelas terlihat adanya persengkongkolan antara para Tergugat untuk melakukan penipuan, paksaan tekanan dan ancaman terhadap Penggugat;

30. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1323 dan 1328 KUHPerdara, paksaan dan penipuan dalam membuat perjanjian merupakan alasan hukum untuk pembatalan perjanjian;

Ketentuan Pasal 1232 KUHPerdara menyatakan:

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat”;

Sedangkan ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan:

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut”;

Dengan demikian adalah tepat apabila kesepakatan bersama tertanggal 7 Mei 1998 untuk dibatalkan atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa dengan dibatalkannya Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 1998 untuk dibatalkan atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;

31. Bahwa dengan dibatalkannya Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 1998, maka posisi jumlah hutang Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar jumlah sebelum adanya kesepakatan bersama tertanggal 7 Mei 1998 dikurangi dengan pembayaran yang telah dilakukan sebesar Rp 1.019.850.000,- (satu milyar sembilan belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Sehingga sisa hutang Tergugat I kepada Penggugat sampai saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah berjumlah:

- Keseluruhan hutang sesuai dengan 32 kontrak/SPK = Rp 2.779.104.266,33
- Pembayaran yang telah dilakukan = Rp 1.019.850.000,00

Sisa hutang yang belum dibayar = Rp 1.759.254.266,33

(satu milyar tujuh ratus lima puluh sembilan juta dua ratus lima puluh empat ribu dua ratus enam puluh enam rupiah koma tiga puluh tiga sen);

32. Bahwa terhadap seluruh hutang Tergugat I tersebut, Penggugat telah melakukan beberapa kali upaya penagihan. Upaya penagihan tersebut Penggugat lakukan melalui seluruh Tergugat yang dilakukan baik secara langsung maupun dengan menggunakan surat;

Akan tetapi tidak ada satupun dari upaya tersebut ditanggapi secara baik oleh para Tergugat. Bahkan Penggugat sering kali dipermainkan oleh para Tergugat, baik dengan cara datang tapi tidak ditemui bahkan kadang kala sering dipingpong antara Tergugat yang satu kepada Tergugat yang lain;

33. Bahwa perbuatan-perbuatan para Tergugat sebagaimana Penggugat uraikan di atas adalah merupakan perbuatan wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara;

34. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Penggugat telah mengalami kerugian yang dapat dirinci sebagai berikut:

- Kerugian material:

Hutang atas kontrak kerja sebesar Rp 1.759.254.266,33 (satu milyar tujuh ratus lima puluh sembilan juta dua ratus lima puluh empat ribu dua ratus enam puluh enam rupiah koma tiga puluh tiga sen);

Jumlah tersebut masih harus ditambah bunga sebesar 2% perbulan terhitung sejak 7 Mei 1998 sampai dengan dibayar lunas secara lunas seketika dan sekaligus;

- Kerugian immaterial:

Bahwa akibat tidak dibayarkannya secara penuh semua tagihan-tagihan milik Penggugat, sehingga selama tahun 1997 s/d 2000, Penggugat telah mengalami kehilangan beberapa kali kesempatan dan waktu untuk mengikuti dan memperoleh tender pekerjaan (antara lain tender RCTI, Pusri, Indovision, PDAM, TEMPO, Gramedia, Adhi Karya dan masih banyak lagi) dikarenakan dana yang merupakan modal Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp 300.000.000.000,- (tiga ratus milyar rupiah);

35. Untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan dalam perkara ini dan untuk menghindari itikad buruk dari para Tergugat, maka adalah

tepat agar diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan para Tergugat, berupa:

1. Tanah dan bangunan Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta, setempat dikenal dengan Jl. Adi Sucipto KM 8,9 Yogyakarta, 55282;
 2. Tanah dan Bangunan Graha Mustika Ratu, setempat dikenal dengan Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 74-75 Jakarta Selatan;
 3. Tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jl. Ki Mangunsarkoro 69 RT 001/RW 007, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat;
 4. Tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jl. Tebet Dalam IV Blok F No. 1 RT 002/RW 002, Kel. Tebet, Jakarta Selatan;
36. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan didasarkan fakta-fakta hukum yang benar dan jelas. Oleh karenanya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan banding, kasasi, verzet maupun bantahan (uitvoerbaar bij voerraad);

DALAM PROVISI:

37. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka adalah tepat jika dapat diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan para Tergugat berupa:

1. Tanah dan bangunan Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta, setempat dikenal dengan Jl. Adi Sucipto KM 8,9 Yogyakarta, 55282;
2. Tanah dan Bangunan Graha Mustika Ratu, setempat dikenal dengan Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 74-75 Jakarta Selatan;
3. Tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jl. Ki Mangunsarkoro 69 RT 001/RW 007, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat;
4. Tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jl. Tebet Dalam IV Blok F No. 1 RT 002/RW 002, Kel. Tebet, Jakarta Selatan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan para Tergugat dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan batal atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 1998;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng, membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai berikut:

I. Kerugian material:

Hutang atas kontrak kerja sebesar Rp 1.759.254.266,33 (satu milyar tujuh ratus lima puluh sembilan juta dua ratus lima puluh empat ribu dua ratus enam puluh enam rupiah koma tiga puluh tiga sen);

Jumlah tersebut masih harus ditambah bunga sebesar 2% perbulan dihitung sejak 7 Mei 1998 sampai dengan dibayar lunas secara lunas seketika dan sekaligus;

II. Kerugian immaterial:

Kerugian immaterial akibat kehilangan tender karena modal Penggugat yang belum dibayarkan oleh para Tergugat yang jumlahnya diperkirakan sebesar Rp 300.000.000.000,- (tiga ratus milyar rupiah);

6. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun bantahan (*uitvoerbaar bij voerraad*);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila majelis berpendirian lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel);

1. Bahwa di dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji), tetapi di lain sisi dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan rangkaian tindak pidana penipuan, paksaan dan ancaman yang dilakukan secara langsung kepada Penggugat dalam perbuatan Kesepakatan Kerjasama tertanggal 7 Mei 1998;
2. Bahwa secara yuridis dari perbuatan-perbuatan hukum tersebut, mempunyai pengertian yang berbeda di mana untuk perbuatan hukum wanprestasi merupakan suatu pelanggaran terhadap suatu perjanjian yang berlaku di antara para pihak, sedangkan untuk tindakan penipuan, paksaan dan ancaman merupakan suatu perbuatan hukum yang masuk adalah kategori tindak pidana, yang timbul karena berawal dari adanya suatu perbuatan melawan hukum yang memiliki pengertian bahwa telah dilakukan pelanggaran-pelanggaran terhadap aturan-aturan hukum, hak-hak subyektif maupun nilai-nilai kepatutan;
3. Bahwa karenanya sangat tidak jelas dasar-dasar yang dipergunakan Penggugat pada gugatannya, dalam arti terdapat ketidakjelasan dalam mengklarifikasikan serta ketidaktegasan dalam memberikan batasan-batasan tindakan-tindakan para Tergugat dari suatu perbuatan Wanprestasi atau merupakan suatu tindak pidana berupa penipuan, paksaan dan ancaman, yang mana untuk tindakan pidana ini haruslah dapat dibuktikan oleh Penggugat bukan dipersangkakan seperti dalam gugatan a quo;
4. Bahwa dengan demikian senyata-nyata terbukti telah terdapat ketidakjelasan dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat berkaitan dengan dasar-dasar yang dipergunakan Penggugat dalam gugatan yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (obscur libel) dengan segala konsekwensi hukum karenanya (vide putusan Mahkamah Agung RI No. 46 K/Sip/1969, penafsiran dari putusan Mahkamah Agung RI No. 1391 K/Sip/1975

tertanggal 26 April 1979 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 873 K/Sip/1975 tertanggal 6 Mei 1977);

Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan/disqualificatoire exceptie:

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan seolah-olah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat dengan tidak melakukan pembayaran untuk hasil kerja yang telah dilakukan oleh Penggugat berdasarkan Kesepakatan Bersama yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I. Dalil Penggugat tersebut selain tidak sesuai dengan fakta yang terjadi juga tidak berdasarkan hukum;

6. Bahwa secara factual justru Penggugat yang tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana telah disepakati bersama dalam Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 1998 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1 point 2 mengenai lingkup kesepakatan yang berbunyi sebagai berikut:

Pihak Kedua (Penggugat) sanggup untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan atas:

a. Seluruh kerusakan mekanikal pada area Zone I Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta sesuai dengan hasil Berita Acara Pemeriksaan Lapangan dan Hasil Rapat para pihak di lapangan pada tanggal 01 April 1998;

b. Seluruh kerusakan pada area ceiling dan dinding yang ditimbulkan oleh kerusakan Mekanikal tersebut;

c. Seluruh perbaikan kerusakan ini akan dilakukan oleh pihak kedua (Penggugat) hingga dapat diterima dengan baik oleh pihak pertama (Tergugat I) dan Operator Hotel sesuai dengan standar proyek yang lalu;

7. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama tersebut secara juridis Penggugat berkewajiban untuk menyelesaikan kewajibannya sebagai pihak yang ditunjuk oleh Tergugat I untuk melaksanakan perbaikan atau seluruh kerusakan mekanikal yang terjadi pada area Zone I Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta dengan hasil perbaikan sesuai dengan standar proyek yang telah ada serta diakui dan diterima dengan baik oleh Tergugat I maupun Operator Hotel, tetapi

ternyata Penggugat melepaskan begitu saja tanggung jawabnya sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan perbaikan-perbaikan mekanikal sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Kesepakatan Bersama;

8. Bahwa dikarenakan secara faktual Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Tergugat I, di mana perbuatan Penggugat tersebut nyata-nyata telah menimbulkan kerugian materiil bagi Tergugat I, maka secara yuridis Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan *a quo* (*disqualificatoire Exceptie*) karena seharusnya yang berhak mengajukan gugatan *a quo* adalah Tergugat I;
9. Bahwa dengan demikian nyata-nyata telah terjadi kekeliruan dalam pihak yang mengajukan gugatan untuk perkara *a quo*, karena jika didasari kepada dalil-dalil Penggugat dalam gugatan tidak ditemukan sama sekali tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang dapat dikategorikan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji);

Gugatan Penggugat salah dalam menentukan kualitas yuridis para Tergugat (*error in person*);

10. Bahwa Penggugat tidak cermat dalam menyusun gugatannya karena dalil-dalil dalam gugatan baik pada bagian *persona standi in judicio posita* maupun *petitum* gugatan khususnya yang berkaitan dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, nyata-nyata dalam hal *a quo* Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, bertindak dalam kapasitasnya selaku pribadi. Padahal merupakan fakta bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat V dalam melakukan tindakan-tindakan yang berkaitan dengan penyelesaian perbaikan kerusakan Mekanikal Zone I atas Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta adalah dalam kapasitas yuridis selaku Direksi serta Komisaris dari PT Mustika Princess Hotel (Tergugat I), Hal ini terbukti dari dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang nyata-nyata menyebutkan PT Mustika Princess Hotel (Tergugat I) sebagai pihak di mana Penggugat telah melakukan Kesepakatan Kerjasama dan karenanya sebagai suatu perseroan terbatas tindakan-tindakan untuk mewakili kepentingan perseroan dilakukan oleh Direksi perseroan yang *nota bene* adalah Tergugat III sampai dengan Tergugat V. Sehingga penempatan

Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V jelas merupakan suatu kekeliruan, karena Penggugat haruslah secara tegas menyebutkan kapasitas Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam melakukan tindakan-tindakan tersebut;

11. Bahwa dengan demikian juga halnya dalam perumusan subyek dari Tergugat II sebagaimana tersebut dalam persona standi in judicio gugatan, disebutkan Tergugat II digugat dalam kapasitas pribadi maupun selaku kuasa dari Direktur Utama dan Komisaris Utama;
12. Bahwa dengan demikian juga telah terjadi kekeliruan dalam merumuskan subyek dari Tergugat II sebagai subyek hukum, di mana kapasitas dan Tergugat II dalam gugatan a quo dalam kapasitasnya selaku kuasa dari Ditektur Utama dan Komisaris Utama yang nota bene adalah Tergugat IV dan V. Maka terbukti pula telah terjadi suatu permintaan pertanggung jawaban berganda kepada 2 (dua) subyek hukum secara sekaligus, khususnya terhadap gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II selaku pribadi serta kuasa dari Direktur Utama dan Komisaris Utama di samping meminta pertanggung jawaban pula dari Tergugat I selaku perseroan serta Tergugat IV dan V selaku Direktur Utama dan Komisaris Utama;
13. Bahwa dengan demikian pengajuan gugatan a quo kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V senyata-nyata membuktikan kekeliruan dari Penggugat dalam menempatkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku pihak dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian Penggugat telah meminta pertanggung jawaban berganda yang seharusnya hanya dimintakan kepada perseroan, hal mana secara yuridis membuktikan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang error in Persona;
14. Bahwa di samping itu secara factual Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam kapasitasnya selaku pribadi tidak memiliki kaitan secara yuridis dengan Penggugat maupun permasalahan hukum a quo. Karena senyata-nyata terbukti Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sedang menjalankan perintah dan/atau pekerjaan dari perusahaan. Dan tidak terdapat satupun fakta-fakta yang membuktikan telah terjadi hubungan-hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II,

Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku pribadi. Karenanya fakta yuridis ini semakin membuktikan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang salah alamat/error in persona;

15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, serta dalam kaitannya secara yuridis dengan penafsiran terhadap yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung RI, antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 601 K/Sip/1975 tanggal 20 April 1971:

“Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena dalam surat gugatan, Tergugat digugat secara pribadi padahal dalam dalil gugatannya disebut Tergugat sebagai pengurus yayasan”;

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 459 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976:

“Karena kontrak adalah dengan CV Palma, gugatan yang diajukan oleh Ajmad Paeru, Direktur CV Palma, selaku pribadi seharusnya tidak dapat diterima”;

Maka mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut di atas para Tergugat menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa apa-apa yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi di atas, mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil yang dikemukakan dalam bagian Rekonvensi ini;

- Bahwa telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat I Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi berkaitan dengan proyek pembangunan Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta, di mana Tergugat Rekonvensi telah ditunjuk oleh Penggugat I Rekonvensi sebagai Kontraktor Utama dalam proyek pembangunan Hotel Sheraton Mustika tersebut untuk menangani pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal khususnya pekerjaan MV AC, Plumbing dan Elektrikal serta panel-panel termasuk juga dalam pengadaan genset, berdasarkan Kontrak Kerja yang dituangkan dalam Surat Perintah Kerja;

- Bahwa untuk hasil pekerjaan yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi sebagaimana dituangkan dalam surat Perintah Kerja (SPK) yang dikeluarkan oleh Penggugat I Rekonvensi, telah dilaksanakan serah terima pekerjaan dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat I Rekonvensi yang dituangkan dalam suatu serah terima pekerjaan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima Pekerjaan, yang mana di dalamnya telah diperjanjikan adanya masa retensi/masa pemeliharaan atas seluruh hasil pekerjaan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan telah diserahkan kepada Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa maksud adanya masa retensi/masa pemeliharaan ini adalah masa/waktu yang diberikan kepada Penggugat I Rekonvensi untuk melakukan pengecekan terhadap hasil pekerjaan dari Tergugat Rekonvensi yang telah diserahkan kepada Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa ternyata terbukti di dalam masa retensi/masa pemeliharaan tersebut ditemukan bahwa hasil pekerjaan dari Tergugat I Rekonvensi tidak sempurna dan/atau tidak sesuai dengan hasil kesepakatan sebagaimana dituangkan dalam Surat Perintah Kerja sebelumnya, di mana terbukti berdasarkan hasil pengecekan langsung ke lapangan, di dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama (kurang lebih satu bulan) sejak dilakukannya Serah Terima Pekerjaan dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat I Rekonvensi, ditemukan banyaknya kerusakan-kerusakan atas hasil pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, misalnya:
 - pemasangan jacketing yang tidak baik yang mengakibatkan kondensi dan bocoran pipa plumbing air kotor dan air bersih di dalam sebagian kamar-kamar dari lantai I sampai dengan 6;
 - kerusakan pada hampir sebagian ceiling (atap) toilet karena berjamur yang disebabkan karena kondensi di pipa chiller, kondensi di pipa riser serta;
 - kerusakan pada instalasi gate valve riser, instalasi gatevalve unit, Exhaust tidak berfungsi, kebocoran pada Buth tub ataupun westafel dan lain sebagainya;
- Bahwa melihat kondisi dari hasil kerja Tergugat Rekonvensi yang belum sempurna dan/atau tidak sesuai dengan hasil kesepakatan sebagaimana dituangkan dalam SPK-SPK sebelumnya, karenanya

telah dilakukan pertemuan di antara para pihak untuk membicarakan cara untuk memperoleh jalan yang terbaik di antara para pihak;

- Bahwa dari hasil pertemuan tersebut telah dicapai kata sepakat antara Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dalam menyelesaikan permasalahan yang ada dengan menuangkannya dalam suatu kesepakatan bersama tertanggal 7 Mei 1998 dalam kaitannya dengan penyelesaian perbaikan pekerjaan mekanikal zone I dan sisa pembayaran proyek Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta;
- Bahwa secara yuridis Kesepakatan Bersama ini timbul karena masih terdapatnya kerusakan-kerusakan atas pekerjaan Mekanikal Zone I pada Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta yang telah dikerjakan oleh Tergugat Rekonvensi selaku salah satu pihak Kontraktor Utama dalam pelaksanaan pembangunan Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta dalam penanganan pekerjaan Mekanikal dan elektrikal khususnya, MVAC, plumbing dan Elektrikal serta Panel-Panel termasuk pengadaan Genset;
- Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 1998, telah disepakati oleh para pihak ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Para pihak sepakat atas seluruh pekerja yang pernah diserahkan oleh pihak Pertama (Penggugat I Rekonvensi) kepada pihak Kedua (Tergugat Rekonvensi) untuk dikerjakan di Proyek Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta adalah sebesar Rp 1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) sudah termasuk pembayaran pengadaan material Zone I;
 - b. Tergugat Rekonvensi telah menyanggupi untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan atas:
 - a. Seluruh kerusakan Mekanikal pada area Zone I Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta sesuai dengan hasil Berita Acara pemeriksaan lapangan dan hasil Rapat para pihak di lapangan pada tanggal 01 April 1998;
 - b. Seluruh pada area ceiling dan dinding yang timbulkan oleh kerusakan Mekanikal tersebut;

- c. Seluruh perbaikan kerusakan ini akan dilakukan oleh pihak Kedua (Tergugat Rekonvensi) dan Operator Hotel sesuai dengan standar proyek yang lalu;
- d. Seluruh biaya penyelesaian perbaikan adalah tanggung jawab pihak Kedua (Tergugat Rekonvensi), kecuali akomodasi Supervisor dan Site Managar akan disediakan/ditanggung oleh pihak Pertama (Penggugat I Rekonvensi)
- e. Seluruh penyelesaian perbaikan kerusakan Mekanikal Zone I sudah harus selesai paling lambat 75 hari kerja;
- f. Berkaitan dengan tahap penyelesaian pembayaran, para pihak sepakat untuk membagi dalam tiga tahap pembayaran, adalah sebagai berikut:
 - a. Pembayaran Pertama sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - b. Pembayaran kedua sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), apabila progress pekerjaan perbaikan telah mencapai 30% dan setelah klaim kontraktor lain kepada Tergugat Rekonvensi telah diselesaikan dengan baik;
 - c. Pembayaran ketiga sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) akan dilakukan setelah seluruh pekerjaan perbaikan dinyatakan selesai dan dapat diterima dengan baik oleh pihak Pertama (Penggugat Rekonvensi);
 - g. Berkaitan dengan klaim kontraktor lain atas kerusakan item pekerjaan kontraktor lain oleh pihak Kedua (Tergugat Rekonvensi), sesuai dengan Berita Acara Lapangan yang telah dibuat sebelumnya menjadi tanggung jawab pihak Kedua (Tergugat Rekonvensi) untuk menyelesaikan hingga tuntas selambat-lambatnya tanggal 15 Juli 1998, atau 7 (tujuh) hari setelah pembayaran pertama dari pihak Pertama (Penggugat I Rekonvensi) kepada pihak Kedua (Tergugat Rekonvensi);
- Bahwa ternyata terbukti, walaupun telah diadakan Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 1998, Tergugat Rekonvensi kembali tidak memenuhi kewajiban-kewajiban kepada Penggugat I Rekonvensi, sebagaimana diperjanjikan dalam Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 1998;
- Bahwa terbukti dari hasil penyelesaian perbaikan kerusakan Mekanikal Zone I yang telah dilakukan oleh Penggugat berdasarkan

Kesepakatan Bersama tertanggal 7 Mei 1998, tetap ditemukan kerusakan-kerusakan atas hasil kerja yang telah diserahkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat I Rekonvensi berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan tertanggal 30 September 1998, setelah dilakukan pengecekan bersama langsung ke lapangan baik oleh Penggugat I Rekonvensi maupun Tergugat Rekonvensi serta pihak Operator Hotel, hal ini dibuktikan dari Defect List/Civil Work yang ditemukan langsung oleh pihak Penggugat I Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi serta pihak dari Operator Hotel untuk kamar-kamar Hotel yang terletak di Lantai 1, 2 dan 3;

- Bahwa berdasarkan hasil pengecekan langsung ke lapangan bersama-sama Penggugat I Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi serta pihak Operator Hotel ditemukan kerusakan-kerusakan yang terjadi disebagian besar kamar-kamar dari lantai 1 sampai dengan lantai 3 yang jika ditotal jumlah kamar yang mengalami kerusakan adalah sebanyak 144 kamar;
- Bahwa sesuai dengan kewajiban-kewajiban yang diletakkan dalam hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat I Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dengan melihat kondisi dari hasil kerja Tergugat Rekonvensi yang belum sempurna dan/atau tidak sesuai dengan hasil kesepakatan sebagaimana dituangkan dalam Kesepakatan bersama tertanggal 7 Mei 1998, karenanya telah dilakukan pertemuan di antara para pihak, baik dari pihak Penggugat I Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi serta pihak Operator Hotel untuk membicarakan cara untuk memperoleh jalan yang terbaik di antara para pihak untuk menyelesaikan kerusakan-kerusakan yang masih terjadi atas hasil pekerjaan dari Tergugat Rekonvensi, dengan dilakukannya pertemuan pada bulan Oktober 1998 di Yogyakarta;
- Bahwa ternyata terbukti sampai dengan gugatan rekonvensi ini diajukan tidak terlihat adanya itikad baik dan Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan kewajiban-kewajibannya yang masih tertunda dengan tetap masih menelantarkan begitu saja hasil pekerjaannya yang masih mengalami kerusakan-kerusakan di sana sini, sehingga dengan tenggang waktu yang cukup lama ditelantarkan

mengakibatkan pula rembetan kerusakan pada bagian-bagian lain di luar dari lingkup area pekerjaan dari Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa dikarenakan tidak terlihatnya iktikad baik dari Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan kewajibannya dalam melakukan perbaikan atas kerusakan-kerusakan yang masih terjadi atas hasil pekerjaannya, walaupun oleh Penggugat I Rekonvensi telah ditegur beberapa kali berdasarkan surat menyurat yang telah dilakukan, terpaksa karena banyaknya kamar-kamar yang rusak (kurang lebih 144 kamar) karenanya membuat Penggugat I Rekonvensi memakai jasa kontraktor lain untuk memperbaikinya;
- Bahwa selain itu pula yang lebih parah lagi akibat tidak bertanggung jawabnya Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam kesepakatan bersama tertanggal 7 Mei 1998, mengakibatkan tidak dapat dijual/dioperasikannya kamar-kamar untuk tamu-tamu Hotel di lantai 1, 2 dan 3 yang jika ditotal seluruhnya jumlah kamar-kamar tersebut yang tidak dapat dijual/dioperasikan adalah sebanyak 63 (enam puluh tiga) kamar, berdasarkan hasil peninjauan fisik di lapangan secara bersama-sama dengan kategori kamar-kamar yang mengalami kerusakan-kerusakan sehingga tidak layak untuk dijual/dioperasikan adalah:

| Type | Jumlah kamar yang rusak |
|-------------------|-------------------------|
| a. Kamar standart | 59 kamar |
| b. Kamar Suite | 4 kamar |
| T o t a l | 63 kamar |

- Batas selain itu pula semata-mata dengan tujuan untuk membantu Tergugat Rekonvensi yang telah lalai melaksanakan kesepakatan bersama, sebenarnya Penggugat I Rekonvensi telah menawarkan penyelesaian pembayaran tahap ketiga sebagaimana surat yang telah dikirimkan oleh Penggugat I Rekonvensi No. 016/MPH-KKU/III/99 dan No. 023/MPH-KKU/III/99 dengan tahap penyelesaian:
 - Pembayaran I sebesar Rp 150.000.000,- dilaksanakan setelah dimulai pekerjaan perbaikan lantai 1 dan 2 serta kamar-kamar lain;
 - Pembayaran II sebesar Rp 100.000.000,- dibayarkan setelah pekerjaan dilaksanakan selama I minggu;

- Pembayaran III sebesar Rp 200.000.000,- dibayarkan berdasarkan progress pekerjaan perbaikan di lantai 1, 2 maupun kamar-kamar yang lain;

Namun demikian terbukti sampai dengan saat ini pekerjaan tersebut belum dilaksanakan dan/atau diselesaikan oleh Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, senyata-nyata terbukti Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai itikad baik kepada Penggugat Rekonvensi I untuk melaksanakan seluruh perikatan-perikatan hukum yang dibuat dengan Penggugat Rekonvensi, karenanya jelas Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestrasi) kepada Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa perbuatan ingkar janji Tergugat Rekonvensi, mengakibatkan/menimbulkan kerugian materil karenanya senyata-nyata terbukti Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi seluruh kewajiban-kewajibannya kepada Penggugat I Rekonvensi, selain itu pula terbukti dengan itikad tidak baik Tergugat Rekonvensi berusaha dengan berbagai cara dan dalih untuk mengingkari perikatan-perikatan hukum yang telah disepakati sebelumnya, yang terlihat dari usaha Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan dengan tujuan untuk menghilangkan kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawab dari Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa selain itu, dengan wanprestasinya Tergugat Rekonvensi serta tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi lainnya senyata-nyata telah menimbulkan kerugian baik secara materiel maupun immaterial kepada para Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan seluruh kerugian dimaksud secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut:

Penggugat I Rekonvensi:

Kerugian Materiel:

1. Akibat kelalaian dari Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang menimbulkan tidak dapat dijualnya/dioperasionalkan kamar-kamar kepada tamu-tamu hotel yang sampai saat ini masih mengalami kerusakan, yang jika ditotal jumlah kamar yang tidak dapat dipakai untuk dijual/

dioperasionalkan adalah sebanyak 63 kamar dengan perincian harga (rate) setiap kamarnya adalah sebagai berikut:

- Kamar Standar : Rp 348.480,- net/hari
- Kamar Suite Room : Rp 1.021.240,- net/hari

Total waktu tidak terpakai dari tanggal 15 September 1997 sampai dengan saat ini selama kurang lebih 1009 (seribu sembilan) hari;

Total kerugian karena tidak dapat dijual/dioperasionalkan kamar-kamar tersebut adalah sebagai berikut:

- Kamar Standar : Rp 348.480,- x 1009 x 59 = Rp 17.144.928.000,-
 - Kamar Suite : Rp 1.021.240,-x1009 x 4 = Rp 3.406.384.000,-
- Total kerugian = Rp 20.551.312.000,-

(dua puluh milyar lima ratus lima puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu rupiah);

2. Kerugian akibat dampak lain karena tidak dapat dijual/ dioperasionalkannya kamar-kamar hotel sebanyak 63 kamar, di luar dari perhitungan di atas sehingga menyebabkan hilangnya profit (keuntungan) yang kemungkinan di dapat dari penyewa-penyewa kamar yang akan membelanjakan uangnya di dalam lingkungan hotel adalah sebesar:

Jumlah kamar : 63

Penyewa : Minimal 2 orang

Jumlah uang dibelanjakan : Rp 100.000,-/orang

Jumlah hari tidak dipakai : 1009 hari

Total kerugian : $63 \times 2 \times \text{Rp } 100.000,- \times 1009 = \text{Rp } 12.713.400.000,-$
(dua belas milyar tujuh ratus tiga belas juta empat ratus ribu rupiah).

3. Kerugian akibat terpaksa dipergunakannya kontraktor lain untuk menyelesaikan kerusakan-kerusakan lain akibat rembetan dari hasil kerja Tergugat Rekonvensi yang sampai saat ini masih ditelantarkan oleh Tergugat Rekonvensi dengan biaya pekerjaan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
4. Dalam membela serta mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum sebagai akibat diajukannya gugatan oleh Penggugat/ Tergugat Rekonvensi. Didasari pada keawaman di bidang hukum serta kompleksitas dari permasalahan hukum yang terjadi, mengharuskan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengeluarkan biaya atas penggunaan jasa professional Pengacara/ Advokat untuk mewakili Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I

Konvensi sehubungan dengan perkara perdata No. 162/Pdt.G/2000/PN.JKT.Sel. keseluruhnya berjumlah Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriel:

5. Sebagai akibat pelaksanaan dari hasil pekerjaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak sempurna dan/atau tidak sesuai dengan hasil kesepakatan bersama tertanggal 7 Mei 1998, yang mengakibatkan tidak dapat dijual/dioperasikan secara maksimal bagi tamu-tamu hotel sebanyak kurang lebih 63 kamar, sehingga selama tahun 1998 s/d sekarang Tergugat I Konvensi/Penggugat I Konvensi terpaksa beberapa kali membatalkan rombongan tamu dari turis domestic maupun Internasional yang akan menginap di Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta dikarenakan kondisi kamar yang tidak mencukupi dan layak ditempati, sebagai akibat dari pembatalan-pembatalan tersebut secara nyata menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, kerugian mana terjelma selain hilangnya kesempatan untuk mendapatkan profit (keuntungan) dari rombongan dimaksud, juga timbulnya kerugian lain dengan terbentuknya opini publik dari luar maupun dalam negeri berkaitan dengan kualitas dan kapasitas dari Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta yang pada kenyataannya tidak dapat dipersamakan dengan hotel yang bertaraf Internasional;
6. Dengan demikian berakibat rusak dan tercemarnya reputasi dan nama baik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dalam hubungan social maupun dagang bisnis, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat luar biasa besarnya bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan di mana kerugian dimaksud tidak dapat dan/atau sukar untuk dinilai secara materiel. Namun sangatlah wajar dan patut, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Penggugat Rekonvensi II, III, IV dan V:

Kerugian Materiel:

7. Secara yuridis Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi dalam kapasitasnya selaku pribadi sama sekali tidak mempunyai kaitan dengan permasalahan hukum a quo. Tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan mengikutsertakan Tergugat II, III, IV dan V Konvensi/Penggugat I, II, III, IV dan V Rekonvensi dalam gugatan a quo telah menimbulkan kerugian materiil yang diakibatkan biaya pengacara yang harus dikeluarkan oleh Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi. Biaya pengacara yang telah dikeluarkan oleh Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi dan merupakan kerugian materiil sebagai akibat pengajuan gugatan a quo adalah sejumlah Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

8. Pengikutsertaan Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi selaku pribadi dalam gugatan a quo, sebagaimana dialami oleh Penggugat Rekonvensi I, secara factual telah menimbulkan kerugian sebagai akibat rusaknya kehormatan dari Penggugat I, II, III, IV dan V Rekonvensi baik selaku pribadi dalam hubungan dengan relasi-relasi pribadi Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi maupun selaku Komisararis dan Direksi dari Penggugat Rekonvensi I dalam hubungan dengan rekan-rekan kerja Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi. Kerugian mana terjelma dengan dapat terbentuknya opini publik bahwa Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi telah melakukan tindakan berupa:

- Perbuatan-perbuatan tercela dalam kaitan dengan tidak mau membayar kewajiban-kewajibannya yang terhutang pada pihak ketiga;

9. Dengan berakibat rusak dan tercemarnya reputasi dan nama baik Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi (juga berimbas terhadap image yang muncul kepada keluarga besar Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi) – Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi dalam hubungan social maupun dagang – bisnis. Sehingga menimbulkan kerugian immaterial yang sangat luar biasa besar bagi Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi dan di mana kerugian immateriil dimaksud tidak dapat dan/atau sukar untuk dinilai secara immateriil. Namun sangatlah wajar dan patut, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat

Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian secara immateriil kepada Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi sebesar Rp 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah);

10 Bahwa dikarenakan adanya kekuatiran dari Tergugat Rekonvensi akan melepaskan diri dari tanggung jawab hukum yang diletakkan oleh putusan perkara a quo, sehingga menjadikan gugatan para Penggugat Rekonvensi menjadi sia-sia, maka para Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta kekayaan Tergugat Rekonvensi berupa:

Harta Kekayaan Tergugat Rekonvensi:

- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Ruko Sunter Plaza Blok Q No. 24, Jl. Metro Kencana VII Jakarta Utara;
- Seluruh benda-benda bergerak kepunyaan Tergugat Rekonvensi yang berada dan terletak di Ruko Sunter Plaza Blok Q No. 24, Jl. Metro Kencana VII Jakarta Utara;
- Harta-harta kekayaan lainnya, baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang akan Penggugat I Rekonvensi uraikan dan sampaikan kemudian, karenanya Penggugat I Rekonvensi menservir haknya untuk mengajukan perincian-perincian tambahan atas harta-harta kekayaan lainnya milik Tergugat Rekonvensi yang akan dimohonkan sita jaminan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

11. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi yang para Penggugat Rekonvensi ajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi agar membayar seluruh kerugian yang dialami para Penggugat Rekonvensi dikarenakan tindakan ingkar janji Tergugat Rekonvensi, keseluruhannya berjumlah Rp 1.033.864.712.000,- (satu trilyun tiga puluh tiga milyar delapan ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus dengan perincian sebagai berikut:

Penggugat I Rekonvensi:

Kerugian Materiel:

- a. Akibat kelalaian dari Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang menimbulkan tidak dapat dijualnya/dioperasionalkan kamar-kamar kepada tamu-tamu hotel yang sampai saat ini masih mengalami kerusakan, yang jika ditotal jumlah kamar yang tidak dapat dipakai untuk dijual/dioperasionalkan adalah sebanyak 63 kamar dengan perincian harga (rate) setiap kamarnya adalah sebagai berikut:

- Kamar Standar : Rp 348.480,- net/hari

- Kamar Suite Room : Rp 1.021.240,- net/hari

Total waktu tidak terpakai dari tanggal 15 September 1997 sampai dengan saat ini selama kurang lebih 1009 (seribu sembilan) hari;

Total kerugian karena tidak dapat dijual/dioperasionalkan kamar-kamar tersebut adalah sebagai berikut:

- Kamar Standar:Rp 348.480,-x1009x59 = Rp 17.144.928.000,-

- Kamar Suite : Rp1.021.240,-x1009 x4 = Rp 3.406.384.000,-

Total kerugian = Rp 20.551.312.000,-

(dua puluh milyar lima ratus lima puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu rupiah);

- b. Kerugian akibat dampak lain karena tidak dapat dijual/dioperasionalkannya kamar-kamar hotel sebanyak 63 kamar, di luar dari perhitungan di atas sehingga menyebabkan hilangnya profit (keuntungan) yang kemungkinan di dapat dari penyewa-penyewa kamar yang akan membelanjakan uangnya di dalam lingkungan hotel adalah sebesar:

Jumlah kamar : 63
Penyewa : Minimal 2 orang
Jumlah uang dibelanjakan : Rp 100.000,-/orang
Jumlah hari tidak dipakai : 1009 hari
Total kerugian : $63 \times 2 \times \text{Rp } 100.000,- \times 1009 = \text{Rp } 12.713.400.000,-$
(dua belas milyar tujuh ratus tiga belas juta empat ratus ribu rupiah).

- c. Kerugian akibat terpaksa dipergunakannya kontraktor lain untuk menyelesaikan kerusakan-kerusakan lain akibat rembetan dari hasil kerja Tergugat Rekonvensi yang sampai saat ini masih ditelantarkan oleh Tergugat Rekonvensi dengan biaya pekerjaan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- d. Dalam membela serta mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum sebagai akibat diajukannya gugatan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi. Didasari pada keawaman di bidang hukum serta kompleksitas dari permasalahan hukum yang terjadi, mengharuskan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengeluarkan biaya atas penggunaan jasa professional Pengacara/Advokat untuk mewakili Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sehubungan dengan perkara perdata No. 162/Pdt.G/2000/PN.JKT.Sel. keseluruhnya berjumlah Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriel:

- e. Sebagai akibat pelaksanaan dari hasil pekerjaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak sempurna dan/atau tidak sesuai dengan hasil kesepakatan bersama tertanggal 7 Mei 1998, yang mengakibatkan tidak dapat dijual/dioperasionalkan secara maksimal bagi tamu-tamu hotel sebanyak kurang lebih 63 kamar, sehingga selama tahun 1998 s/d sekarang Tergugat I Konvensi/Penggugat I Konvensi terpaksa beberapa kali membatalkan rombongan tamu dari turis domestic maupun Internasional yang akan menginap di Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta dikarenakan kondisi kamar yang tidak mencukupi dan layak ditempati, sebagai akibat dari pembatalan-pembatalan tersebut secara nyata menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, kerugian mana terjelma selain hilangnya kesempatan untuk mendapatkan profit (keuntungan) dari rombongan dimaksud, juga timbulnya kerugian lain dengan

terbentuknya opini publik dari luar maupun dalam negeri berkaitan dengan kualitas dan kapasitas dari Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta yang pada kenyataannya tidak dapat dipersamakan dengan hotel yang bertaraf Internasional;

- f. Dengan demikian berakibat rusak dan tercemarnya reputasi dan nama baik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dalam hubungan social maupun dagang bisnis, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat luar biasa besarnya bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan di mana kerugian dimaksud tidak dapat dan/atau sukar untuk dinilai secara materiel. Namun sangatlah wajar dan patut, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Penggugat Rekonvensi II, III, IV dan V:

Kerugian Materiel:

- g. Secara yuridis Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi dalam kapasitasnya selaku pribadi sama sekali tidak mempunyai kaitan dengan permasalahan hukum a quo. Tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan mengikutsertakan Tergugat II, III, IV dan V Konvensi/Penggugat I, II, III, IV dan V Rekonvensi dalam gugatan a quo telah menimbulkan kerugian materiil yang diakibatkan biaya pengacara yang harus dikeluarkan oleh Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi. Biaya pengacara yang telah dikeluarkan oleh Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi dan merupakan kerugian materiil sebagai akibat pengajuan gugatan a quo adalah sejumlah Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

- h. Pengikutsertaan Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi selaku pribadi dalam gugatan a quo, sebagaimana dialami oleh Penggugat Rekonvensi I, secara factual telah menimbulkan kerugian sebagai akibat rusaknya kehormatan dari Penggugat I, II, III, IV dan V Rekonvensi baik selaku pribadi dalam hubungan dengan relasi-relasi pribadi Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi maupun selaku Komisaris dan Direksi dari Penggugat Rekonvensi I dalam

hubungan dengan rekan-rekan kerja Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi. Kerugian mana terjelma dengan dapat terbentuknya opini publik bahwa Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi telah melakukan tindakan berupa:

- Perbuatan-perbuatan tercela dalam kaitan dengan tidak mau membayar kewajiban-kewajibannya yang terhutang pada pihak ketiga;
- I. Dengan berakibat rusak dan tercemarnya reputasi dan nama baik Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi (juga berimbas terhadap image yang muncul kepada keluarga besar Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi) – Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi dalam hubungan social maupun dagang – bisnis. Sehingga menimbulkan kerugian immaterial yang sangat luar biasa besar bagi Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi dan di mana kerugian immateriil dimaksud tidak dapat dan/atau sukar untuk dinilai secara immateriil. Namun sangatlah wajar dan patut, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian secara immateriil kepada Penggugat II, III, IV dan V Rekonvensi sebesar Rp 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini terhadap harta-harta kekayaan Tergugat Rekonvensi berupa:

Harta Kekayaan Tergugat Rekonvensi:

- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Ruko Sunter Plaza Blok Q No. 24, Jl. Metro Kencana VII Jakarta Utara;
- Seluruh benda-benda bergerak kepunyaan Tergugat Rekonvensi yang berada dan terletak di Ruko Sunter Plaza Blok Q No. 24, Jl. Metro Kencana VII Jakarta Utara;
- Harta-harta kekayaan lainnya, baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang akan Penggugat I Rekonvensi uraikan dan sampaikan kemudian, karenanya Penggugat I Rekonvensi menservir haknya untuk mengajukan perincian-perincian tambahan atas harta-harta kekayaan lainnya milik Tergugat Rekonvensi yang akan dimohonkan sita jaminan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum bantahan (verzet), banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 162/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel. tanggal 16 Januari 2001 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi-eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan V untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I dalam Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi agar membayar kerugian yang dialami para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi sejumlah Rp 6.551.312.000,- (enam milyar lima puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 539.000,- (lima ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 285/PDT/2001/PT.DKI. tanggal 11 April 2002;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 30 Desember 2002

kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Januari 2003 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Januari 2003 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 162/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Januari 2003;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 28 Januari 2003 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Februari 2003;

Menimbang bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa ternyata Judex Facti di dalam memeriksa dan memutus perkara a quo telah keliru atau salah menerapkan hukum yang berlaku, atau setidaknya telah mengadili dengan tidak mengikuti dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang sebagaimana mestinya;
2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Mahkamah Agung R.I. No. 14 Tahun 1985, Pasal 50 ayat (2) dinyatakan:
(2) Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan Mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama;
3. Bahwa menurut yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Oktober 1974 No. 981 K/Sip/1972 dalam Kaidah Hukumnya menyatakan:
“Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai pengetrapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya”.

4. Bahwa didalam memeriksa dan memutus perkara a quo, Judex Facti telah keliru/salah dalam menerapkan hukum dan salah menilai fakta-fakta yuridis yang terungkap didalam persidangan serta terkesan telah bertindak berat sebelah dan berpihak, sehingga mengabaikan hukum yang berlaku dan rasa keadilan, di mana Judex Facti telah memberi nilai lebih kepada Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi/Para Terbanding sekarang Para Termohon Kasasi, hal mana ternyata kelihatan dan terbukti dari pertimbangan-pertimbangan hukumnya;

Adapun sebagai buktinya, menurut hemat Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

A. Judex Facti (Majelis Banding Tingkat Banding) telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup/kurang lengkap pertimbangan hukumnya (Onvoldoende Gemotiveerd).

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie (Majelis Hakim Tingkat Banding) dalam putusannya halaman 4 alinea Pertama yang berpendapat:

“Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama dan oleh Pengadilan Tinggi pendapat dan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pendapat dan pertimbangannya sendiri, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini”;

Bahwa pendapat Judex Facti (Majelis Hakim Tingkat Banding) yang sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama tersebut adalah keliru/salah menerapkan hukum, karena senyatanya Pengadilan Tingkat Pertama didalam memeriksa dan memutuskan perkara a quo telah melakukan kekeliruan dan atau kesalahan didalam menerapkan hukum yang berlaku, hal mana telah Pemohon Kasasi uraikan secara jelas, cermat dan teliti serta berdasarkan hukum di dalam Memori Banding, namun sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat Banding; padahal Memori Banding dari Pemanding sekarang Pemohon Kasasi tersebut secara dan menurut

hukum dapat dijadikan alasan bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama a quo;

2. Bahwa pendapat dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding yang hanya mengambil alih pendapat dan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang notabene telah keliru/salah menerapkan hukum dan tidak cukup/kurang lengkap pertimbangannya (onvoldoende gemotiveerd) –tersebut dan dijadikan sebagai pendapat dan pertimbangannya sendiri didalam memeriksa dan memutuskan perkara a quo adalah merupakan suatu putusan yang dasar pertimbangannya kurang lengkap/tidak cukup (Onvoldoende Gemotiveerd), tidak memperhatikan hal-hal yang mendasar sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata, serta salah atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Bahwa dengan demikian, menurut hukum dan sesuai dengan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22-7-1970 No. 638 K/Sip/1969, patut dan cukup beralasan Putusan Judex Facti (Majelis Hakim Tingkat Banding) tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung;

3. Bahwa berdasarkan yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 6 Agustus 1973 No.663 K/Sip/1971, dalam Kaidah Hukumnya dinyatakan:

“Apabila dikehendaki alasan-alasan banding boleh dimasukkan dalam risalah kasasi”;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah diambil alih dan dijadikan sebagai pendapat dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding didalam memeriksa dan memutus perkara a quo tersebut adalah keliru/salah menerapkan hukum dan tidak cukup/kurang lengkap pertimbangannya, sehingga telah terjadi kekeliruan dan atau salah dalam menerapkan hukum yang berlaku didalam perkara a quo, sebagaimana telah diuraikan secara jelas, cermat dan teliti didalam Memori Banding Pemanding/Pemohon Kasasi namun sama sekali tidak

dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Bahwa sepanjang mengenai pertimbangan hukum dan putusan Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) Dalam Eksepsi, Pembanding sependapat dan dapat menyetujui semua pertimbangan hukum dan putusan Judex Facti tersebut, sehingga karenanya patut dan cukup beralasan putusan Judex Facti mengenai Eksepsi tersebut dikuatkan kembali oleh Mahkamah Agung;

DALAM POKOK PERKARA:

B. Pertimbangan Hukum Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) mengenai konstatering fakta-faktanya tidak tepat dan tidak benar, sehingga telah salah/keliru menerapkan hukum.

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam Putusan halaman 89 alinea ke-lima yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa seandainya benar ada ancaman dan/atau penekanan dari pihak Tergugat I kepada Penggugat untuk menuju kesepakatan bersama tertanggal 7 Mei 1998, sekecil apapun bentuknya Majelis dapat memakluminya karena berdasarkan kenyataan di lapangan bangunan hotel yang pekerjaannya diborongkan kepada Penggugat memang nyata-nyata tidak sempurna”.

Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam konstetering faktanya yang menyatakan bahwa: “..... kenyataan di lapangan bangunan hotel yang pekerjaannya diborongkan kepada Penggugat...” tersebut menurut Pemohon Kasasi adalah tidak tepat dan tidak benar;

Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak mempertimbangkan secara teliti dan cermat bahwa pemborongkan pekerjaan pembangunan bangunan hotel Sheraton Mustika Yogyakarta tidak dilaksanakan sendiri oleh Penggugat/Pemohon Kasasi selaku pemborongnya, melainkan sebelumnya pernah dilaksanakan oleh beberapa

pemborong lainnya sesuai dan menurut bidangnya masing-masing, seperti pembangunan bangunan hotel/gedung, elektrik, AC, air, perbaikan pekerjaan dan lain sebagainya.

Penggugat/Pemohon Kasasi menerima perintah kerja dari Tergugat sesuai dengan SPK No.398/MPH-Citrakaton/IX/1996 tanggal 29 September 1996 (vide Bukti P-16), hanya sebagai Pemborong Tenaga Upah Pasang saja untuk merapikan dan meneruskan pekerjaan dari pemborong terdahulu, sekali lagi bukan sebagai Pemborong/Kontraktor Utama dari milik Tergugat I/Termohon Kasasi seperti yang dijadikan Pertimbangan Hukum Judex Facti;

Andaikata Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) teliti dan cermat dalam pertimbangan hukumnya, hal itu seharusnya sudah jelas dan sudah dapat dibuktikan dengan bukti-bukti: saksi-saksi dan bukti surat yang diajukan dalam persidangan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi;

Permasalahan ini menimbulkan pertanyaan: Siapakah sebenarnya Pemborong yang harus bertanggung jawab atas keadaan yang digambarkan diatas “memang nyata-nyata tidak sempurna” itu.

2. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi juga menyatakan keberatan dan menolak pertimbangan hukum Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam Putusannya halaman 91 baris pertama sampai dengan ke-empat, yang berpendapat sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa kenyataan sampai saat Majelis melakukan pemeriksaan setempat ternyata bahwa bangunan hotel termaksud memang belum sempurna seluruhnya dan pada Zone I lantai sampai dengan 3 yang menjadi kewajiban Penggugat ternyata terdapat kerusakan-kerusakan yang serius dan mengakibatkan tidak dapat atau tidak dioperasikan”.

Bahwa pendapat Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) yang didasarkan pada konstatering fakta-fakta yang diperoleh dari hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 23 September 2000 tersebut adalah sangat bersifat subyektif, keliru dan tidak berdasarkan hukum,

karena fakta-fakta (kerusakan-kerusakan) tersebut terjadi/ ditemukan setelah lebih dari 2 (dua) tahun proyek pembangunan hotel selesai (masa retensi telah selesai/ habis), sehingga fakta-fakta tersebut tidak relevant dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk mengatakan bahwa kerusakan-kerusakan terjadi adalah merupakan tanggung jawab dan menjadi kewajiban Penggugat/Pemohon Kasasi;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di-persidangan maupun dalam pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Judex Facti ternyata terbukti bahwa kerusakan-kerusakan tersebut terjadi bukan disebabkan oleh pemasangan pipa AC, sehingga oleh karenanya bukan menjadi tanggung jawab Penggugat/Pemohon Kasasi, melainkan kerusakan-kerusakan tersebut diakibatkan oleh kelembaban udara yang sangat tinggi di area tersebut, dan banyaknya kebocoran air hujan pada dinding gedung bangunan, dan adanya genangan air di koridor kamar-kamar yang menyebabkan udara menjadi basah dikarenakan Zone I berada dibawah permukaan tanah yang mengakibatkan timbulnya jamur pada dinding kamar dan koridor, hal mana terjadi karena Tergugat I/Termohon Kasasi I telah melakukan kesalahan dalam teknis pengoperasian/tidak dipenuhinya persyaratan teknis tentang sirkulasi udara, yaitu tidak dijalankannya exhaust fan dan FCU selama 2 (dua) tahun;

Bahwa kembali timbul pertanyaan, Siapakah, pemborong/kontraktor yang sebenarnya yang harus bertanggung jawab atas keadaan yang digambarkan mengalami “kerusakan-kerusakan yang serius” itu, karena senyatanya Penggugat/ Pemohon Kasasi bukanlah sebagai Pemborong/Kontraktor Utama, tetapi hanya sebagai Pemborong Tenaga Upah Pasang saja, bukan juga sebagai pensuplai barang dan perencana, yang melaksanakan proyek pembangunan hotel tersebut;

Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi, mohon agar Mahkamah Agung dapat memberikan penelitian dan penilaian apakah konstatering tersebut diatas dengan penerapan hukum yang dilakukan oleh Judex Facti

(Pengadilan Tingkat Pertama) telah tepat dan benar menurut hukum, karenanya senyatanya Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak mempertimbangkan dengan teliti dan cermat atas fakta-fakta yang ada dan diperoleh dari persidangan sehingga telah terjadi kekeliruan/kesalahan dalam penerapan hukumnya;

Maka oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup beralasan bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan pertimbangan hukum dan putusan Judex Facti tersebut;

C. Putusan Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak cukup dipertimbangkan (Niet Voldoende Gemotiveerd) baik mengenai konstatering fakta-faktanya maupun penerapan hukumnya.

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) pada halaman 91 alinea ke-satu putusan a quo, yang berpendapat:

“Menimbang, bahwa berdasarkan kenyataan-kenyataan tersebut, walaupun Penggugat mendalilkan hasil pekerjaannya telah diteliti dan diserahkan dengan Berita Acara Penyerahan Pekerjaan yang selesai 100% ternyata sesuai ketentuan hukum dan kelaziman dibidang pembangunan dalam masa retensi/pemeliharaan setelah selesai pekerjaan ternyata hasil kerja yang dilakukan Penggugat tidak layak dan tidak sempurna sebagaimana disepakati dalam kesepakatan bersama tertanggal 7 Mei 1998”;

Bahwa pendapat Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) mengenai konstatering faktanya maupun kesimpulan yang menyatakan bahwa: “.....ternyata hasil kerja yang dilakukan Penggugat tidak layak dan tidak sempurna.....dst”, adalah tidak tepat dan tidak benar.

Selanjutnya dalam pertimbangan hukum tersebut di atas, dari konstatering faktanya maupun penerapan hukumnya tidak dijelaskan oleh Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) apa yang dimaksud dengan:

- “sesuai ketentuan hukum”

- “kelaziman dibidang pembangunan dalam masa retensi/ pemeliharaan setelah selesai pekerjaan dan seterusnya”,
sehingga menimbulkan pertanyaan, atas dasar apa Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dengan begitu saja mengenyampingkan Berita Acara penyerahan pekerjaan yang sudah selesai 100% (vide bukti P2 dan P2a);
- “Pekerjaan” mana yang dimaksud oleh Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama), hal ini tidak dijelaskan oleh Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dan tidak dipertimbangkan dengan cukup.

2. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi juga menyatakan keberatan dan menolak pendapat Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam pertimbangan hukum pada halaman 91 alinea ke-dua putusan a quo, yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dengan demikian tidak beralasan hukum gugatan Penggugat untuk mengatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi”.

Bahwa pendapat Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) yang demikian singkat itu tidak jelas artinya dan perlu dijelaskan atas dasar fakta-fakta yang mana dan dalam hubungan dengan fakta-fakta yang mana, sehingga pada akhirnya Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dengan begitu saja sampai pada kesimpulan yang menyebutkan bahwa “tidak beralasan hukum” dasar gugatan mengenai “wanprestasi tersebut.

Dengan demikian putusan Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak dipertimbangkan dengan lengkap (niet voldoende gemotiveerd);

D. Pertimbangan hukum Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam pertimbangan hukum halaman 90 alinea kedua putusan a quo, menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa permasalahannya kemudian adalah bahwa ternyata Tergugat I telah tidak melaksanakan pembayaran-pembayaran sesuai dengan kesepakatan bersama a quo yakni:

- Pembayaran tahap kesatu sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 8 Juli 1998,

ternyata baru dilaksanakan dan diterima oleh Penggugat pada tanggal 10 Juli 1998;

- Pembayaran tahap kedua sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juli 1998 baru dibayarkan pada tanggal 14 Agustus 1998 dan itu pun hanya sebesar Rp 344.850.000,- (Tiga ratus empat puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
- Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) pada saat pekerjaan perbaikan telah selesai, ternyata setelah pekerjaan diserahkan dengan Berita Acara Penyerahan tetap tidak dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat”.

Dari pertimbangan hukum yang diuraikan pada kalimat pertama dan kedua di atas, sejauh konstatering mengenai faktanya yang menyebutkan bahwa:

“Tergugat I telah tidak melaksanakan pembayaran-pembayaran sesuai dengan kesepakatan bersama a quo” adalah masih tepat dan benar.

Selanjutnya: apakah dengan demikian penerapan hukum terhadap faktanya tersebut sudah tepat dan benar pula ?

Dalam hubungan ini ternyata penerapan hukum yang diberikan oleh Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) adalah tidak tepat dan tidak benar, karena senyatanya sebagaimana telah dijelaskan dalam uraian bagian ad. C.2 di atas, dimana Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) menyatakan bahwa “Tergugat I telah tidak melakukan wanprestasi”, akan tetapi dilain pihak dalam pertimbangan hukum di atas Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) menyatakan bahwa “Tergugat I telah tidak melaksanakan pembayaran-pembayaran sesuai dengan kesepakatan bersama”;

Bahwa dengan demikian terbukti pertimbangan hukum Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak bersesuaian satu dengan yang lain.

Adapun mengenai realisasi dari tahapan-tahapan pembayaran berikutnya ternyata Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak memberikan dasar pertimbangan hukum yang cukup, yaitu

sebagaimana ternyata dalam halaman 90 alinea keempat putusan a quo yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa tentang pembayaran tahap ke-dua selain terlambat juga jumlahnya tidak sesuai dengan kesepakatan ternyata bahwa Tergugat I telah membayarkan sejumlah Rp 155.157.321,- (Seratus lima puluh lima juta seratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah) kepada pihak lain yang melakukan claim atas pekerjaan perbaikan yang dilakukan dan merupakan tanggung jawab Penggugat”.

Permasalahannya menimbulkan pertanyaan lain: atas dasar apa Tergugat I hanya (karena ada klaim dari pihak lain) membayar sejumlah Rp 155.157.321,- (Seratus lima puluh lima juta seratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah) dan apakah disertai dengan bukti mengenai adanya claim kepada Penggugat ?

Oleh karena itu timbul pertanyaan kembali: apakah benar ada claim dari pihak lain dan apakah hal ini merupakan tanggung jawab Penggugat?, karena sesuai dengan Bukti P-53 dinyatakan dengan tegas bahwa pihak ketiga yang menerima pembayaran dari Tergugat I/Termohon Kasasi I tidak ada hubungannya dengan Penggugat/Pemohon Kasasi;

Selanjutnya Pemohon Kasasi juga menyatakan keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam putusannya halaman 90 alinea ke-empat baris 5 s/d 7, yang menyatakan:

“Bahwa untuk ini Majelis berpendapat bahwa jumlah tersebut sudah cukup dapat diterima oleh Penggugat, dengan kenyataan bahwa Penggugat tetap melaksanakan pekerjaan hingga dilakukan penyerahan pekerjaan a quo sampai bulan November 1998”.

Bahwa pendapat Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) yang menyebutkan antara lain “bahwa untuk ini Majelis berpendapat bahwa jumlah tersebut sudah cukup dapat diterima oleh Penggugat,.....dst” adalah kesimpulan yang bersifat “absurd” karena kesimpulan itu bersumber pada fakta yang ditafsirkan secara tidak tepat dan tidak benar oleh Judex Facti dan merupakan kesimpulan yang tidak masuk akal.

Bahwa dengan demikian terbukti Putusan Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) a quo tidak diberikan dengan pertimbangan yang cukup (niet voldoende gemotiveerd) dan terdapat ketidaktertiban dalam beracara (khusus mengenai pengangkatan sita jaminan yang dalam amar putusannya dalam Pokok Perkara tidak dicantumkan);

E. Putusan Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) bertentangan dengan Pertimbangan Hukum dan Konstatering Fakta, sehingga terjadi kekeliruan/kesalahan penerapan hukum. Bahwa jika ditelusuri dan dipelajari dengan cermat pertimbangan hukum Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) seperti telah diuraikan di atas, menurut Pemohon Kasasi: semula konstatering Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) yang tepat dan benar adalah: “bahwa permasalahannya kemudian adalah bahwa ternyata Tergugat I telah tidak melaksanakan pembayaran-pembayaran sesuai dengan kesepakatan bersama a quo (vide Pertimbangan Hukum halaman 90 alinea ke-dua putusan);

Adapun tahapan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I adalah sebagai berikut:

- Pembayaran tahap kesatu sebesar Rp 525.000.000,- pada tanggal 8 Juli 1998, ternyata baru dilaksanakan dan diterima oleh Penggugat pada tanggal 10 Juli 1998;
- Pembayaran tahap kedua sebesar Rp 500.000.000,- pada tanggal 23 Juli 1998 baru dibayarkan pada tanggal 14 Agustus 1998 dan itu pun hanya sebesar Rp 344.850.000,-;
- Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) pada saat pekerjaan perbaikan telah selesai, ternyata setelah pekerjaan diserahkan dengan Berita Acara Penyerahan tetap tidak dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat”

(halaman 90 alinea ke-dua berikutnya);

Bahwa dari konstatering fakta tersebut di atas, ternyata terbukti Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan, dimana Tergugat I tidak melakukan pembayaran sepenuhnya/seluruhnya dan tidak tepat waktu sesuai dengan kesepakatan telah melakukan wanprestasi,

sehingga Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat merasa sangat dirugikan.

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi terhadap Tergugat I/Para Tergugat/Para Termohon Kasasi tentang ganti rugi karena wanprestasi dalam perkara a quo telah terbukti menurut hukum, sehingga karenanya cukup beralasan untuk dikabulkan;

Di samping pembayaran-pembayaran tersebut di atas, dalam putusan Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak dipertimbangkan dalil Penggugat/Pemohon Kasasi, bahwa ternyata dari sisa tagihan itu ada pembayaran lagi oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 29 Februari 1999 (vide butir 27 dari gugatan Penggugat), sedangkan kontrak pekerjaan telah selesai dilaksanakan dengan dilakukan serah terima pada tanggal 30 September 1998 (vide butir 28 dari gugatan Penggugat).

Bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas, Tergugat I/Termohon Kasasi I hanya baru melakukan pembayaran sebesar Rp 1.019.850.000,- dengan perincian sebagai berikut:

- Tahap ke-satu sebesar Rp 525.000.000,-
- Tahap ke-dua sebesar Rp 344.850.000,-
- Tahap ke-tiga sebesar Rp -----
- Terakhir sebesar Rp 150.000.000,-
- Jumlah Rp 1.019.850.000,-

Perlu dijelaskan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat mendalilkan bahwa nilai/harga dari seluruh pekerjaan berdasarkan 32 S.P.K. (Surat Perintah Kerja) itu adalah Rp 2.779.104.266,33 (Dua milyar tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta seratus empat ribu dua ratus enam puluh enam koma tiga puluh tiga sen) dan Tergugat I/Para Tergugat tidak membantahnya.

Kembali kepada permasalahan/pertanyaan yang ada: siapakah sebenarnya Pemborong Utama yang harus bertanggung jawab atas kerusakan-kerusakan yang dimaksud, karena Penggugat/Pemohon Kasasi hanyalah menerima pekerjaan dari Tergugat I sebagai upah kerja borongan saja, bukan sebagai Pemborong/Kontraktor Utama dari bangunan gedung/hotel tersebut;

Pertama-tama dalam hal ini perlu diberikan ikhtisar singkat tentang isi keterangan saksi-saksi dari Penggugat/Pemohon Kasasi:

1. Saksi Alan John Bastian menerangkan pokoknya:

- Bahwa yang dikerjakan PT Citrakaton Dwidayalestari (dalam hal ini Penggugat) di hotel adalah pemasangan tenaga listrik, pipa-pipa AC;
- Bahwa yang merancang pipa-pipa sepengetahuannya adalah sewaktu kontrak antara Waskita Karya dengan hotel, akan tetapi kontraknya dihentikan lalu dilanjutkan oleh PT Citrakaton Dwikaryalestari, yang meneruskan pekerjaan Waskita Karya untuk penyempurnaan pekerjaan;

2. Saksi Denis Gei On Wong menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa PT. Citrakaton Dwidayalestari (Penggugat) bukan satu-satunya yang melaksanakan pekerjaan mekanical dan elektrik;
- Bahwa yang pertama memasang pipa AC adalah Waskita Karya lalu PT Citrakaton Dwidayalestari yang memperbaiki tapi Saksi tidak tahu pekerjaan itu sampai selesai;

Dari bukti-bukti surat berupa Surat Perintah Kerja (SPK) dari Tergugat I/PT Mustika Princess Hotel selaku pemberi tugas (bouwheer) kepada Penggugat/Pemohon Kasasi khususnya dalam gugatan perkara ini:

- S.P.K (Surat Perintah Kerja) tertanggal 29 September 1996 No,398/MPH-Citrakaton/IX/1996 ternyata bidangnya mengenai pekerjaan upah tenaga pengecekan, perapihan dan perbaikan berikut pemasangan plumbing dan MVACC Zone I (Bukti Pb-1), disamping itu ada S.P.K (Surat Perintah Kerja) lainnya diluar Zone I yang dipermasalahkan.

Selanjutnya dari bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat: berupa Berita Acara Serah Terima Pekerjaan tertanggal 30 September 1998 beserta lampirannya (Pb-2 dan bukti Pb-2a) ternyata hasil perbaikan M&E dan Arsitek kamar sesuai defect list, yang dilakukan

oleh Penggugat/Pemohon Kasasi (PT Citrakaton Dwidayalestari) adalah sudah selesai dengan hasil memuaskan, dimana telah ditandatangani oleh masing-masing pihak PT Citrakaton Dwidayalestari sebagai Pemborong (Penggugat/Pemohon Kasasi) dengan pihak PT Mustika Princess Hotel selaku pemberi tugas/bouwheer (Tergugat I/Termohon Kasasi I) dan ITT Sheraton selaku management hotel, seperti yang dipersyaratkan pada termijn Pembayaran ke 3 dalam "Surat Kesepakatan Bersama". Akan tetapi hal ini tidak pernah disinggung dan dipertimbangkan oleh Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama);

Kemudian dari bukti surat-surat berupa Surat Perintah Kerja/SPK dari PT Mustika Princess Hotel selaku pemberi tugas (bouwheer) kepada pemborong lainnya yang diajukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I, antara lain:

1. S.P.K. kepada PT Andhika Surya Cemerlang masing-masing tertanggal 17 September 1997 (tanda bukti T-Is) dan tertanggal 30 April 1997;
2. S.P.K. kepada PT Toba Indah Biru Cemerlang tertanggal 24 Maret 1997;
3. S.P.K. kepada PT Musi Indah Ampela Sakti tertanggal 25 April 1997;

Dari keterangan saksi-saksi dan bukti surat diatas, menurut Pemohon Kasasi/Penggugat telah diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan itu, tidak hanya Penggugat saja selaku pemborongnya (atas dasar Surat Perintah Kerja/S.P.K. itu) tetapi juga pernah dilaksanakan sebelumnya oleh pemborong lainnya;
- Bahwa khusus untuk melaksanakan pekerjaan pemasangan pipa-pipa AC, Penggugat/Pemohon Kasasi hanya upah tenaga pasang dan meneruskan pekerjaan dari PT. Waskita Karya pada Zone I (vide bukti P-16).

Berdasarkan fakta-faktanya sebagaimana yang diuraikan diatas dan dihubungkan dengan fakta-fakta yang diperoleh dari keterangan saksi-saksi dan bukti surat-surat yang telah

diuraikan diatas, menurut Pemohon Kasasi adalah tidak tepat dan tidak benar kalau disimpulkan tanggung-jawab atas kerusakan yang dimaksud dibebankan kepada Penggugat/ Pemohon Kasasi selaku pemborongnya yang nota bene Penggugat hanya bekerja merapikan dan meneruskan melaksanakan pekerjaan perbaikan dari Pemborong terdahulu/sebelumnya;

Pemborong yang bertanggung-jawab atas kerusakan dimaksud adalah Pemborong sebelumnya yang semula sebagai Pemborong/Kontraktor Utama melaksanakan pekerjaan bangunan Hotel Sheraton tersebut. (istilah “pemborong pekerjaan” menurut ex. Pasal 1601b KUHPerdara).

Oleh karena itu kerusakan pada Zona I lantai 1 sampai dengan 3, ternyata bukan menjadi tanggungjawab Penggugat/Pemohon Kasasi yang kenyataannya hanya selaku “pemborong tenaga upah pasang dan penerus” sebagaimana telah diuraikan di atas, maka menurut Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat, sangat tidak beralasan bagi Tergugat I/Termohon Kasasi I yang tetap tidak bersedia melakukan pembayaran penuh atas pekerjaan perbaikan pada Zona I tersebut yang sudah diselesaikan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi yang mana akhir pekerjaan perbaikan itu sudah dinyatakan dengan hasil memuaskan telah diserahkan kepada PT Mustika Princess Hotel (Termohon Kasasi I/dahulu Tergugat I) pada tanggal 30 September 1998 (bukti surat Pb-2 dan bukti surat Pb-2a).

Dengan demikian terbukti Tergugat I/Termohon Kasasi I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji, karena tidak melaksanakan seluruh tahapan pembayaran dengan benar yaitu dengan rincian:

- Tahapan kedua: tidak dibayar penuh dan,
- Tahapan ketiga: tidak ada pembayaran

(kecuali tahapan pertama dibayar penuh, tetapi tidak tepat waktu) sesuai dengan “Kesepakatan Bersama” itu sendiri sebenarnya sudah merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi karena tidak sesuai nilai kontrak yang sebenarnya, (bukti Pb-3), sedangkan besarnya nilai kontrak dalam “Kesepakatan

Bersama” itu sendiri sebenarnya sudah merugikan Penggugat karena tidak sesuai dengan nilai kontrak yang sebenarnya. (vide bukti Pb-3);

Oleh karena itu bentuk dari wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I berupa melaksanakan apa yang dijanjikan (menyangkut pembayaran tahap kedua dan ketiga) yang jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat/Pemohon Kasasi disamping dari Kesepakatan Bersama itu sendiri.

Selanjutnya akibat dari bentuk ingkar janji itu adalah pembatalan perjanjian dan Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat mohon kepada Mahkamah Agung R.I. untuk melaksanakan pembatalan “Kesepakatan Bersama” tersebut yang merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi dimana besarnya/jumlah pembayaran dalam kesepakatan bersama itu sebenarnya tidak sesuai dengan seluruh nilai kontrak yang dilaksanakan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi.

Dengan adanya pembatalan ini, tujuannya agar kedua belah pihak dalam hal ini Penggugat/Pemohon Kasasi dan Tergugat I/Termohon Kasasi- kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan (sebelum diadakan “kesepakatan bersama” a quo).

Dengan demikian besarnya kerugian yang nyata diderita oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dihitung kembali dari seluruh nilai kontrak yang diberikan kepada Penggugat/Pemohon Kasasi menurut 32 S.P.K (Surat Perintah Kerja) yang ada. (bukti Pb-4 sampai dengan bukti Pb-35) dan tentunya setelah dikurangi dengan besarnya pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat/Pemohon Kasasi.

Jadi tidak lagi dihitung hanya berdasarkan besarnya/jumlah pembayaran menurut “Kesepakatan Bersama” yang nyata-nyata telah merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi, apalagi ternyata semuanya belum dibayar penuh. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas terbukti menurut hukum bahwa Tergugat I/Termohon Kasasi I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dengan belum dipenuhinya semua pembayaran kepada Penggugat/Pemohon Kasasi (dihitung kembali dari

seluruh nilai kontrak menurut 32 Surat Perintah Kerja/S.P.K), sehingga karenanya beralasan menurut hukum bagi Penggugat/Pemohon Kasasi untuk menuntut Para Tergugat/ Para Termohon Kasasi untuk membayar ganti rugi, dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiel:

Adalah besarnya kerugian yang nyata-nyata diderita oleh Pemohon Kasasi/Penggugat karena adanya wanprestasi/ ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I dihitung sebagai berikut:

- Keseluruhan nilai kontrak yang harus dibayar oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I menurut dengan 32 S.P.K. (Surat Perintah Kerja) yang ada Rp 2.779.104.266,33
- Telah melakukan pembayaran oleh Tergugat I Rp 1.019.850.000,00
- Sisa nilai kontrak yang belum Dibayar Rp 1.759.254.266,33

Kerugian Immateriel:

Dalam kurun waktu yang lama selama tahun 1997 sampai dengan tahun 2000, Penggugat/Pemohon Kasasi telah mengalami kehilangan beberapa kali kesempatan untuk mengikuti dan memperoleh tender pekerjaan pada beberapa rekanan/customer antara lain:

1. Pada tanggal 27 Agustus 1997 dari PT Media Citra Indostar untuk tender “The Mecanical Electrical and Plumbing Instalation” dengan nilai perencanaan Rp 1.974.025.600,- (satu milyar sembilan ratus tujuh puluh empat juta dua puluh lima ribu enam ratus).
2. Pada tanggal 02 Desember 1997 dari PT Daurplastindo Abadi Sejahtera untuk perencanaan genszet dual proyek Pusri Palembang dengan nilai perencanaan USD 484.389.
3. Pada tanggal 19 Februari 1999 dari PT Pembangunan Perumahan (persero) cabang II untuk penawaran harga untuk pekerjaan mecanical dan electrical project water supply Palembang dengan nilai penawaran sebesar Rp11.650.715.000,-/USD 2.150.927,00.

4. Pada tanggal 17 Februari 1999 dari PT Adhi Karya (persero) untuk penawaran pengadaan panel genset untuk proyek Bandara Samratulangi di Manado dengan nilai Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)
5. Pada tanggal 1 November 1999 dari PT. Skycamping Indonesia untuk penawaran 1 (satu) unit genset Perkins Kap. 400 KW/500 KVA dengan nilai USD 51.750,00 dan untuk penawaran 1 (satu) unit Genset Perkins kapasitas 1000 KW/1250 KVA.
6. Pada tanggal 08 November 1999 dari PT. Waskita Karya (Proyek Angkasa Pura II) untuk penawaran 1 (satu) unit genset merk Perkins type 3008 TAG, senilai USD 51.750.
7. Pada tanggal 16 November 1999 dari PT Skycamping Indonesia untuk penawaran harga isolasi dinding sebesar Rp 45.049.000,- (Empat puluh lima juta empat puluh sembilan ribu rupiah).
8. Pada tanggal 17 November 1999 dari PT Kridayasama untuk penawaran pengadaan genset bekas 2 X 100 KVA merk Perkins Dorman type 12 SETCR 220/38 3 PHASE, 4 WIRE, 50 Hz senilai Rp 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah).
9. Pada tanggal 17 November 1999 dari PT. Waskita Karya (Proyek Angkasa Pura II) untuk harga instalasi 1 (satu) unit genset 500 KVA dan harga 1 (satu) unit panel AMF untuk genset 500KVA senilai Rp 19.844.676.000,- (sembilan belas milyar delapan ratus empat puluh empat juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).
10. Pada tanggal 18 November 1999 dari PT. Gramedia untuk:
 - Penawaran pengadaan 2 (dua) unit genset senilai USD 225,500,00
 - Penawaran pengadaan 1 (satu) unit genset 1275 KVA type 4012 TAG senilai USD 112,750.00
 - Penawaran pengadaan 1 (satu) unit genset 1275 KVA type 4012 TAG senilai USD 110,500.00
 - Biaya inklaring pengurusan di Tanjung Priok dan Inland transport senilai Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah)

- Biaya instalasi pemasangan unit SHG senilai Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- 11. Pada tanggal 24 November 1998 dari PT. Jaya Kencana untuk penawaran harga instalasi genset Broadcrown 2 X 1000 KVA type 40081 AG 2 senilai Rp 501.135.000,00/USD 229,163.00
- 12. Pada tanggal 3 Desember 1999 dari PT. Inaka Kharisma untuk pengadaan 1 (satu) unit genset 630 KVA merk Perkins type 3012 TAG 1 A. senilai Rp 501.135.500,00/USD 229,163.00.
- 13. Pada tanggal 21 Maret 2000 PT. Tempo Scan Pacifik untuk penawaran pengadaan 3 (tiga) unit genset 500 KVA merk Mercedes Type OM 444LA senilai USD 349,067.40 dan pekerjaan instalasi genset 3 x 500 KVA senilai Rp 998.078.000,- (sembilan ratus sembilan puluh delapan juta tujuh puluh delapan ribu rupiah).

Seluruhnya berjumlah Rp 17.096.215.600,- dan USD 3,644,614 dan DM 349,087,40 dan jika semuanya dihitung dalam rupiah, maka seluruh nilai kontrak tersebut adalah kurang lebih sebesar Rp 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah);

Menurut Pemohon Kasasi/Penggugat, semua penawaran di atas sesuai dengan bidang pekerjaan dari PT Citrakaton Dwidayalestari (Penggugat) yaitu selaku "General Contractor & Technical Supplier", sehingga dengan kehilangan beberapa kali kesempatan itu Pemohon Kasasi/Penggugat menuntut ganti rugi sebesar 5% (lima persen) dari seluruh nilai pekerjaan di atas menjadi sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) atau menurut jumlah yang sepantasnya yang harus diberikan oleh Mahkamah Agung, karena Mahkamah Agung yang berwenang menetapkannya;

Bahwa oleh karena Penggugat/Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I/Termohon Kasasi, maka gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi menurut hukum seharusnya dapat dikabulkan;

Selanjutnya oleh karena itu, Mahkamah Agung agar mempertimbangkan kembali adanya putusan untuk dapat

dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun bantahan (uitvoerbaar bij voorraad) yang dimohonkan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi, karena senyatanya di samping telah memenuhi syarat-syarat menurut Pasal 180 HIR, juga karena ada kebutuhan yang mendesak dengan tidak dibayarkannya secara penuh dalam kurun waktu yang lama selama tahun 1997 sampai dengan tahun 2000, oleh karena itu seharusnya permohonan itu dapat dikabulkan;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian konvensi tersebut di atas, mohon dianggap pula telah termasuk dan merupakan bagian serta satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalam rekonvensi ini;

Bahwa inti gugatan dalam rekonvensi adalah tuntutan ganti rugi karena wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi khusus mengenai pelaksanaan pekerjaan/ perbaikan “mekanikal dan elektrikal” yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi (halaman 42 alinea 6 putusan judex facti/Pengadilan Tingkat Pertama);

Selanjutnya dalam gugatan rekonvensi, disebutkan “bahwa akibat dari tidak dilaksanakan pekerjaan dan/atau perbaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, 63 kamar Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta yang terdiri dari 59 kamar standard an 4 kamar suite tidak dapat dioperasikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang berarti telah kehilangan penghasilan Rp 348.480,- (tiga ratus empat puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh rupiah); nett/perhari atas setiap kamar standard an Rp 1.021.240,- (satu juta dua puluh satu ribu dua ratus empat puluh rupiah) nett/perhari atas setiap kamar suite room”. (halaman 93 alinea ke 6);

F. Pertimbangan hukum judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak/kurang lengkap dan keliru:

Bahwa seperti yang telah diuraikan dalam gugatan konvensi, maka Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap menyatakan keberatan dan menolak atas konstatering judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) mengenai

faktanya yang dengan begitu saja menentukan bahwa “telah ternyata dari hasil kerja yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas bangunan Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta khususnya di Zone I, dan seterusnya” (halaman 94 alinea kesatu putusan judex facti;

Di sini judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak teliti dan keliru dalam pertimbangan hukumnya tersebut, yang dapat menimbulkan permasalahan seolah-olah yang melaksanakan pemborongan pekerjaan “atas bangunan hotel a quo” adalah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, padahal Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi hanya sebagai pemborong tenaga upah pasang saja untuk merapikan dan meneruskan pekerjaan dari pekerjaan terdahulu, bukan pemborong/kontraktor utama seperti yang selaku didalilkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi – vide bukti P-16;

Hal ini diulang kembali dalam pertimbangan judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) berikutnya dengan konstatering yang menyebutkan antara lain bahwa: “ Atas fisik bangunan hotel a quo, ternyata benar bangunan hotel a quo khususnya kamar-kamar di lantai 1, 2 dan 3 pada Zone I masih tetap rusak, dan seterusnya” (halaman 94 alinea terakhir) dan sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan konvensi satu dengan yang lain dalam hubungannya dengan gugatan rekonvensi ini, menimbulkan pertanyaan kembali: Siapakah sebenarnya pemborong yang harus bertanggung jawab atas kerusakan itu. Mengenai hal ini telah diuraikan pendapat dari Pemohon Kasasi pada uraian dalam konvensi di atas;

Bahwa pendapat judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tersebut keliru/salah dalam menilai fakta-fakta yuridis yang terungkap di persidangan, karena memang senyatanya kerusakan-kerusakan yang terjadi di Zone I lantai 1, 2 dan 3 yang dilihat oleh Majelis Hakim pada saat pemeriksaan setempat atas bangunan hotel tersebut, terjadi jauh setelah masa pemeliharaan berakhir, sehingga karenanya menurut hukum bukan merupakan tanggung jawab Tergugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi;

Bahwa apalagi di dalam persidangan perkara a quo telah terungkap fakta hukum, bahwa kerusakan-kerusakan yang terjadi

di Zone I lantai 1, 2 dan 3 tersebut diakibatkan oleh kelembaban udara yang sangat tinggi dan banyaknya kebocoran air hujan pada dinding gedung bangunan, dan adanya genangan air di koridor kamar-kamar dan juga dikarenakan kesalahan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/ Termohon Kasasi I sendiri di dalam melakukan maintenance (pemeliharaan/perawatan) dan system operasional dan bukannya karena kerapian dan pemasangan pipa AC sebagaimana telah dipertimbangkan oleh judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam putusannya halaman 95 alinea ke-satu yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa berkenaan dengan sangkalan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang mengemukakan bahwa kerusakan ini dikarenakan kesalahan maintenance yang dilakukan Penggugat Rekonvensi FCU mati dan tidak dibukanya flexible joint yang menghubungkan ducting return FCU serta tidak dioperasikannya exhaust fan selama 24 jam di lantai 1, 2 dan 3”;

Bahwa pendapat judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tersebut di atas itu telah ditunjang/diperkuat pula oleh keterangan/kesaksian di atas sumpah yaitu para saksi tersebut di bawah ini:

1. Saksi Sutanto yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi sebagai rekanan dari PT CITRAKATON DWILESTARI memasang AC dan pipa yang ada pada beberapa bagian di Hotel Sheraton Mustika;
 - Bahwa tidak pernah ada klaim dalam pemasangan AC;
 - Bahwa sepengetahuan saksi timbulnya jamur karena lembab;
 - Bahwa pemasangan AC tidak mengakibatkan adanya jamur;
 - Bahwa setelah pemasangan AC dan pipa tersebut tidak ada klaim dari Penggugat dan Tergugat;
2. Saksi SANUSI yang menerangkan pada pokoknya antara lain sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kerjakan adalah pipa hydrant, pipa AC dan pipa untuk kamar mandi;

- Bahwa pemasangan yang dilakukan oleh saksi ternyata tidak ada komplain dan selesai pemasangan lalu dites oleh Penggugat dan setelah dites dianggap selesai lalu dibayar;
- Bahwa lembab bukanlah dari akibat pekerjaan saksi;
- Bahwa pemasangan pipa hydrant di luar kamar, pemasangan pipa AC di atas plafond an pemasangan pipa reserfoar di bawah gedung, dan lumut bukanlah dari akibat pemasangan pipa;

Dengan demikian Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap menyatakan keberatan dan menolak atas konstatering judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) mengenai faktanya “dalam rekonvensi” yang dengan begitu saja menentukan pendapatnya sebagai berikut:

- “tidak dapat dioperasikannya kamar standar sebanyak 59 kamar selama 1009 hari terhitung sejak tanggal 15 September 1997 adalah $Rp\ 348.480 \times 59 = Rp\ 17.144.928.000,-$
- tidak dapat dioperasikannya kamar suite sebanyak 4 kamar selama waktu yang sama: $Rp\ 1.021.240,- \times 1009 \times 4 = Rp\ 3.406.384.000,-$

Kerugian tersebut menurut hemat Majelis patut menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi” (halaman 96 alinea pertama);

Mengenai rincian dari kerugian tersebut di atas, “andaikata benar demikian” menurut Pemohon Kasasi masih merupakan permasalahan yang dapat menimbulkan pertanyaan: berapa sebenarnya “occupancy rate” dari hotel dimaksud pada masa periode saat itu, hal mana sama sekali tidak pernah dipertimbangkan dalam putusan judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama);

Dengan demikian, menurut Pemohon Kasasi, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam gugatan konvensi, satu dengan yang lain dalam hubungan gugatan rekonvensi ini, kerugian tersebut bukan menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pemohon Kasasi, karena adanya kerusakan dimaksud dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi –quod non-

adalah merupakan dan menjadi tanggung jawab pemborong utama gedung/hotel tersebut sebelumnya yang semula telah melakukan pemborongan pekerjaan atas bangunan hotel a quo; Bahwa oleh karena itu terbukti, pertimbangan hukum judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tersebut tidak teliti, tidak/kurang lengkap (niet voldoende gemotiveerd) sehingga judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) telah keliru/salah menerapkan hukum dalam memutus perkara a quo, maka oleh karenanya cukup beralasan putusan judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) a quo dibatalkan;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan karenanya menolak dengan keras pertimbangan hukum judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam putusan halaman 95 alinea keempat dan kelima yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dalam hubungan yang telah dipertimbangkan di atas, menurut hemat Majelis, Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya, karenanya gugatan tersebut patut dan adil untuk dikabulkan”;

“Menimbang, bahwa oleh karena kerusakan tersebut terdapat pada zone I lantai 1, 2 dan 3 Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta yang terdiri dari sekitar 144 kamar, di mana 63 kamarnya tidak dapat dioperasikan, maka jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang disebabkan oleh kelalaian Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi”;

Bahwa pendapat judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tersebut keliru/salah menerapkan hukum pembuktian, karena sebagaimana Pemohon Kasasi telah uraikan pada bagian dalam konvensi tersebut di atas, bahwa setelah pekerjaan selesai 100%, terakhir dengan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan tertanggal 30 September 1998 dengan masa retensi/pemeliharaan selama 6 (enam) bulan atau dengan kata lain tanggung jawab Pemanding/Tergugat Rekonvensi terhadap pekerjaan yang telah dilakukan sudah berakhir pada tanggal 30 Maret 1999;

Bahwa ternyata sejak tanggal 31 Maret 1999 sampai dengan diajukannya gugatan perkara a quo pada tanggal 2 Mei 2000, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/para Termohon Kasasi tidak pernah melakukan klaim/tuntutan atas pekerjaan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi, sehingga menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi dianggap telah menerima dan mengakui bahwa pekerjaan-pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi tersebut telah selesai dengan sempurna;

Bahwa seandainya ada kerusakan-kerusakan –quod non- pada Zona I lantai 1, 2 dan 3 tersebut, sebagaimana telah terungkap fakta yuridis di dalam persidangan, ternyata kerusakan-kerusakan tersebut bukan dikarenakan hasil pekerjaan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tersebut tidak baik, melainkan dikarenakan tindakan dari Management/Pengelola Hotel Sheraton Mustika Yogyakarta yang melakukan kesalahan system dan tehnik pengoperasian serta maintenance segala perangkat hotel;

Bahwa pendapat judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) yang didasarkan pada hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 23 September 2000 tersebut adalah sangat bersifat subyektif, keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena fakta-fakta (kerusakan-kerusakan) tersebut terjadi/ditemukan setelah lebih dari 2 (dua) tahun proyek pembangunan hotel selesai (masa retensi telah selesai/habis), sehingga dasar untuk mengatakan bahwa kerusakan-kerusakan terjadi adalah merupakan tanggung jawab dan menjadi kewajiban Penggugat/Pemohon Kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, ternyata tuntutan/gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/para Termohon Kasasi setelah habis masa retensinya/pemeliharaan diajukan karena adanya gugatan dari Pemohon Kasasi/Penggugat Kasasi/Penggugat Konvensi dan dalam bentuk gugatan rekonvensi tersebut, adalah tidak benar/tidak berdasarkan hukum dan karenanya harus ditolak;

Maka oleh karena sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum bagi Mahkamah Agung RI untuk membatalkan putusan *judex facti* (Pengadilan Tingkat Pertama);

G. Putusan *judex facti* (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku;

Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan keras terhadap amar putusan dalam rekonvensi pada butir 3 yang berbunyi: Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi agar membayar kerugian yang dialami para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat dalam Konvensi sejumlah Rp 6.551.312.000,- (enam milyar lima ratus lima puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu rupiah);

Bahwa putusan *judex facti* (Pengadilan Tingkat Pertama) tersebut di atas tidak benar, keliru/salah menerapkan hukum, karena senyatanya tidak ada satupun pertimbangan hukum *judex facti* (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam putusan *a quo* yang membuktikan/menyebutkan adanya kerugian sebesar Rp 6.551.312.000,-;

Demikian pula jumlah kerugian tersebut tidak didukung dan atau tidak ada keterangan, penjelasan dan rinciannya yang sah menurut undang-undang tidak disertai bukti-bukti adanya kerugian, hal mana bertentangan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 864 K/Sip/1973 tanggal 13-05-1975 dan No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18-09-1975;

Bahwa oleh karena itu terbukti amar putusan *judex facti* (Pengadilan Tingkat Pertama) dalam rekonvensi butir 3 yang menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian sebesar Rp 6.551.312.000,- tersebut adalah tidak berdasarkan hukum, karena senyatanya baik Penggugat Rekonvensi maupun *judex facti* tidak dapat membuktikan adanya kerugian sebesar Rp 6.551.312.000,- tersebut;

Maka oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan *judex facti* (Pengadilan Tingkat Pertama) tersebut dan dengan mengadili sendiri memutuskan menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Selanjutnya dalam pertimbangan hukum judex facti (Pengadilan Tingkat Pertama) terdapat ketidaktertiban dalam beracara khusus mengenai sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan permohonan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk kemudian secara serta merta oleh judex facti dinyatakan sebagai sah dan berharga;

H. Pertimbangan hukum dan putusan judex facti (Majelis Hakim Tingkat Banding) tidak berdasarkan hukum, keliru/salah menerapkan hukum;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti pertimbangan hukum judex facti (Majelis Hakim Tingkat Banding) dalam putusan halaman 4 alinea kedua yang berpendapat:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Januari 2001, No. 162/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding tersebut patut dan beralasan untuk dikuatkan”;

Adalah tidak benar/tidak berdasarkan hukum, salah/keliru menerapkan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertahankan, maka oleh karenanya cukup beralasan menurut hukum bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan judex facti (Majelis Hakim Tingkat Banding) a quo;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai alasan-alasan tersebut di atas:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena judex facti/Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Bahwa Penggugat dalam perkara ini bukanlah pemborong/kontraktor utama dari pembangunan Hotel tersebut, tetapi hanya meneruskan pekerjaan yang pernah dikerjakan oleh kontraktor-kontraktor lain termasuk pekerjaan pemasangan pipa-pipa AC pada zone I sehingga kerusakan-kerusakan pada zone I tersebut tidak dapat hanya dipertanggung jawabkan kepada Penggugat saja;
- Bahwa alasan Tergugat I yang menolak melakukan kekurangan pembayaran yang telah disepakati bersama karena pekerjaan

Penggugat tidak sesuai dengan standard yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut adalah tidak beralasan oleh karena berdasarkan bukti bertanda P.42 berupa Berita Acara Serah Terima Pekerjaan tanggal 30 September 1998 pihak Tergugat telah menerima pekerjaan dari Penggugat dan seandainya masih ada hal-hal yang dianggap kurang memuaskan dan tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I serta ITT Sheroton selaku management Hotel, termasuk hasil perbaikan M & E dan Arsitek Kamar sesuai Defect List tanggal 18 Maret 1998 serta lampirannya tentunya Tergugat tidak akan menerima hasil pekerjaan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Pekerjaan tersebut;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut maka terbukti para Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi sehingga secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp 1.759.254.266,33 ditambah bunga sebesar 8% pertahun sejak tanggal 7 Mei 1998;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Penggugat Rekonvensi yang telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dipertimbangkan dalam konvensi tersebut di atas, maka tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT CITRAKATON DWIDAYALESTARI**, tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 285/PDT/2001/PT.DKI. tanggal 11 April 2002 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 162/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 Januari 2001 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi/ para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah

diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT CITRAKATON DWIDAYALESTARI** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 285/PDT/2001/PT.DKI. tanggal 11 April 2002 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 162/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 Januari 2001;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari para Tergugat;

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi dari Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng, membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:
 - Kerugian material yaitu hutang atas kontrak kerja sebesar Rp 1.759.254.266,33 (satu milyar tujuh ratus lima puluh sembilan juta dua ratus lima puluh empat ribu dua ratus enam puluh enam rupiah koma tiga puluh tiga sen), ditambah bunga sebesar 8% pertahun terhitung sejak 7 Mei 1998 sampai dengan dibayar lunas secara lunas seketika dan sekaligus;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

- Menghukum para Termohon Kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 14 November 2007** oleh **H. Abdul Kadir Mappong, SH.** Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Mieke Komar, SH.MCL.** dan **Dr. Susanti Adi Nugroho, SH.MH.** sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jum'at, **tanggal 16 November 2007** oleh Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh **I.B. Ngurah Adnyana, SH.MH.** dan **Dr. Susanti Adi Nugroho, SH.MH.** Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Budi Hapsari, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

ttd/H. Abdul Kadir Mappong, SH.

ttd/Prof. Dr. Mieke Komar, SH.MCL.

ttd/Dr. Susanti Adi Nugroho, SH.MH.

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

1. M e t e r a i Rp 6.000,-

ttd/Budi Hapsari, SH.

2. R e d a k s i Rp 1.000,-

3. Administrasi kasasi Rp 493.000,-

J u m l a h Rp 500.000,-

= =====

Oleh karena Anggota Majelis dalam perkara ini: I.B. Ngurah Adnyana, SH.MH. telah meninggal dunia pada hari: Senin, tanggal 14 Januari 2008, maka putusan ini ditandatangani oleh Wakil Ketua Mahkamah Agung RI Bidang Non Yudisial;

Wakil Ketua Mahkamah Agung RI
Bidang Non Yudisial,
ttd/

Dr. Harifin A. Tumpa, SH.

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

MUH. DAMING SUNUSI, SH.MH.

Nip. 040030169



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

**UNDANG - UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 18 TAHUN 1999
TENTANG
JASA KONSTRUKSI**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang :

- a. bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial, dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional;
- c. bahwa berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku belum berorientasi baik kepada kepentingan pengembangan jasa konstruksi sesuai dengan karakteristiknya, yang mengakibatkan kurang berkembangnya iklim usaha yang mendukung peningkatan daya saing secara optimal, maupun bagi kepentingan masyarakat;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut pada huruf a, b, dan c diperlukan Undang-undang tentang Jasa Konstruksi;

Mengingat :

Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;

Dengan Persetujuan
**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
MEMUTUSKAN :**

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Menetapkan :

UNDANG-UNDANG TENTANG JASA KONSTRUKSI.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :
2. Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultansi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultansi pengawasan pekerjaan konstruksi;
3. Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain;
4. Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi;
5. Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi;
6. Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi;
7. Kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan, yang setelah diserahterimakan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa;
8. Forum jasa konstruksi adalah sarana komunikasi dan konsultasi antara masyarakat jasa konstruksi dan Pemerintah mengenai hal-hal yang berkaitan dengan masalah jasa konstruksi nasional yang bersifat nasional, independen, dan mandiri;

9. Registrasi adalah suatu kegiatan untuk menentukan kompetensi profesi keahlian dan keterampilan tertentu, orang perseorangan dan badan usaha untuk menentukan izin usaha sesuai klasifikasi dan kualifikasi yang diwujudkan dalam sertifikat;
10. Perencana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain;
11. Pelaksana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain;
12. Pengawas konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahkan.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pengaturan jasa konstruksi berlandaskan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Pasal 3

Pengaturan jasa konstruksi bertujuan untuk :

- a. memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- c. mewujudkan peningkatan peran masyarakat di bidang jasa konstruksi.

BAB III USAHA JASA KONSTRUKSI

Bagian Pertama Jenis, Bentuk, dan Bidang Usaha

Pasal 4

(1) Jenis usaha jasa konstruksi terdiri dari usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi, dan usaha pengawasan konstruksi yang masing-masing dilaksanakan oleh perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi.

(2) Usaha perencanaan konstruksi memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi.

(3) Usaha pelaksanaan konstruksi memberikan layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.

(4) Usaha pengawasan konstruksi memberikan layanan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi.

Pasal 5

(1) Usaha jasa konstruksi dapat berbentuk orang perseorangan atau badan usaha.

(2) Bentuk usaha yang dilakukan oleh orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selaku pelaksana konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi yang berisiko kecil, yang berteknologi sederhana, dan yang berbiaya kecil.

(3) Bentuk usaha yang dilakukan oleh orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selaku perencana konstruksi atau pengawas konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan yang sesuai dengan

bidang keahliannya.

(4) Pekerjaan konstruksi yang berisiko besar dan/atau yang berteknologi tinggi dan/atau yang berbiaya besar hanya dapat dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas atau badan usaha asing yang dipersamakan.

Pasal 6

Bidang usaha jasa konstruksi mencakup pekerjaan arsitektural dan/atau sipil dan/atau mekanikal dan/atau elektrik dan/atau tata lingkungan, masing-masing beserta kelengkapannya.

Pasal 7

Ketentuan tentang jenis usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), bentuk usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan bidang usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Kedua Persyaratan Usaha, Keahlian, dan Keterampilan

Pasal 8

Perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi yang berbentuk badan usaha harus :

- a. memenuhi ketentuan tentang perizinan usaha di bidang jasa konstruksi;
- b. memiliki sertifikat, klasifikasi, dan kualifikasi perusahaan jasa konstruksi.

Pasal 9

(1) Perencana konstruksi dan pengawas konstruksi orang perseorangan harus memiliki sertifikat keahlian.

(2) Pelaksana konstruksi orang perseorangan harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan sertifikat keahlian kerja.

(3) Orang perseorangan yang dipekerjakan oleh badan usaha sebagai perencana konstruksi atau pengawas konstruksi atau tenaga tertentu dalam badan usaha

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikat keahlian.

(4) Tenaga kerja yang melaksanakan pekerjaan keteknikan yang bekerja pada pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikat keterampilan dan keahlian kerja.

Pasal 10

Ketentuan mengenai penyelenggaraan perizinan usaha, klasifikasi usaha, kualifikasi usaha, sertifikasi keterampilan, dan sertifikasi keahlian kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 9 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Ketiga Tanggung Jawab Profesional

Pasal 11

(1) Badan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 harus bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya.

(2) Tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilandasi prinsip-prinsip keahlian sesuai dengan kaidah keilmuan, kepatutan, dan kejujuran intelektual dalam menjalankan profesinya dengan tetap mengutamakan kepentingan umum.

(3) Untuk mewujudkan terpenuhinya tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat ditempuh melalui mekanisme pertanggung jawaban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat Pengembangan Usaha

Pasal 12

(1) Usaha jasa konstruksi dikembangkan untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh dan efisien melalui kemitraan yang sinergis antara usaha yang besar, menengah, dan kecil serta antara usaha yang bersifat umum, spesialis, dan keterampilan tertentu.

(2) Usaha perencanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi dikembangkan ke arah usaha yang bersifat umum dan spesialis.

(3) Usaha pelaksanaan konstruksi dikembangkan ke arah :

a. usaha yang bersifat umum dan spesialis;

- b. usaha orang perseorangan yang berketerampilan kerja.

Pasal 13

Untuk mengembangkan usaha jasa konstruksi diperlukan dukungan dari mitra usaha melalui :

- a. perluasan dan peningkatan akses terhadap sumber pendanaan, serta kemudahan persyaratan dalam pendanaan,
- b. pengembangan jenis usaha pertanggungungan untuk mengatasi risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi atau akibat dari kegagalan bangunan.

BAB IV PENGIKATAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

Bagian Pertama Para Pihak

Pasal 14

Para pihak dalam pekerjaan konstruksi terdiri dari :

- a. pengguna jasa;
- b. penyedia jasa.

Pasal 15

(1) Pengguna jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a, dapat menunjuk wakil untuk melaksanakan kepentingannya dalam pekerjaan konstruksi.

(2) Pengguna jasa harus memiliki kemampuan membayar biaya pekerjaan konstruksi yang didukung dengan dokumen pembuktian dari lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan bukan bank.

(3) Bukti kemampuan membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwujudkan dalam bentuk lain yang disepakati dengan mempertimbangkan lokasi, tingkat kompleksitas, besaran biaya, dan/atau fungsi bangunan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

(4) Jika pengguna jasa adalah Pemerintah, pembuktian kemampuan untuk membayar

diwujudkan dalam dokumen tentang ketersediaan anggaran.

(5) Pengguna jasa harus memenuhi kelengkapan yang dipersyaratkan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.

Pasal 16

(1) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b terdiri dari:

- a. perencana konstruksi;
- b. pelaksana konstruksi;
- c. pengawas konstruksi.

(2) Layanan jasa yang dilakukan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh tiap-tiap penyedia jasa secara terpisah dalam pekerjaan konstruksi.

(3) Layanan jasa perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan dapat dilakukan secara terintegrasi dengan memperhatikan besaran pekerjaan atau biaya, penggunaan teknologi canggih, serta risiko besar bagi para pihak ataupun kepentingan umum dalam satu pekerjaan konstruksi.

Bagian Kedua Pengkatan Para Pihak

Pasal 17

(1) Pengkatan dalam hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas.

(2) Pelelangan terbatas hanya boleh diikuti oleh penyedia jasa yang dinyatakan telah lulus prakualifikasi.

(3) Dalam keadaan tertentu, penetapan penyedia jasa dapat dilakukan dengan cara pemilihan langsung atau penunjukan langsung.

(4) Pemilihan penyedia jasa harus mempertimbangkan kesesuaian bidang, keseimbangan antara kemampuan dan beban kerja, serta kinerja penyedia jasa.

(5) Pemilihan penyedia jasa hanya boleh diikuti oleh penyedia jasa yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 9.

(6) Badan-badan usaha yang dimiliki oleh satu atau kelompok orang yang sama atau berada pada kepengurusan yang sama tidak boleh mengikuti pelelangan untuk satu pekerjaan konstruksi secara bersamaan.

Pasal 18

(1) Kewajiban pengguna jasa dalam pengikatan mencakup :

- a. menerbitkan dokumen tentang pemilihan penyedia jasa yang memuat ketentuan-ketentuan secara lengkap, jelas dan benar serta dapat dipahami;
- b. menetapkan penyedia jasa secara tertulis sebagai hasil pelaksanaan pemilihan.

(2) Dalam pengikatan, penyedia jasa wajib menyusun dokumen penawaran berdasarkan prinsip keahlian untuk disampaikan kepada pengguna jasa.

(3) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat mengikat bagi kedua pihak dan salah satu pihak tidak dapat mengubah dokumen tersebut secara sepihak sampai dengan penandatanganan kontrak kerja konstruksi.

(4) Pengguna jasa dan penyedia jasa harus menindaklanjuti penetapan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan suatu kontrak kerja konstruksi untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak yang secara adil dan seimbang serta dilandasi dengan itikad baik dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pasal 19

Jika pengguna jasa mengubah atau membatalkan penetapan tertulis, atau penyedia jasa mengundurkan diri setelah diterbitkannya penetapan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, maka pihak yang mengubah atau membatalkan penetapan, atau mengundurkan diri wajib dikenai ganti rugi atau bisa dituntut secara hukum.

Pasal 20

Pengguna jasa dilarang memberikan pekerjaan kepada penyedia jasa yang terafiliasi untuk mengerjakan satu pekerjaan konstruksi pada lokasi dan dalam kurun waktu yang sama tanpa melalui pelelangan umum ataupun pelelangan terbatas.

Pasal 21

(1) Ketentuan mengenai pemilihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, kewajiban

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, dan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 berlaku juga dalam pengikatan antara penyedia jasa dan subpenyedia jasa.

(2) Ketentuan mengenai tata cara pemilihan penyedia jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, penerbitan dokumen dan penetapan penyedia jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Ketiga Kontrak Kerja Konstruksi

Pasal 22

(1) Pengaturan hubungan kerja berdasarkan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi.

(2) Kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai :

- a. para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak;
- b. rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan;
- c. masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
- d. tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- e. hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- f. cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
- g. cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
- h. penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
- i. pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;

j. keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

k. kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;

l. perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;

m. aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

(3) Kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan harus memuat ketentuan tentang hak atas kekayaan intelektual.

(4) Kontrak kerja konstruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif.

(5) Kontrak kerja konstruksi untuk kegiatan pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi, dapat memuat ketentuan tentang sub-penyedia jasa serta pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku.

(6) Kontrak kerja konstruksi dibuat dalam bahasa Indonesia dan dalam hal kontrak kerja konstruksi dengan pihak asing, maka dapat dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris.

(7) Ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku juga dalam kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dengan subpenyedia jasa.

(8) Ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hak atas kekayaan intelektual sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dan mengenai pemasok dan/atau komponen bahan bangunan dan/atau peralatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB V PENYELENGGARAAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

Pasal 23

(1) Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi meliputi tahap perencanaan dan tahap pelaksanaan beserta pengawasannya yang masing-masing tahap dilaksanakan melalui kegiatan penyiapan, pengerjaan, dan pengakhiran.

(2) Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi wajib memenuhi ketentuan tentang keteknikan, keamanan, keselamatan dan kesehatan kerja, perlindungan tenaga kerja, serta tata lingkungan setempat untuk menjamin terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

(3) Para pihak dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi kewajiban yang dipersyaratkan untuk menjamin berlangsungnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

(4) Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat(2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 24

(1) Penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi dapat menggunakan subpenyedia jasa yang mempunyai keahlian khusus sesuai dengan masing-masing tahapan pekerjaan konstruksi.

(2) Subpenyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 9.

(3) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi hak-hak subpenyedia jasa sebagaimana tercantum dalam kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dan subpenyedia jasa.

(4) Subpenyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana tercantum dalam kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dan subpenyedia jasa.

BAB VI KEGAGALAN BANGUNAN

Pasal 25

(1) Pengguna jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.

(2) Kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa sebagaimana

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

dimaksud pada ayat (1) ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun.

(3) Kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli.

Pasal 26

(1) Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencana atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi.

(2) Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi.

Pasal 27

Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pengguna jasa dalam pengelolaan bangunan dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pengguna jasa wajib bertanggung jawab dan dikenai ganti rugi.

Pasal 28

Ketentuan mengenai jangka waktu dan penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, tanggung jawab perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 serta tanggung jawab pengguna jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VII PERAN MASYARAKAT

Bagian Pertama Hak dan Kewajiban

Pasal 29

Masyarakat berhak untuk :

- a. melakukan pengawasan untuk mewujudkan tertib pelaksanaan jasa konstruksi;
- b. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuantrie, FH UI, 2009

sebagai akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pasal 30

Masyarakat berkewajiban :

- a. menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan yang berlaku di bidang pelaksanaan jasa konstruksi;
- b. turut mencegah terjadinya pekerjaan konstruksi yang membahayakan kepentingan umum.

Bagian Kedua Masyarakat Jasa Konstruksi

Pasal 31

(1) Masyarakat jasa konstruksi merupakan bagian dari masyarakat yang mempunyai kepentingan dan/atau kegiatan yang berhubungan dengan usaha dan pekerjaan jasa konstruksi.

(2) Penyelenggaraan peran masyarakat jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dilaksanakan melalui suatu forum jasa konstruksi.

(3) Penyelenggaraan peran masyarakat jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dalam melaksanakan pengembangan jasa konstruksi dilakukan oleh suatu lembaga yang independen dan mandiri.

Pasal 32

(1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) terdiri atas unsur-unsur :

- a. asosiasi perusahaan jasa konstruksi;
- b. asosiasi profesi jasa konstruksi;
- c. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha jasa konstruksi;
- d. masyarakat intelektual;
- e. organisasi kemasyarakatan yang berkaitan dan berkepentingan di bidang jasa konstruksi dan/atau yang mewakili konsumen jasa konstruksi;

- f. instansi Pemerintah; dan
- g. unsur-unsur lain yang dianggap perlu.

(2) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk berperan dalam upaya menumbuhkembangkan usaha jasa konstruksi nasional yang berfungsi untuk :

- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
- b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan jasa konstruksi nasional;
- c. tumbuh dan berkembangnya peran pengawasan masyarakat;
- d. memberi masukan kepada Pemerintah dalam merumuskan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.

Pasal 33

(1) Lembaga sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 ayat (3) beranggotakan wakil-wakil dari:

- a. asosiasi perusahaan jasa konstruksi;
- b. asosiasi profesi jasa konstruksi;
- c. pakar dan perguruan tinggi yang berkaitan dengan bidang jasa konstruksi; dan
- d. instansi Pemerintah yang terkait.

(2) Tugas lembaga sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. melakukan atau mendorong penelitian dan pengembangan jasa konstruksi;
- b. menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan jasa konstruksi;
- c. melakukan registrasi tenaga kerja konstruksi, yang meliputi klasifikasi, kualifikasi dan sertifikasi keterampilan dan keahlian kerja;
- d. melakukan registrasi badan usaha jasa konstruksi;
- e. mendorong dan meningkatkan peran arbitrase, mediasi, dan penilai ahli di bidang

jasa konstruksi.

(3) Untuk mendukung kegiatannya, lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengusahakan perolehan dana dari masyarakat jasa konstruksi yang berkepentingan.

Pasal 34

Ketentuan mengenai forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dan lembaga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII PEMBINAAN

Pasal 35

(1) Pemerintah melakukan pembinaan jasa konstruksi dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.

(2) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan penerbitan peraturan perundang-undangan dan standar-standar teknis.

(3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap usaha jasa konstruksi dan masyarakat untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan perannya dalam pelaksanaan jasa konstruksi.

(4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk menjamin terwujudnya ketertiban jasa konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat jasa konstruksi.

(6) Sebagian tugas pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB IX PENYELESAIAN SENGKETA

Bagian Pertama Umum

Pasal 36

(1) Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.

(2) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

(3) Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa.

Bagian Kedua Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Pasal 37

(1) Penyelesaian sengketa jasa konstruksi di luar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.

(2) Penyelesaian sengketa jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan jasa pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak.

(3) Pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibentuk oleh Pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi.

Bagian Ketiga Gugatan Masyarakat

Pasal 38

(1) Masyarakat yang dirugikan akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi berhak mengajukan gugatan ke pengadilan secara :

- a. orang perseorangan;
- b. kelompok orang dengan pemberian kuasa;
- c. kelompok orang tidak dengan kuasa melalui gugatan perwakilan.

(2) Jika diketahui bahwa masyarakat menderita sebagai akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sedemikian rupa sehingga mempengaruhi peri kehidupan pokok masyarakat, Pemerintah wajib berpihak pada dan dapat bertindak untuk kepentingan

masyarakat.

Pasal 39

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) adalah tuntutan untuk melakukan tindakan tertentu dan/atau tuntutan berupa biaya atau pengeluaran nyata, dengan tidak menutup kemungkinan tuntutan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 40

Tata cara pengajuan gugatan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) diajukan oleh orang perseorangan, kelompok orang, atau lembaga kemasyarakatan dengan mengacu kepada Hukum Acara Perdata.

BAB X SANKSI

Pasal 41

Penyelenggara pekerjaan konstruksi dapat dikenai sanksi administratif dan/atau pidana atas pelanggaran Undang-undang ini.

Pasal 42

(1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 yang dapat dikenakan kepada penyedia jasa berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara pekerjaan konstruksi;
- c. pembatasan kegiatan usaha dan/atau profesi;
- d. pembekuan izin usaha dan/atau profesi;
- e. pencabutan izin usaha dan/atau profesi.

(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 yang dapat dikenakan kepada pengguna jasa berupa :

- a. peringatan tertulis;

- b. penghentian sementara pekerjaan konstruksi;
- c. pembatasan kegiatan usaha dan/atau profesi;
- d. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi;
- e. pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- f. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

(3) Ketentuan mengenai tata laksana dan penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 43

(1) Barang siapa yang melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.

(2) Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak.

(3) Barang siapa yang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan dan menyebabkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 44

(1) Ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur kegiatan jasa konstruksi yang telah ada sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diadakan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-undang ini.

(2) Penyedia jasa yang telah memperoleh perizinan sesuai dengan bidang usahanya

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

dalam waktu 1 (satu) tahun menyesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, terhitung sejak diundangkannya.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 45

Pada saat berlakunya Undang-undang ini, maka ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal yang sama dan bertentangan dengan ketentuan Undang-undang ini, dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 46

Undang-undang ini mulai berlaku 1 (satu) tahun terhitung sejak diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini, dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 7 Mei 1999
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 7 Mei 1999
**MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA**

ttd.

AKBAR TANDJUNG

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1999 NOMOR 54

**PENJELASAN
ATAS
UNDANG - UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 18 TAHUN 1999
TENTANG**

JASA KONSTRUKSI

I. U M U M

1. Dalam pembangunan nasional, jasa konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis mengingat jasa konstruksi menghasilkan produk akhir berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya, baik yang berupa prasarana maupun sarana yang berfungsi mendukung pertumbuhan dan perkembangan berbagai bidang, terutama bidang ekonomi, sosial, dan budaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Selain berperan mendukung berbagai bidang pembangunan, jasa konstruksi berperan pula untuk mendukung tumbuh dan berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.
2. Jasa konstruksi nasional diharapkan semakin mampu mengembangkan perannya dalam pembangunan nasional melalui peningkatan keandalan yang didukung oleh struktur usaha yang kokoh dan mampu mewujudkan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas.

Keandalan tersebut tercermin dalam daya saing dan kemampuan menyelenggarakan pekerjaan konstruksi secara lebih efisien dan efektif, sedangkan struktur usaha yang kokoh tercermin dengan terwujudnya kemitraan yang sinergis antar penyedia jasa, baik yang berskala besar, menengah, dan kecil, maupun yang berkualifikasi umum, spesialis, dan terampil, serta perlu diwujudkan pula ketertiban penyelenggaraan jasa konstruksi untuk menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dengan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban.

3. Dewasa ini, jasa konstruksi merupakan bidang usaha yang banyak diminati oleh anggota masyarakat di berbagai tingkatan sebagaimana terlihat dari makin besarnya jumlah perusahaan yang bergerak di bidang usaha jasa konstruksi.

Peningkatan jumlah perusahaan ini ternyata belum diikuti dengan peningkatan kualifikasi dan kinerjanya, yang tercermin pada kenyataan bahwa mutu produk, ketepatan waktu pelaksanaan, dan efisiensi pemanfaatan sumber daya manusia,

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

modal, dan teknologi dalam penyelenggaraan jasa konstruksi belum sebagaimana yang diharapkan.

Hal ini disebabkan oleh karena persyaratan usaha serta persyaratan keahlian dan keterampilan belum diarahkan untuk mewujudkan keandalan usaha yang profesional.

Dengan tingkat kualifikasi dan kinerja tersebut, pada umumnya pangsa pasar pekerjaan konstruksi yang berteknologi tinggi belum sepenuhnya dapat dikuasai oleh usaha jasa konstruksi nasional.

Kesadaran hukum dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi perlu ditingkatkan, termasuk kepatuhan para pihak, yakni pengguna jasa dan penyedia jasa, dalam pemenuhan kewajibannya serta pemenuhan terhadap ketentuan yang terkait dengan aspek keamanan, keselamatan, kesehatan, dan lingkungan, agar dapat mewujudkan bangunan yang berkualitas dan mampu berfungsi sebagaimana yang direncanakan.

Di sisi lain, kesadaran masyarakat akan manfaat dan arti penting jasa konstruksi masih perlu ditumbuhkembangkan agar mampu mendukung terwujudnya ketertiban dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi secara optimal.

Kondisi jasa konstruksi nasional dewasa ini sebagaimana tercermin dalam uraian tersebut di atas disebabkan oleh dua faktor:

a. faktor internal, yakni:

- 1) pada umumnya jasa konstruksi nasional masih mempunyai kelemahan dalam manajemen, penguasaan teknologi, dan permodalan, serta keterbatasan tenaga ahli dan tenaga terampil;
- 2) struktur usaha jasa konstruksi nasional belum tertata secara utuh dan kokoh yang tercermin dalam kenyataan belum terwujudnya kemitraan yang sinergis antar penyedia jasa dalam berbagai klasifikasi dan/atau kualifikasi;

b. faktor eksternal, yakni;

- 1) kekurangsetaraan hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa;
- 2) belum mantapnya dukungan berbagai sektor secara langsung maupun tidak langsung yang mempengaruhi kinerja dan keandalan jasa konstruksi nasional, antara lain akses kepada permodalan,

pengembangan profesi keahlian dan profesi keterampilan, ketersediaan bahan dan komponen bangunan yang standar;
3). belum tertatanya pembinaan jasa konstruksi secara nasional, masih bersifat parsial dan sektoral.

Dengan segala keterbatasan dan kelemahan yang dimilikinya, dalam dua dasa warsa terakhir, jasa konstruksi nasional telah menjadi salah satu potensi Pembangunan Nasional dalam mendukung perluasan lapangan usaha dan kesempatan kerja serta peningkatan penerimaan negara. Dengan demikian potensi jasa konstruksi nasional ini perlu ditumbuhkembangkan agar lebih mampu berperan dalam pembangunan nasional.

4. Sejalan dengan meningkatnya tuntutan masyarakat akan perluasan cakupan, kualitas hasil maupun tertib pembangunan, telah membawa konsekuensi meningkatnya kompleksitas pekerjaan konstruksi, tuntutan efisiensi, tertib penyelenggaraan, dan kualitas hasil pekerjaan konstruksi. Selain itu, tata ekonomi dunia telah mengamanatkan hubungan kerja sama ekonomi internasional yang semakin terbuka dan memberikan peluang yang semakin luas bagi jasa konstruksi nasional.

Kedua fenomena tersebut merupakan tantangan bagi jasa konstruksi nasional untuk meningkatkan kinerjanya agar mampu bersaing secara profesional dan mampu menghadapi dinamika perkembangan pasar dalam dan luar negeri.

5. Peningkatan kemampuan usaha jasa konstruksi nasional memerlukan iklim usaha yang kondusif, yakni :
 - a. terbentuknya kepranataan usaha, meliputi :
 - 1) persyaratan usaha yang mengatur klasifikasi dan kualifikasi perusahaan jasa konstruksi;
 - 2) standard klasifikasi dan kualifikasi keahlian dan keterampilan yang mengatur bidang dan tingkat kemampuan orang perseorangan yang bekerja pada perusahaan jasa konstruksi ataupun yang melakukan usaha orang perseorangan;
 - 3) tanggung jawab profesional yakni penegasan atas tanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya;
 - 4) terwujudnya perlindungan bagi pekerja konstruksi yang meliputi: kesehatan dan keselamatan kerja, serta jaminan Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

sosial;

5) terselenggaranya proses pengikatan yang terbuka dan adil, yang dilandasi oleh persaingan yang sehat;

6) pemenuhan kontrak kerja konstruksi yang dilandasi prinsip kesetaraan kedudukan antarpihak dalam hak dan kewajiban dalam suasana hubungan kerja yang bersifat terbuka, timbal balik, dan sinergis yang memungkinkan para pihak untuk mendudukkan diri pada fungsi masing-masing secara konsisten;

b. dukungan pengembangan usaha, meliputi:

1) tersedianya permodalan termasuk pertanggungan yang sesuai dengan karakteristik usaha jasa konstruksi;

2) terpenuhinya ketentuan tentang jaminan mutu;

3) berfungsinya asosiasi perusahaan dan asosiasi profesi dalam memenuhi kepentingan anggotanya termasuk memperjuangkan ketentuan imbal jasa yang adil;

c. berkembangnya partisipasi masyarakat, yakni:

timbulnya kesadaran masyarakat akan mendorong terwujudnya tertib jasa konstruksi serta mampu untuk mengaktualisasikan hak dan kewajibannya;

d. terselenggaranya pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Masyarakat Jasa Konstruksi bagi para pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi agar mampu memenuhi berbagai ketentuan yang dipersyaratkan ataupun kewajiban-kewajiban yang diperjanjikan;

e. perlunya Masyarakat Jasa Konstruksi dengan unsur asosiasi perusahaan dan asosiasi profesi membentuk lembaga untuk pengembangan jasa konstruksi.

f. Untuk meningkatkan pemberdayaan potensi nasional secara optimal dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, pengguna jasa dan penyedia jasa perlu mengutamakan penggunaan jasa dan barang produksi nasional/dalam negeri sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang mengenai usaha kecil.

g. Untuk mengembangkan jasa konstruksi sebagaimana telah diuraikan di atas memerlukan pengaturan jasa konstruksi yang terencana, terarah, terpadu, dan menyeluruh dalam bentuk Undang-undang sebagai landasan hukum.

h. Undang-undang tentang Jasa Konstruksi mengatur tentang ketentuan umum,

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

usaha jasa konstruksi, pengikatan pekerjaan konstruksi, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, kegagalan bangunan, peran masyarakat, pembinaan, penyelesaian sengketa, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

- i. Pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, serta keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.
- j. Dengan Undang-undang tentang Jasa Konstruksi ini, maka semua penyelenggaraan jasa konstruksi yang dilakukan di Indonesia oleh pengguna jasa dan penyedia jasa, baik nasional maupun asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang tentang Jasa Konstruksi.
- k. Undang-undang tentang Jasa Konstruksi ini menjadi landasan untuk menyesuaikan ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait yang tidak sesuai. Undang-undang ini mempunyai hubungan komplementaritas dengan peraturan perundang-undangan lainnya, antara lain:
 - 1) Undang-undang yang mengatur tentang wajib daftar perusahaan;
 - 2) Undang-undang yang mengatur tentang perindustrian;
 - 3) Undang-undang yang mengatur tentang ketenagalistrikan;
 - 4) Undang-undang yang mengatur tentang kamar dagang dan industri;
 - 5) Undang-undang yang mengatur tentang kesehatan kerja;
 - 6) Undang-undang yang mengatur tentang usaha perasuransian;
 - 7) Undang-undang yang mengatur tentang jaminan sosial tenaga kerja;
 - 8) Undang-undang yang mengatur tentang perseroan terbatas;
 - 9) Undang-undang yang mengatur tentang usaha kecil;
 - 10) Undang-undang yang mengatur tentang hak cipta;
 - 11) Undang-undang yang mengatur tentang paten;
 - 12) Undang-undang yang mengatur tentang merek;
 - 13) Undang-undang yang mengatur tentang pengelolaan lingkungan hidup;
 - 14) Undang-undang yang mengatur tentang ketenagakerjaan;
 - 15) Undang-undang yang mengatur tentang perbankan;
 - 16) Undang-undang yang mengatur tentang perlindungan konsumen;
 - 17) Undang-undang yang mengatur tentang larangan praktek monopoli dan persaingan usaha tidak sehat;
 - 18) Undang-undang yang mengatur tentang arbitrase dan alternatif pilihan penyelesaian sengketa;
 - 19) Undang-undang yang mengatur tentang penataan ruang.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Dalam jasa konstruksi terdapat 2 (dua) pihak yang mengadakan hubungan kerja

berdasarkan hukum yakni pengguna jasa dan penyedia jasa.

Angka 2

Pekerjaan arsitektural mencakup antara lain : pengolahan bentuk dan masa bangunan berdasarkan fungsi serta persyaratan yang diperlukan setiap pekerjaan konstruksi.

Pekerjaan sipil mencakup antara lain : pembangunan pelabuhan, bandar udara, jalan kereta api, pengamanan pantai, saluran irigasi/kanal, bendungan, terowongan, gedung, jalan dan jembatan, reklamasi rawa, pekerjaan pemasangan perpipaan, pekerjaan pemboran, dan pembukaan lahan.

Pekerjaan mekanikal dan elektrikal merupakan pekerjaan pemasangan produk-produk rekayasa industri.

Pekerjaan mekanikal mencakup antara lain : pemasangan turbin, pendirian dan pemasangan instalasi pabrik, kelengkapan instalasi bangunan, pekerjaan pemasangan perpipaan air, minyak, dan gas.

Pekerjaan elektrikal mencakup antara lain: pembangunan jaringan transmisi dan distribusi kelistrikan, pemasangan instalasi kelistrikan, telekomunikasi beserta kelengkapannya.

Pekerjaan tata lingkungan mencakup antara lain: pekerjaan pengolahan dan penataan akhir bangunan maupun lingkungannya.

Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik yang ada di atas, di bawah tanah dan/atau air.

Dalam pengertian menyatu dengan tempat kedudukan terkandung makna bahwa proses penyatuannya dilakukan melalui penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pengertian menyatu dengan tempat kedudukan tersebut dalam pelaksanaannya perlu memperhatikan adanya asas pemisahan horisontal dalam pemilikan hak atas tanah terhadap bangunan yang ada di atasnya, sebagaimana asas hukum yang dianut dalam Undang-undang mengenai agraria.

Hasil pekerjaan konstruksi ini dapat juga dalam bentuk fisik lain, antara lain : dokumen, gambar rencana, gambar teknis, tata ruang dalam (*interior*), dan tata ruang luar (*exterior*), atau penghancuran bangunan (*demolition*).

Angka 3

Pengertian orang perseorangan adalah warga negara, baik Indonesia maupun asing. Pengertian badan adalah badan usaha dan bukan badan usaha, baik Indonesia maupun asing.

Badan usaha dapat berbentuk badan hukum, antara lain, Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, atau bukan badan hukum, antara lain: CV, Firma.

Badan yang bukan badan usaha berbentuk badan hukum, antara lain instansi dan lembaga-lembaga Pemerintah.

Pemilik pekerjaan/proyek adalah orang perseorangan atau badan yang memiliki pekerjaan/proyek yang menyediakan dana dan bertanggung jawab di bidang dana.

Angka 4

Pengertian orang perseorangan dan badan usaha, penjelasannya sama dengan penjelasan pada angka 3.

Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi penyedia jasa dapat berfungsi sebagai subpenyedia jasa dari penyedia jasa lainnya yang berfungsi sebagai penyedia jasa utama.

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6

Kesalahan penyedia jasa adalah perbuatan yang dilakukan secara sadar dan direncanakan atau akibat ketidaktahuan atau kealpaan yang menyimpang dari kontrak kerja konstruksi sehingga menimbulkan kerugian.

Kesalahan pengguna jasa adalah perbuatan yang disebabkan karena pengelolaan bangunan yang tidak sesuai dengan fungsinya.

Angka 7

Cukup jelas

Angka 8

Cukup jelas

Angka 9

Cukup jelas

Angka 10

Cukup jelas

Angka 11

Cukup jelas

Pasal 2

Asas Kejujuran dan Keadilan

Asas Kejujuran dan Keadilan mengandung pengertian kesadaran akan fungsinya dalam penyelenggaraan tertib jasa konstruksi serta bertanggung jawab memenuhi berbagai kewajiban guna memperoleh haknya.

Asas Manfaat

Asas Manfaat mengandung pengertian bahwa segala kegiatan jasa konstruksi harus dilaksanakan berlandaskan pada prinsip-prinsip profesionalitas dalam kemampuan dan tanggung jawab, efisiensi dan efektifitas yang dapat menjamin terwujudnya nilai tambah yang optimal bagi para pihak dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dan bagi kepentingan nasional.

Asas Keserasian

Asas Keserasian mengandung pengertian harmoni dalam interaksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang berwawasan lingkungan untuk menghasilkan produk yang berkualitas dan bermanfaat tinggi.

Asas Keseimbangan

Asas Keseimbangan mengandung pengertian bahwa penyelenggaraan pekerjaan konstruksi harus berlandaskan pada prinsip yang menjamin terwujudnya keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya. Pengguna jasa dalam menetapkan penyedia jasa wajib mematuhi asas ini, untuk menjamin terpilihnya penyedia jasa yang paling sesuai, dan di sisi lain dapat memberikan peluang pemerataan yang proporsional dalam kesempatan kerja pada penyedia jasa.

Asas Kemandirian

Asas Kemandirian mengandung pengertian tumbuh dan berkembangnya daya saing jasa konstruksi nasional.

Asas Keterbukaan

Asas Keterbukaan mengandung pengertian ketersediaan informasi yang dapat diakses sehingga memberikan peluang bagi para pihak, terwujudnya transparansi dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang memungkinkan para pihak dapat melaksanakan kewajiban secara optimal dan kepastian akan hak dan untuk memperolehnya serta memungkinkan adanya koreksi sehingga dapat dihindari adanya berbagai kekurangan dan penyimpangan.

Asas Kemitraan

Asas Kemitraan mengandung pengertian hubungan kerja para pihak yang harmonis, terbuka, bersifat timbal balik, dan sinergis.

Asas Keamanan dan Keselamatan

Asas Keamanan dan Keselamatan mengandung pengertian terpenuhinya tertib

penyelenggaraan jasa konstruksi, keamanan lingkungan dan keselamatan kerja, serta pemanfaatan hasil pekerjaan konstruksi dengan tetap memperhatikan kepentingan umum.

Pasal 3

Huruf a

Jasa konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis dalam sistem pembangunan nasional, untuk mendukung berbagai bidang kehidupan masyarakat dan menumbuhkembangkan berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c.

Peran masyarakat meliputi baik peran yang bersifat langsung sebagai penyedia jasa, pengguna jasa, dan pemanfaat hasil pekerjaan konstruksi, maupun peran sebagai warganegara yang berkewajiban turut melaksanakan pengawasan untuk menegakkan ketertiban penyelenggaraan pembangunan jasa konstruksi dan melindungi kepentingan umum.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pekerjaan perencanaan konstruksi dapat dilakukan dalam satu paket kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi atau perbagian dari kegiatan.

Studi pengembangan mencakup studi insepion, studi fasibilitas, penyusunan kerangka usulan.

Ayat (3)

Pekerjaan pelaksanaan konstruksi dapat diadakan dalam satu paket kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan hasil akhir pekerjaan atau per bagian kegiatan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pembatasan pekerjaan yang boleh dilakukan oleh orang perseorangan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan terhadap para pihak maupun masyarakat atas risiko pekerjaan konstruksi.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

- a. Fungsi perizinan yang mempunyai fungsi publik, dimaksudkan untuk melindungi masyarakat dalam usaha dan/atau pekerjaan jasa konstruksi.
- b. Standar klasifikasi dan kualifikasi keahlian kerja adalah pengakuan tingkat keahlian kerja setiap badan usaha baik nasional maupun asing yang bekerja di bidang usaha jasa konstruksi. Pengakuan tersebut diperoleh melalui ujian yang dilakukan oleh badan/ lembaga yang ditugasi untuk melaksanakan tugas-tugas tersebut. Proses untuk mendapatkan pengakuan tersebut dilakukan melalui kegiatan registrasi, yang meliputi : klasifikasi, kualifikasi, dan sertifikasi. Dengan demikian hanya badan usaha yang memiliki sertifikat tersebut yang diizinkan untuk bekerja di bidang usaha jasa konstruksi.

Penyelenggaraan jasa konstruksi berskala kecil pada dasarnya melibatkan pengguna jasa dan penyedia jasa orang perseorangan atau usaha kecil.

Untuk tertib penyelenggaraan jasa konstruksi ketentuan yang menyangkut keteknikan misalnya sertifikasi tenaga ahli harus tetap dipenuhi secara bertahap tergantung kondisi setempat.

Namun penerapan ketentuan perikatan dapat disederhanakan dan pemilihan penyedia jasa dapat dilakukan dengan cara pemilihan langsung

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

atau penunjukkan langsung sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (3).

Pasal 9

(ayat 1, ayat 2, ayat 3 dan ayat 4)

- a. Standar klasifikasi dan kualifikasi keterampilan kerja dan keahlian kerja adalah pengakuan tingkat keterampilan kerja dan keahlian kerja setiap orang yang bekerja di bidang usaha jasa konstruksi ataupun yang bekerja orang perseorangan.

Pengakuan tersebut diperoleh melalui ujian yang dilakukan oleh badan/lembaga yang ditugasi untuk melaksanakan tugas-tugas tersebut. Proses untuk mendapatkan pengakuan tersebut dilakukan melalui kegiatan registrasi yang meliputi : klasifikasi, kualifikasi dan sertifikasi. Dengan demikian hanya orang perseorangan yang memiliki sertifikat tersebut yang diizinkan untuk bekerja di bidang usaha jasa konstruksi.

- b. Standardisasi klasifikasi dan kualifikasi keterampilan dan keahlian kerja bertujuan untuk terwujudnya standar produktivitas kerja dan mutu hasil kerja dengan memperhatikan standard imbal jasa, serta kode etik profesi untuk mendorong tumbuh dan berkembangnya tanggung jawab profesional.
- c. Pelaksanaan ketentuan sertifikasi khususnya ayat (4) dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan kondisi tenaga kerja konstruksi nasional dan tingkat kemampuan upaya pemberdayaannya.

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Mekanisme pertanggung jawaban dimaksud dapat dilakukan melalui antara lain sistem asuransi. Di samping itu untuk memenuhi pertanggungjawaban kepada pengguna jasa, dikenakan sanksi administratif yang menyangkut profesi.

Pasal 12

Ayat (1)

Dengan pendekatan ini diharapkan terwujud restrukturisasi bidang usaha jasa konstruksi yang menunjang efisiensi usaha, karena kemampuan penyedia jasa baik dalam skala usaha maupun kualifikasi usaha akan saling mengisi dalam kemitraan yang sinergis dan komplementer, karena saling memerlukan, yang dalam hubungan transaksionalnya dilandasi oleh kesetaraan dalam hak dan kewajiban.

Ayat (2)

Dalam pengembangan usaha tersebut, dimungkinkan tumbuhnya jasa antara lain dalam bentuk manajemen proyek, manajemen konstruksi, serta bentuk jasa lain sesuai dengan tuntutan dan pertumbuhan dunia jasa konstruksi.

Ayat (3)

Sama dengan penjelasan ayat (2).

Pasal 13

Pendanaan berupa modal untuk investasi dan modal kerja dapat diperoleh melalui lembaga keuangan yang terdiri dari bank atau bukan bank sebagai mitra usaha.

Untuk mengatasi risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dapat ditempuh melalui pertanggungan dengan mitra usaha antara lain : Jaminan penawaran, jaminan pelaksanaan, jaminan uang muka, jaminan sosial tenaga kerja, *Construction All Risk Insurance*, *Professional Liability Insurance*, *Professional Indemnity Insurance*.

Di samping itu jasa konstruksi juga memerlukan dukungan sumber informasi mengenai ketersediaan peralatan, bahan dan komponen bangunan.

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "wakil" adalah orang perseorangan atau badan yang diberi kuasa secara hukum untuk bertindak mewakili kepentingan pengguna jasa secara penuh atau terbatas dalam hubungannya dengan penyedia jasa.

Penunjukan wakil tersebut tidak melepaskan tanggung jawab pengguna jasa atas semua kewajiban dalam pekerjaan konstruksi yang harus dipenuhi kepada penyedia jasa.

Ayat (2)

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "bukti kemampuan membayar dalam bentuk lain" antara lain jaminan dalam bentuk barang bergerak dan/atau tidak bergerak.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan "kelengkapan yang dipersyaratkan" adalah berbagai surat keterangan dan izin yang harus dimiliki oleh pengguna jasa yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Penggabungan ketiga fungsi tersebut dikenal antara lain dalam model penggabungan perencanaan, pengadaan, dan pembangunan (*engineering, procurement, and construction*) serta model penggabungan perencanaan dan pembangunan (*design and build*) dengan tetap menjamin terwujudnya efisiensi.

Pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan pada umumnya bersifat kompleks, memerlukan teknologi canggih serta berisiko besar seperti: pembangunan kilang minyak, pembangkit tenaga listrik, dan reaktor nuklir.

Dalam pemilihan penyedia jasa untuk pekerjaan tersebut di atas, tetap diwajibkan mengikuti ketentuan pengikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 17.

Pasal 17

Ayat (1)

Pengikatan merupakan suatu proses yang ditempuh oleh pengguna jasa dan penyedia jasa pada kedudukan yang sejajar dalam mencapai suatu kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Dalam setiap tahapan proses ditetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang adil dan serasi yang disertai dengan sanksi.

Prinsip persaingan yang sehat mengandung pengertian, antara lain:

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

- a. diakuinya kedudukan yang sejajar antara pengguna jasa dan penyedia jasa;
- b. terpenuhinya ketentuan asas keterbukaan dalam proses pemilihan dan penetapan;
- c. adanya peluang keikutsertaan dalam setiap tahapan persaingan yang sehat bagi penyedia jasa sesuai dengan kemampuan dan ketentuan yang dipersyaratkan;
- d. keseluruhan pengertian tentang prinsip persaingan yang sehat tersebut dalam huruf a, b, dan c dituangkan dalam dokumen yang jelas, lengkap, dan diketahui dengan baik oleh semua pihak serta bersifat mengikat.

Dengan pemilihan atas dasar prinsip persaingan yang sehat, pengguna jasa mendapatkan penyedia jasa yang andal dan mempunyai kemampuan untuk menghasilkan rencana konstruksi ataupun bangunan yang berkualitas sesuai dengan jangka waktu dan biaya yang ditetapkan. Di sisi lain merupakan upaya untuk menciptakan iklim usaha yang mendukung tumbuh dan berkembangnya penyedia jasa yang semakin berkualitas dan mampu bersaing.

Pemilihan yang didasarkan atas persaingan yang sehat dilakukan secara umum, terbatas, ataupun langsung. Dalam pelelangan umum setiap penyedia jasa yang memenuhi kualifikasi yang diminta dapat mengikutinya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Keadaan tertentu antara lain meliputi :

1. penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat;
2. pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan oleh penyedia jasa yang sangat terbatas atau hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak;
3. pekerjaan yang perlu dirahasiakan, yang menyangkut keamanan dan keselamatan negara;
4. pekerjaan yang berskala kecil.

Ayat (4)

Pertimbangan antarkesesuaian bidang serta keseimbangan antara kemampuan dan beban kerja serta kinerja penyedia jasa dimaksudkan agar penyedia jasa yang terpilih betul-betul memiliki kualifikasi dan klasifikasi sebagaimana yang diminta serta memiliki kemampuan nyata untuk melaksanakan pekerjaan.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "prinsip keahlian dalam menyusun dokumen penawaran" adalah dengan mengindahkan prinsip profesionalisme, kesesuaian, dan pemenuhan ketentuan sebagaimana tersebut dalam dokumen pemilihan dan dokumen tersebut dapat dipertanggung jawabkan.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "mengikat", adalah bahwa materi yang tercantum dalam dokumen penawaran yang disampaikan penyedia jasa, atau dokumen pemilihan yang diterbitkan oleh pengguna jasa tidak diperkenankan diubah secara sepihak sejak penyampaian dokumen penawaran sampai dengan penetapan secara tertulis.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Yang dimaksud dengan "perusahaan terafiliasi" adalah perusahaan yang saham mayoritasnya dimiliki oleh satu perusahaan induk. Pemberian pekerjaan kepada penyedia jasa yang terafiliasi dengan pengguna jasa tersebut dapat dibenarkan apabila pemilihannya didasarkan pada proses pelelangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.

Pasal 21

Ayat (1)

Pada dasarnya subpenyedia jasa adalah penyedia jasa. Oleh karena itu sebagaimana perlakuan terhadap penyedia jasa yang berfungsi sebagai penyedia jasa utama, subpenyedia jasa mempunyai kewajiban yang sama dalam keikutsertaan untuk

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

melaksanakan pekerjaan konstruksi melalui persaingan yang sehat sesuai dengan kemampuan dan ketentuan yang dipersyaratkan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "identitas para pihak" adalah nama, alamat, kewarganegaraan, wewenang penandatanganan, dan domisili.

Huruf b

Lingkup kerja meliputi hal-hal berikut.

1. Volume pekerjaan, yakni besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan termasuk volume pekerjaan tambah atau kurang. Dalam mengadakan perubahan volume pekerjaan, perlu ditetapkan besaran perubahan volume yang tidak memerlukan persetujuan para pihak terlebih dahulu.

Bagi pekerjaan perencanaan dan pengawasan, lingkup pekerjaan dapat berupa laporan hasil pekerjaan konstruksi yang wajib dipertanggungjawabkan yang merupakan hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis.

2. Persyaratan administrasi, yakni prosedur yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam mengadakan interaksi.
3. Persyaratan teknik, yakni ketentuan keteknikan yang wajib dipenuhi oleh penyedia jasa.
4. Pertanggunggaan atau jaminan yang merupakan bentuk perlindungan antara lain untuk pelaksanaan pekerjaan, penerimaan uang muka, kecelakaan bagi tenaga kerja dan masyarakat. Perlindungan tersebut dapat berupa antara lain asuransi atau jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga bukan bank.
5. Laporan hasil pekerjaan konstruksi, yakni hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis.

Nilai pekerjaan, yakni jumlah besaran biaya yang akan diterima oleh penyedia jasa untuk pelaksanaan keseluruhan lingkup pekerjaan.

Batasan waktu pelaksanaan adalah jangka waktu untuk menyelesaikan keseluruhan lingkup pekerjaan termasuk masa pemeliharaan.

Huruf c dan d

Cukup jelas

Huruf e

Yang dimaksud dengan "informasi" adalah dokumen yang lengkap dan benar yang harus disediakan pengguna jasa bagi penyedia jasa agar dapat melakukan pekerjaan sesuai dengan tugas dan kewajibannya.

Dokumen tersebut, antara lain, meliputi izin mendirikan bangunan dan dokumen penyerahan penggunaan lapangan untuk bangunan beserta fasilitasnya.

Huruf f

Pembayaran dapat dilaksanakan secara berkala, atau atas dasar persentase tingkat kemajuan pelaksanaan pekerjaan, atau cara pembayaran yang dilakukan sekaligus setelah proyek selesai.

Huruf g

Cidera janji adalah suatu keadaan apabila salah satu pihak dalam kontrak kerja konstruksi:

1. tidak melakukan apa yang diperjanjikan; dan/atau
2. melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan; dan/atau
3. melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat; dan/atau
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Yang dimaksud dengan tanggung jawab, antara lain, berupa pemberian kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, atau pemberian ganti rugi.

Huruf h

Penyelesaian perselisihan memuat ketentuan tentang tatacara penyelesaian perselisihan yang diakibatkan antara lain oleh ketidaksepakatan dalam hal pengertian, penafsiran, atau pelaksanaan berbagai ketentuan dalam kontrak kerja konstruksi serta ketentuan tentang tempat dan cara penyelesaian.

Penyelesaian perselisihan ditempuh melalui antara lain musyawarah, mediasi, arbitrase,

ataupun pengadilan.

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Keadaan memaksa mencakup:

1. keadaan memaksa yang bersifat mutlak (absolut) yakni bahwa para pihak tidak mungkin melaksanakan hak dan kewajibannya;
2. keadaan memaksa yang bersifat tidak mutlak (relatif), yakni bahwa para pihak masih dimungkinkan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya;

Risiko yang diakibatkan oleh keadaan memaksa dapat diperjanjikan oleh para pihak, antara lain, melalui lembaga pertanggunggaan (asuransi).

Huruf l

Perlindungan pekerja disesuaikan dengan ketentuan undang-undang mengenai keselamatan dan kesehatan kerja, serta undang-undang mengenai jaminan sosial tenaga kerja.

Huruf m

Aspek lingkungan mengikuti ketentuan undang-undang mengenai pengelolaan lingkungan hidup.

Ayat (3)

Kekayaan intelektual adalah hasil inovasi perencana konstruksi dalam suatu pelaksanaan kontrak kerja konstruksi baik bentuk hasil akhir perencanaan dan/atau bagian-bagiannya yang kepemilikannya dapat diperjanjikan.

Penggunaan hak atas kekayaan intelektual yang sudah dipatenkan harus dilindungi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "insentif" adalah penghargaan yang diberikan kepada penyedia jasa atas prestasinya, antara lain, kemampuan menyelesaikan pekerjaan lebih awal daripada yang diperjanjikan dengan tetap menjaga mutu sesuai dengan yang dipersyaratkan.

Insentif dapat berupa uang ataupun bentuk lainnya.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Tahapan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi adalah perencanaan yang meliputi : prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik; serta pelaksanaan beserta pengawasannya yang meliputi : pelaksanaan fisik, pengawasan, uji coba, dan penyerahan bangunan.

Kegiatan dalam setiap tahap penyelenggaraan pekerjaan konstruksi meliputi:

a. penyiapan, yaitu kegiatan awal penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk memenuhi berbagai persyaratan yang diperlukan dalam memulai pekerjaan perencanaan atau pelaksanaan fisik dan pengawasan;

b. pengerjaan, yaitu ;

1) dalam tahap perencanaan, merupakan serangkaian kegiatan yang menghasilkan berbagai laporan tentang tingkat kelayakan, rencana umum/induk, dan rencana teknis;

2) dalam tahap pelaksanaan, merupakan serangkaian kegiatan pelaksanaan fisik beserta pengawasannya yang menghasilkan bangunan;

1. pengakhiran, yaitu kegiatan untuk menyelesaikan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

1) dalam tahap perencanaan, dengan disetujuinya laporan akhir dan dilaksanakannya pembayaran akhir;

2) dalam tahap pelaksanaan dan pengawasan, dengan dilakukannya penyerahan akhir bangunan dan dilaksanakannya pembayaran akhir.

Ayat (2)

Ketentuan tentang keteknikan meliputi : standar konstruksi bangunan, standar mutu hasil pekerjaan, standar mutu bahan dan atau komponen bangunan, dan standar mutu peralatan.

Ketentuan tentang ketenagakerjaan meliputi : persyaratan standar keahlian dan keterampilan yang meliputi bidang dan tingkat keahlian serta keterampilan yang

diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Ayat (3)

Kewajiban para pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi :

a. Dalam kegiatan penyiapan :

1. pengguna jasa, antara lain :

- a. menyerahkan dokumen lapangan untuk pelaksanaan konstruksi, dan fasilitas sebagaimana ditentukan dalam kontrak kerja konstruksi;
- b. membayar uang muka atas penyerahan jaminan uang muka dari penyedia jasa apabila diperjanjikan.

2. penyedia jasa, antara lain :

- a) menyampaikan usul rencana kerja dan penanggung jawab pekerjaan untuk mendapatkan persetujuan pengguna jasa;
- b) memberikan jaminan uang muka kepada pengguna jasa apabila diperjanjikan;
- c) mengusulkan calon subpenyedia jasa dan pemasok untuk mendapatkan persetujuan pengguna jasa apabila diperjanjikan.

b. Dalam kegiatan pengerjaan :

1. pengguna jasa, antara lain :

memenuhi tanggung jawabnya sesuai dengan kontrak kerja dan menanggung semua risiko atas ketidakbenaran permintaan, ketentuan yang dimintanya/ditetapkannya yang tertuang dalam kontrak kerja;

1. penyedia jasa, antara lain:

mempelajari, meneliti kontrak kerja, dan melaksanakan sepenuhnya semua materi kontrak kerja baik teknik dan administrasi, dan menanggung segala risiko akibat/kelalaiannya.

c. Dalam kegiatan pengakhiran :

1. pengguna jasa, antara lain :

memenuhi tanggung jawabnya sesuai kontrak kerja kepada penyedia jasa yang telah berhasil mengakhiri dan melaksanakan serah terima akhir secara teknis dan administratif kepada pengguna jasa sesuai kontrak kerja.

1. penyedia jasa, antara lain :

meneliti secara seksama keseluruhan pekerjaan yang dilaksanakannya serta menyelesaikannya dengan baik sebelum mengajukan serah terima akhir kepada pengguna jasa.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Pengikutsertaan subpenyedia jasa dibatasi oleh adanya tuntutan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus dan ditempuh melalui mekanisme subkontrak, dengan tidak mengurangi tanggung jawab penyedia jasa terhadap seluruh hasil pekerjaannya.

Bagian pekerjaan yang akan dilaksanakan subpenyedia jasa harus mendapat persetujuan pengguna jasa.

Pengikutsertaan subpenyedia jasa bertujuan memberikan peluang bagi subpenyedia jasa yang mempunyai keahlian spesifik melalui mekanisme keterkaitan dengan penyedia jasa.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Hak-hak subpenyedia jasa, antara lain adalah hak untuk menerima pembayaran secara tepat waktu dan tepat jumlah yang harus dijamin oleh penyedia jasa. Dalam hal ini pengguna jasa mempunyai kewajiban untuk memantau pelaksanaan pemenuhan hak subpenyedia jasa oleh penyedia jasa.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Penetapan kegagalan hasil pekerjaan konstruksi oleh pihak ketiga selaku penilai ahli dimaksudkan untuk menjaga objektivitas dalam penilaian dan penetapan suatu kegagalan hasil pekerjaan konstruksi.

Penilai ahli terdiri dari orang perseorangan, atau kelompok orang atau lembaga yang disepakati para pihak, yang bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif dan profesional.

Pasal 26

Ayat (1)

Pelaksanaan ganti rugi dapat dilakukan melalui mekanisme pertanggungjawaban yang pemberlakuannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggungjawaban bagi perencana dan pengawas konstruksi.

Ayat (2)

Pertanggungjawaban pelaksana konstruksi di bidang usaha dikenakan kepada pelaksana konstruksi maupun sub pelaksana konstruksi dalam bentuk sanksi administrasi sesuai tingkat kesalahan.

Besaran ganti rugi yang menjadi tanggung jawab pelaksana konstruksi dalam hal terjadi kegagalan hasil pekerjaan konstruksi diperhitungkan dengan mempertimbangkan antara lain tingkat keagalannya.

Pelaksanaan ganti rugi dapat dilakukan melalui mekanisme pertanggungjawaban yang pemberlakuannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggungjawaban bagi pelaksana konstruksi.

Pasal 27

Lihat penjelasan Pasal 25 ayat (3).

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Hak masyarakat dalam melakukan pengawasan, baik dalam tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pekerjaan, maupun pemanfaatan hasil-hasilnya.

Penggantian yang layak diberikan kepada yang dirugikan sepanjang dapat membuktikan bahwa secara langsung dirugikan sebagai akibat perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan kegiatan pekerjaan konstruksi didasarkan atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 30

Kewajiban dimaksud mengandung makna bahwa setiap orang turut berperan serta dalam menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan yang berlaku di bidang jasa konstruksi.

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Asosiasi perusahaan jasa konstruksi, merupakan satu atau lebih wadah organisasi dan atau himpunan para pengusaha yang bergerak di bidang jasa konstruksi untuk memperjuangkan kepentingan dan aspirasi para anggotanya.

Asosiasi profesi jasa konstruksi, merupakan satu atau lebih wadah organisasi atau himpunan perorangan, atas dasar kesamaan disiplin keilmuan di bidang konstruksi atau kesamaan profesi di bidang jasa konstruksi, dalam usaha mengembangkan keahlian dan memperjuangkan aspirasi anggota.

Asosiasi bersifat independen, mandiri dan memiliki serta menjunjung tinggi kode etik profesi.

Mitra usaha asosiasi perusahaan barang dan jasa adalah orang perseorangan atau badan usaha yang kegiatan usahanya di bidang penyediaan barang atau jasa baik langsung maupun tidak langsung mendukung usaha jasa konstruksi.

Wakil-wakil instansi Pemerintah yang duduk dalam forum jasa konstruksi

adalah pejabat yang ditunjuk oleh instansi Pemerintah yang mempunyai tugas dan fungsi pembinaan dalam bentuk pemberdayaan dan pengawasan di bidang jasa konstruksi.

Peran Pemerintah dalam pembinaan jasa konstruksi masih dominan, dengan Undang-Undang ini, pengembangan usaha jasa konstruksi diserahkan sepenuhnya kepada masyarakat jasa konstruksi.

Dalam tahap awal pelaksanaan Undang-Undang ini peran Pemerintah masih diperlukan untuk:

- a. mengambil inisiatif/prakarsa dalam mewujudkan peran forum;
- b. memberikan dukungan fasilitas termasuk pendanaan untuk memungkinkan terwujud dan berfungsinya peran masyarakat jasa konstruksi (wadah organisasi pengembangan jasa konstruksi) berikut lembaga-lembaga pelaksanaannya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Wakil instansi Pemerintah yang duduk dalam lembaga adalah yang ditunjuk oleh instansi yang mempunyai tugas dan fungsi pembinaan di bidang jasa konstruksi. Dalam mewujudkan peran lembaga, pada tahap awal Pemerintah dapat mengambil inisiatif dalam menetapkan pembentukan lembaga, serta memberikan dukungan fasilitas termasuk pendanaan operasionalnya.

Ayat (2)

Huruf a

Pengembangan jasa konstruksi yang dilakukan oleh lembaga dimaksudkan, antara lain:

- 1) agar penyedia jasa mampu memenuhi standar-standar nasional, regional, dan internasional;
- 2) mendorong penyedia jasa untuk mampu bersaing di pasar nasional maupun internasional;
- 3) mengembangkan sistem informasi jasa konstruksi.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

(ayat 1, ayat 2, ayat 3, ayat 4, ayat 5, dan ayat 6)

- a. Mengingat peran jasa konstruksi dalam pembangunan nasional, maupun dalam mendukung perluasan kesempatan usaha dan lapangan kerja, serta mengingat kewajiban Pemerintah untuk melindungi kepentingan masyarakat dan kepentingan nasional pada umumnya, maka Pemerintah berkewajiban untuk melakukan pembinaan terhadap jasa konstruksi.
- b. Pembinaan yang meliputi pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan, dilakukan oleh Pemerintah terhadap:

(1) jasa konstruksi, dengan tujuan:

- a. menumbuhkan pemahaman dan kesadaran akan peran strategisnya dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang membawa konsekuensi timbulnya hak dan kewajiban yang harus dipenuhinya;
- b. mendorong terwujudnya penyedia jasa untuk meningkatkan kemampuannya, baik secara langsung maupun melalui asosiasi, agar mampu memenuhi hak dan kewajibannya;
- c. menjamin terpenuhinya kewajiban berdasarkan ketentuan yang berlaku sehingga mendorong terwujudnya tertib usaha jasa konstruksi maupun tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

2) pengguna jasa, dengan tujuan:

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

- a. menumbuhkan pemahaman dan kesadaran akan tugas dan fungsinya serta hak dan kewajibannya dalam pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi;
- b. menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban berdasarkan ketentuan yang berlaku sehingga mendorong terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

3) masyarakat, dengan tujuan:

- a. menumbuhkan pemahaman akan peran strategis jasa konstruksi dalam pelaksanaan pembangunan nasional;
- b. menumbuhkan kesadaran akan hak dan kewajibannya dalam mewujudkan tertib usaha jasa konstruksi, tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, dan dalam memanfaatkan hasil pekerjaan konstruksi;
- c. dalam pelaksanaannya, pembinaan dapat dilakukan oleh Pemerintah melalui suatu kegiatan dalam bentuk forum dan lembaga.
- d. Forum merupakan fasilitas dan/atau sarana untuk mendorong terciptanya pemanfaatan dan pengawasan secara optimal terhadap penyelenggaraan jasa konstruksi nasional bagi masyarakat pada umumnya dan atau masyarakat jasa konstruksi pada khususnya.
- e. Lembaga merupakan wadah pembinaan pelaksanaan pengembangan jasa konstruksi.
- f. Sebagian pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 36

Ayat (1)

Ketentuan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi hak keperdataan para pihak yang bersengketa.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan pada ayat ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya putusan yang berbeda mengenai suatu sengketa jasa konstruksi untuk menjamin kepastian hukum.

Pasal 37

Ayat (1)

Ketentuan pada ayat ini untuk mempertegas bahwa sengketa jasa konstruksi dapat terjadi pada kegiatan para pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Ayat (2)

Sejalan dengan ketentuan tentang kontrak kerja konstruksi para pihak telah menyetujui bahwa sengketa diantara mereka dapat diselesaikan dengan menggunakan jasa pihak ketiga sesuai dengan ketentuan yang berlaku tentang arbitrase dan alternatif pilihan penyelesaian sengketa.

Penunjukan pihak ketiga tersebut dapat dilakukan sebelum sesuatu sengketa terjadi, yaitu dengan menyepakatinya dan mencantumkannya dalam kontrak kerja konstruksi.

Dalam hal penunjukan pihak ketiga dilakukan setelah sengketa terjadi, maka hal itu harus disepakati dalam suatu akta tertulis yang ditandatangani para pihak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jasa pihak ketiga yang dimaksud di atas antara lain: arbitrase baik berupa lembaga atau *ad-hoc* yang bersifat nasional maupun internasional, mediasi, konsiliasi atau penilai ahli.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "hak mengajukan gugatan perwakilan" pada ayat ini adalah hak kelompok kecil masyarakat untuk bertindak mewakili masyarakat dalam jumlah besar yang dirugikan atas dasar kesamaan permasalahan, faktor hukum dan ketentuan yang ditimbulkan karena kerugian atau gangguan sebagai akibat kegiatan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 39

Khusus gugatan perwakilan yang diajukan oleh masyarakat tidak dapat berupa tuntutan membayar ganti rugi, melainkan hanya terbatas gugatan lain, yaitu:

- a. memohon kepada pengadilan agar salah satu pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk melakukan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan kewajibannya atau tujuan dari kontrak kerja konstruksi;
- b. menyatakan seseorang (salah satu pihak) telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena melanggar kesepakatan yang telah ditetapkan bersama dalam kontrak kerja konstruksi;
- c. memerintahkan seseorang (salah satu pihak) yang melakukan usaha/kegiatan jasa konstruksi untuk membuat atau memperbaiki atau mengadakan penyelamatan bagi para pekerja jasa konstruksi.

Yang dimaksud dengan "biaya atau pengeluaran riil" adalah biaya yang nyata-nyata dapat dibuktikan sudah dikeluarkan oleh masyarakat dalam kaitan dengan akibat kegiatan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3833



**PENJELASAN
ATAS**

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 29 TAHUN 2000**

**TENTANG
PENYELENGGARAAN JASA KONSTRUKSI**

UMUM

Pembangunan Nasional antara lain dapat diwujudkan melalui upaya mendorong tumbuh dan berkembangnya jasa konstruksi secara mantap, peningkatan keandalan dan daya saing jasa konstruksi nasional, yang selanjutnya diharapkan dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Dengan kemampuan jasa konstruksi nasional diharapkan dapat terwujud peningkatan penggunaan barang dan jasa produksi nasional, sehingga mampu mendukung upaya peningkatan penerimaan dan penghematan penggunaan devisa Negara, serta mendukung perluasan lapangan usaha dan kesempatan kerja.

Faktor kunci dalam pengembangan jasa konstruksi nasional adalah peningkatan kemampuan usaha, terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta peningkatan peran masyarakat secara aktif dan mandiri dalam melaksanakan kedua upaya tersebut. Peningkatan kemampuan usaha ditopang oleh peningkatan profesionalisme dan peningkatan efisiensi usaha. Sedangkan terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi dapat dicapai antara lain melalui pemenuhan hak dan kewajiban dan adanya kesetaraan kedudukan para pihak terkait.

Salah satu asas dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang menjawai Peraturan Pemerintah ini adalah asas kemitraan yang saling menguntungkan. Dengan asas tersebut dapat diwujudkan keterkaitan yang makin erat dalam satu kesatuan yang efisien dan efektif antar penyedia jasa. Kemitraan yang demikian sekaligus berarti memberikan peluang usaha yang semakin besar tanpa mengabaikan kaidah-kaidah efisiensi dan efektivitas serta kemanfaatan.

Di samping asas kemitraan, asas lain yang cukup penting dan mendasar adalah asas keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan Negara.

Keamanan dan keselamatan ini perlu dilihat, baik dalam persyaratan usaha maupun persyaratan kemampuan profesional agar berkembang pengusaha yang profesional yang mampu mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi dengan menghasilkan bangunan yang berkualitas. Aspek keamanan dan keselamatan ini diuraikan pula dalam Bab Pengikatan, antara lain mempersyaratkan adanya perlindungan dan keselamatan kerja, baik bagi penyedia jasa, pengguna jasa, maupun masyarakat, disertai dengan tuntutan untuk menumbuhkan budaya sadar lingkungan, sehingga keseluruhan ketentuan tersebut akan menciptakan lingkungan kerja yang aman dan menjamin keselamatan bagi para pihak.

Keamanan dan keselamatan masih berlanjut pada tahapan pasca penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana dituangkan dalam Bab tentang Kegagalan Bangunan yang menuntut terpenuhinya kewajiban dan tanggung jawab dalam hal keamanan dan keselamatan dalam pemanfaatan bangunan yang merupakan bagian integral dari pembangunan nasional.

Dalam rangka menghapuskan inefisiensi, monopoli, dan praktek-praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme dalam kegiatan jasa konstruksi, telah dirumuskan asas keterbukaan secara lebih rinci dalam pasal-pasal pengaturan yang diharapkan dapat mewujudkan tertib penyelenggaraan dalam kegiatan jasa konstruksi yang bernuansa tersedianya kesempatan atau peluang yang adil

bagi masyarakat untuk berperanserta dalam penyelenggaraan pekerjaan jasa konstruksi, persaingan yang sehat antar para penyedia jasa, kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dengan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan akan peraturan perundang-undangan.

Guna mencapai tujuan yang diamanatkan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, yaitu perusahaan nasional yang mampu menunjukkan komitmennya pada penyelenggaraan jasa konstruksi dalam bentuk peningkatan kemampuan personil, teknologi dan permodalan usahanya di Indonesia, maka

perusahaan nasional perlu diberikan kesempatan untuk bersaing dalam proses pelelangan dengan tetap memperhatikan asas kejujuran dan keadilan, keseimbangan, keterbukaan, dan kemitraan serta kriteria biaya, mutu, jadwal serta tidak boleh menimbulkan efek proteksi (*non tariff barrier*) maupun ketentuan-ketentuan lain yang diatur dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil serta Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

Dalam menghadapi kompetisi internasional, maka yang harus ditempuh yakni mewujudkan kemampuan profesionalisme dan daya saing usaha jasa konstruksi yang sejajar dengan pelaku-pelaku di pasar internasional. Dari sisi dunia usaha jasa konstruksi diharapkan tumbuh kesadaran akan peningkatan kemampuan usaha, keahlian dan keterampilan melalui penataan dan upaya-upaya yang mandiri. Sedangkan Pemerintah memberikan dukungan dalam bentuk pemberdayaan dan regulasi ataupun memanfaatkan proyek-proyek Pemerintah sebagai wahana untuk meningkatkan kemampuan usaha, keterampilan dan keahlian kerja. Langkah-langkah Pemerintah tersebut adalah sejalan dengan berbagai kesepakatan internasional dan regional yang telah diratifikasi.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Sesuai dengan asas keadilan dan keterbukaan yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi maka pemilihan penyedia jasa harus dilakukan dengan cara pelelangan umum atau pelelangan terbatas untuk memberikan kesempatan seluas-luasnya dan seadil-adilnya kepada penyedia jasa dalam mengikuti pemilihan.

Pemilihan langsung atau penunjukan langsung penyedia jasa pada dasarnya hanya dimungkinkan untuk pekerjaan-pekerjaan darurat dan mendesak yang menyangkut keamanan dan keselamatan masyarakat dan Negara.

Ayat (2)

Prakualifikasi (*pre qualification*) dan pasca kualifikasi (*post qualification*) merupakan proses pemilihan penyedia jasa yang berbentuk badan usaha dan telah diregistrasi oleh Lembaga untuk menentukan kesesuaian bidang, sub bidang, kemampuan nyata, dan kinerjanya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Sesuai dengan asas kemitraan, persyaratan prakualifikasi dapat dipenuhi sebagai suatu kesatuan oleh gabungan dari beberapa perusahaan baik antara perusahaan nasional maupun antara perusahaan nasional dan perusahaan asing dengan pengertian bahwa setiap anggota gabungan tidak perlu dapat memenuhi seluruh persyaratan prakualifikasi dan bahwa perusahaan gabungan tersebut bertanggung jawab setara secara tanggung renteng kepada pengguna jasa. Perusahaan nasional yang mengadakan kerjasama dengan perusahaan asing di bidang jasa konstruksi sebagai perusahaan gabungan diperlakukan sebagai perusahaan nasional.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1).

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Evaluasi penawaran dilakukan oleh pengguna jasa untuk menentukan peringkat perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dengan cara menilai penawaran dari segi kualitas (QBS) atau kualitas dan harga (QCBS) atau harga tetap (*fixed cost*) atau harga terendah (*least cost*).

1. Cara menilai penawaran dari segi kualitas (*Quality Based Selection (QBS)*).

Pada cara penilaian ini, penawar dengan rangking penilaian proposal teknik tertinggi diundang untuk negosiasi proposal keuangan. Proposal keuangan dapat disampaikan bersama-sama dengan pemasukan proposal teknik atau disampaikan pada saat diundang untuk negosiasi.

Cara penilaian ini dipakai untuk :

- a) penugasan yang kompleks atau penugasan yang sangat khusus (sangat spesialis);
- b) penugasan yang hasilnya memberikan *impact* sangat besar pada proses hilirnya;
- c) penugasan yang dilakukan berbeda sekali dan sulit untuk diperbandingkan.

2. Cara menilai penawaran dari segi kualitas dan harga (*Quality Cost Based Selection (QCBS)*).

Pada cara penilaian ini penetapan rangking penawar didasarkan pada gabungan hasil penilaian terhadap proposal teknik dan proposal keuangan dengan rasio tertentu. Rasio untuk proposal keuangan tidak boleh lebih besar dari 30 point (dari 100 point). Umumnya rasio untuk proposal keuangan antara 10 - 20 point.

Penawar dengan rangking tertinggi ditetapkan sebagai pemenang. Pada waktu diadakan negosiasi untuk pembuatan kontrak kerja konstruksi, harga satuan (antara lain *billing rate*) tidak boleh dinegosiasikan, hanya boleh diklarifikasi.

Cara penilaian ini dapat dipakai untuk hampir semua pelelangan pekerjaan perencanaan atau pengawasan.

3. Cara menilai penawaran dari segi harga tetap (*Fixed Cost*)

Pada cara ini proposal teknik dan proposal keuangan dibuka bersama-sama. Penawar dengan harga penawaran melebihi plafon anggaran yang sudah ditetapkan terlebih dahulu dinyatakan gugur. Selanjutnya penawar yang lulus dan mendapat rangking penilaian proposal teknik tertinggi ditetapkan sebagai pemenang dan diundang untuk negosiasi pembuatan kontrak.

Cara penilaian ini hanya cocok dipakai untuk penugasan yang sifatnya sederhana dan mudah ditetapkan serta apabila plafon anggaran sudah dipastikan.

4. Cara menilai penawaran dari segi harga terendah (*Least Cost*).

Pada cara ini penawar dengan skor penilaian proposal teknik di bawah skor minimal dinyatakan gugur. Selanjutnya proposal keuangan penawar yang lulus dibuka dan penawar dengan harga terendah dinyatakan sebagai pemenang lelang. Harga penawaran tidak boleh dinegosiasi.

Cara penilaian ini lebih cocok dipakai untuk penugasan standar atau rutin (misalnya untuk pelepasan pengawasan).

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Untuk pemilihan perencana konstruksi dan perencana sistem dapat dilakukan dengan cara sayembara terbuka atau sayembara terbatas.

Sayembara terbuka atau sayembara terbatas pada dasarnya adalah merupakan bagian dari proses pemilihan penyedia jasa.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Huruf a

Pekerjaan dengan risiko tinggi adalah pekerjaan konstruksi yang dalam pelaksanaannya dapat membahayakan keselamatan umum.

Huruf b

Pekerjaan dengan teknologi tinggi adalah pekerjaan konstruksi yang dalam pelaksanaannya banyak menggunakan peralatan berat dan tenaga ahli maupun tenaga terampil.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Pengumuman dalam pelelangan terbatas perlu dilakukan untuk memberi kesempatan pada penyedia jasa untuk mengikuti prakualifikasi bagi penetapan daftar pendek.

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Cukup jelas

huruf f

Cukup jelas

huruf g

Sama dengan penjelasan Pasal 4 ayat (3) huruf e.

huruf h

Cukup jelas

huruf i

Cukup jelas

huruf j

Cukup jelas

huruf k

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Pekerjaan yang berskala kecil dengan ketentuan :

- 1) risiko kecil, adalah pekerjaan konstruksi yang dalam pelaksanaannya tidak membahayakan keselamatan umum.
- 2) teknologi sederhana, adalah pekerjaan konstruksi yang dalam pelaksanaannya menggunakan alat kerja sederhana dan tidak memerlukan keahlian.
- 3) penyedia jasa usaha orang perseorangan dan badan usaha kecil, adalah pekerja konstruksi yang dalam pelaksanaannya hanya dapat mengerjakan pekerjaan konstruksi yang berisiko kecil, berteknologi sederhana dan berbiaya kecil.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Sama dengan penjelasan Pasal 4 ayat (3) huruf e.

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Angka 1)

Penanganan darurat adalah merupakan upaya penanggulangan yang amat mendesak dan tidak memungkinkan diadakan proses pemilihan langsung.

Untuk mengantisipasi terjadinya keadaan yang membahayakan bagi keamanan dan keselamatan masyarakat atau untuk menghindarkan kerugian yang semakin besar akibat suatu keadaan yang tidak dapat dihindarkan antara lain : banjir, pipa gas berbahaya bocor, dan gempa bumi.

Angka 2)

Cukup jelas

Angka 3)

Cukup jelas

Angka 4)

Sama dengan penjelasan Pasal 7 ayat (1) huruf d.

Angka 5)

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Pada evaluasi penawaran sekaligus dapat dilakukan pasca kualifikasi (*post qualification*).

Pasal 9

Ayat (1)

Tata cara pelelangan pada ayat ini dapat dilakukan dengan melalui penilaian kualifikasi secara prakualifikasi atau pasca kualifikasi. Apabila dikehendaki adanya penilaian kualifikasi secara prakualifikasi, maka tata caranya mengikuti ketentuan Pasal 10 ayat (3). Sedangkan apabila dikehendaki adanya penilaian kualifikasi secara pasca kualifikasi, maka tata caranya mengikuti ketentuan Pasal 9 ayat (3).

Pada pengumuman harus dicantumkan cara penilaian kualifikasi mana yang akan dipakai. Selanjutnya pada pengumuman tidak boleh ada pembatasan yang akan mengganggu proses penilaian kualifikasi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Sama dengan penjelasan Pasal 7 ayat (1) huruf d.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Huruf a

Angka 1)

Sama dengan penjelasan Pasal 8 ayat (1) huruf a angka 1).

Angka 2)

Cukup jelas

Angka 3)

Cukup jelas

Angka 4)

Sama dengan penjelasan Pasal 7 ayat (1) huruf d.

Angka 5)

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pekerjaan yang dapat dilakukan secara terintegrasi antara lain adalah pembangunan kilang minyak/gas, pembangkit tenaga listrik, dan reaktor nuklir.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Bukti kemampuan membayar dari pengguna jasa yang berbentuk badan usaha atau usaha orang perseorangan antara lain berupa bank garansi, jaminan dari lembaga keuangan.

Bukti kemampuan membayar untuk proyek-proyek Pemerintah antara lain Daftar Isian Proyek atau Daftar Isian Kegiatan.

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Pasal 16

Huruf a

Biaya yang boleh dipungut oleh pengguna jasa dalam proses pelelangan umum atau pelelangan terbatas hanya sebesar biaya nyata yang diperlukan untuk penggandaan dokumen pelelangan.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Dalam hal terjadi penolakan terhadap seluruh penawaran, pengguna jasa harus meninjau ulang dokumen pelelangan. Peninjauan ulang terhadap dokumen pelelangan meliputi syarat-syarat kontrak, desain dan spesifikasi, lingkup kontrak, atau kombinasi dari ketiganya. Penolakan terhadap seluruh penawaran karena alasan tidak tercapai kompetisi yang efektif jangan semata-mata didasarkan pada jumlah penawar (misalnya karena jumlah penawar kurang).

Jika penolakan terhadap seluruh penawaran karena alasan tidak tercapai kompetisi yang efektif, maka harus dipertimbangkan menyebarkan pengumuman (iklan) yang lebih luas.

Jika penolakan terhadap seluruh penawaran karena seluruh penawaran atau sebagian besar penawaran tidak tanggap terhadap dokumen pelelangan, maka penawar baru yang sudah diprakualifikasi dapat diundang.

Pengguna jasa tidak boleh menolak seluruh penawaran dan selanjutnya mengundang penawaran baru dengan menggunakan dokumen pelelangan yang sama untuk mendapatkan harga penawaran yang lebih rendah.

Apabila harga terendah terevaluasi jauh lebih tinggi dari plafon biaya yang dimiliki pengguna jasa, maka pengguna jasa dapat :

- a. mengubah dokumen pelelangan dan mengundang penawaran berdasar dokumen pelelangan baru; atau
- b. melakukan negosiasi dengan penawar terendah terevaluasi untuk mengurangi lingkup kontrak.

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sama dengan penjelasan Pasal 4 ayat (3) huruf e.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan terevaluasi adalah antara lain setelah dilakukan, perbaikan kesalahan perkalian, pembagian, penjumlahan, dan pengurangan (*arithmetic correction*).

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Kontrak kerja konstruksi harus dituangkan dalam dokumen tertulis yang terpisah pada masing-masing penyedia jasa yaitu perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Kontrak kerja konstruksi berdasarkan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi :

1) tahun tunggal adalah pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai dalam 1 (satu) tahun.

2) tahun jamak adalah pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai lebih dari 1 (satu) tahun.

Huruf c

Angka 1)

Pengukuran hasil pekerjaan berdasarkan kemajuan pekerjaan selain dilakukan dalam beberapa tahapan kemajuan pekerjaan, bisa juga dilakukan sekaligus pada saat pekerjaan fisik selesai 100% (*tum key*).

Angka 2)

Pengukuran hasil pekerjaan secara berkala umumnya dilakukan secara bulanan pada tiap akhir bulan.

Pasal 21

Ayat (1)

Pada pelelangan dengan bentuk imbalan *Lump Sum*, dalam hal terjadi pembetulan perhitungan perincian harga penawaran dikarenakan adanya kesalahan aritmatik, maka harga penawaran

total tidak boleh diubah. Perubahan hanya boleh dilakukan pada salah satu atau volume pekerjaan atau harga satuan, dan semua risiko akibat perubahan karena adanya koreksi aritmatik menjadi tanggung jawab sepenuhnya penyedia jasa, selanjutnya harga penawaran menjadi harga kontrak (nilai pekerjaan).

Ayat (2)

Pada pelelangan dengan bentuk imbalan harga satuan dalam hal terjadi pembetulan perhitungan perincian harga penawaran dikarenakan adanya kesalahan aritmatik, harga penawaran total dapat berubah, akan tetapi harga satuan tidak boleh diubah. Koreksi aritmatik hanya boleh dilakukan pada perkalian antara volume dengan harga satuan atau penjumlahan hasil perkalian volume dengan harga satuan. Semua risiko akibat perubahan karena adanya koreksi aritmatik menjadi tanggung jawab sepenuhnya penyedia jasa. Penetapan pemenang lelang berdasarkan harga penawaran terkoreksi. Selanjutnya harga penawaran terkoreksi menjadi harga kontrak (nilai pekerjaan).

Harga satuan juga menganut prinsip *Lump Sum*.

Ayat (3)

Pada pelelangan dengan bentuk imbalan biaya tambah imbalan jasa, pembetulan harga penawaran akibat koreksi aritmatik mengikuti pelelangan dengan bentuk imbalan *Lump Sum* atau pelelangan dengan bentuk imbalan harga satuan.

Ayat (4)

Sama dengan penjelasan ayat (3).

Ayat (5)

Sama dengan penjelasan ayat (3).

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Angka 1)

Cukup jelas

Angka 2)

Cukup jelas

Angka 3)

Yang dimaksud dengan penyesuaian nilai pekerjaan akibat fluktuasi harga adalah *eskalasi/deeskalasi* yang rumusnya sudah harus dicantumkan dalam dokumen pelelangan.

Angka 4)

Cukup jelas

Angka 5)

Cukup jelas

Huruf c

Angka 1)

Jenis pertanggungan yang dapat diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi mencakup jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan, jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan pertanggungan terhadap kegagalan bangunan, dan jaminan terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi, antara lain asuransi pekerjaan, bahan dan peralatan, asuransi tenaga kerja, dan asuransi tuntutan pihak ketiga.

Jaminan uang muka adalah jaminan yang diberikan penyedia jasa kepada pengguna jasa sebelum penyedia jasa menerima uang muka untuk memulai pekerjaan konstruksi. Pengguna jasa berhak mencairkan dan selanjutnya mempergunakan jaminan uang muka apabila penyedia jasa tidak melunasi pengembalian uang muka dan dalam hal terjadi pemutusan kontrak kerja konstruksi sepihak, karena kesalahan pengguna jasa, maka sisa uang muka yang belum dilunasi dapat diperhitungkan sebagai bagian dari ganti rugi yang harus dibayar oleh pengguna jasa kepada penyedia jasa.

Jaminan pelaksanaan adalah jaminan bahwa penyedia jasa akan menyelesaikan pekerjaannya sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi. Jaminan pelaksanaan dapat diuangkan oleh pengguna jasa dan uangnya menjadi milik pengguna jasa, apabila penyedia jasa tidak mampu menyelesaikan pekerjaannya/kewajibannya atau kontrak kerja konstruksi diputus akibat kesalahan penyedia jasa.

Jaminan atas mutu hasil pekerjaan adalah jaminan yang diberikan penyedia jasa kepada pengguna jasa selama masa tanggungan yaitu waktu antara penyerahan pertama kalinya hasil akhir pekerjaan dan penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan. Jaminan atas mutu hasil akhir pekerjaan antara lain dapat berupa jaminan pemeliharaan. Pengguna jasa berhak mencairkan jaminan dan selanjutnya mempergunakan uangnya untuk membiayai pemeliharaan/perbaikan hasil akhir pekerjaan apabila pelaksana konstruksi tidak melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi selama masa jaminan atas mutu hasil pekerjaan.

Jaminan pertanggungan terhadap kegagalan bangunan baik untuk pekerjaan perencanaan maupun pelaksanaan dan pengawasannya, pemberlakukannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggungan yang berlaku di Indonesia.

Asuransi pekerjaan/asuransi bahan dan asuransi peralatan/ asuransi tenaga kerja/asuransi tuntutan pihak ketiga adalah jaminan pertanggungan terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi

yang harus disediakan oleh pelaksana konstruksi, sedangkan jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi pada pekerjaan perencanaan atau pengawasan adalah *professional indemnity insurance* yang pemberlakuannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggungjawaban yang berlaku di Indonesia.

Angka 2)

Cukup jelas

Angka 3)

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

1) Hak dan kewajiban pengguna jasa antara lain meliputi :

a) hak pengguna jasa :

- mengubah sebagian isi kontrak kerja konstruksi tanpa mengubah lingkup kerja yang telah diperjanjikan atas kesepakatan dengan penyedia jasa;
- menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa bekerja tidak sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi;
- menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila penyedia jasa tidak mampu memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi;
- menolak usulan perubahan isi sebagian kontrak kerja konstruksi yang diusulkan penyedia jasa;
- menolak bahan dan atau hasil pekerjaan penyedia jasa yang tidak memenuhi persyaratan teknis;
- menetapkan dan atau mengubah besaran serta persyaratan pertanggungjawaban atas kesepakatan dengan penyedia jasa.
- mengganti tenaga penyedia jasa karena dinilai tidak mampu melaksanakan pekerjaan;
- menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa tidak memenuhi kewajibannya;
- menolak usul sub penyedia jasa dan atau pemasok yang diusulkan penyedia jasa.

b) kewajiban pengguna jasa :

- menyerahkan sarana kerja kepada penyedia jasa untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai kesepakatan kontrak kerja konstruksi;

- memberikan bukti kemampuan membayar biaya pelaksanaan pekerjaan;
- menerima bahan dan atau hasil pekerjaan yang telah memenuhi persyaratan teknis dan administrasi;
- memberikan imbalan atas prestasi lebih;
- membayar tepat waktu dan tepat jumlah sesuai tahapan proses pembayaran yang disepakati;
- memenuhi pembayaran kompensasi atas kelalaian atau kesalahan pengguna jasa;
- menjaga kerahasiaan dokumen/proses kerja yang diminta penyedia jasa;
- melaksanakan pengawasan dan koreksi-koreksi terhadap pelaksanaan pekerjaan.

2) Hak dan kewajiban penyedia jasa antara lain meliputi :

a) hak penyedia jasa :

- mengajukan usul perubahan atas sebagian isi kontrak kerja konstruksi;
- mendapatkan imbalan atas prestasi lebih yang dilakukannya;
- mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul akibat perubahan isi kontrak kerja konstruksi yang diperintahkan pengguna jasa;
- menghentikan pekerjaan sementara apabila pengguna jasa tidak memenuhi kewajibannya;
- menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi, apabila pengguna jasa tidak mampu melanjutkan pekerjaan atau tidak mampu memenuhi kewajibannya dan penyedia jasa berhak mendapat kompensasi atas kerugian yang timbul akibat pemutusan kontrak kerja konstruksi;
- menolak usul perubahan sebagian isi kontrak kerja konstruksi dari pengguna jasa;
- menunjuk sub penyedia jasa dan atau pemasok atas persetujuan pengguna jasa.

b) kewajiban penyedia jasa :

- memberikan pendapat kepada pengguna jasa atas penugasannya, dokumen yang menjadi acuan pelaksanaan pekerjaan, data pendukung, kualitas sarana pekerjaan atau hal-hal lainnya yang dipersyaratkan pada kontrak kerja konstruksi;
- memperhitungkan risiko pelaksanaan dan hasil pekerjaan;
- memenuhi ketentuan pertanggungan, membayar denda dan atau ganti rugi sesuai yang dipersyaratkan pada kontrak kerja konstruksi.

Huruf f

Angka 1)

Cukup jelas

Angka 2)

Cukup jelas

Angka 3)

Cukup jelas

Angka 4)

Denda akibat keterlambatan pembayaran adalah biaya uang (*cost of money*) yang dihitung berdasarkan bunga untuk hari-hari keterlambatan (*interest of delay payment*).

Angka 5)

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Ayat (2)

Ketentuan tentang Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI) dimaksudkan agar para pihak membuat kesepakatan untuk hak memiliki hasil penemuan atau inovasi pelaksanaan pekerjaan dalam pekerjaan yang diperjanjikan.

Penggunaan hal-hal yang telah didaftarkan hak atas kekayaan diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 24

Dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi pada tahap perencanaan maupun tahap pelaksanaan beserta pengawasannya, dilakukan kegiatan penyiapan, pengerjaan, dan pengakhiran yang melibatkan interaksi dan atau hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang antara lain meliputi :

1. Tahap Perencanaan

a. Dalam kegiatan penyiapan, pengguna jasa :

- 1) menyerahkan dokumen-dokumen dan atau fasilitas yang diperlukan oleh perencana konstruksi untuk dapat memulai pekerjaannya dan bertanggung jawab atas kebenaran/ketepatan isi dokumen dan atau fasilitas dimaksud, termasuk kelengkapannya dan tepat waktu dalam penyerahannya;
- 2) menetapkan wakil pengguna jasa untuk penyelenggaraan pekerjaan;
- 3) memberi keputusan terhadap usul perencana konstruksi mengenai wakil perencana konstruksi dan rencana kerja;
- 4) wajib membayar uang muka atas jaminan uang muka yang diserahkan oleh perencana konstruksi (dalam hal diperjanjikan);
- 5) memberhentikan dan atau meminta ganti tenaga perencana konstruksi yang tidak sesuai keahliannya atau tidak memadai kinerjanya atau berperilaku di luar kepatutan;

6) mencairkan jaminan uang muka, apabila perencana konstruksi tidak melunasi pengembalian uang muka dan dalam hal terjadi pemutusan kontrak kerja konstruksi sepihak karena kesalahan perencana konstruksi, maka sisa uang muka yang belum dilunasi dapat diperhitungkan sebagai bagian dari ganti rugi yang harus dibayar oleh pengguna jasa kepada perencana konstruksi serta pengguna jasa wajib mengembalikan jaminan uang muka;

7) mencairkan jaminan pelaksanaan apabila perencana konstruksi tidak mampu menyelesaikan pekerjaannya/kewajibannya (dalam hal diperjanjikan adanya jaminan pelaksanaan).

b. dalam kegiatan penyiapan, perencana konstruksi:

1) memberi pendapat atas dokumen yang diserahkan oleh pengguna jasa;

2) mengajukan usulan wakil perencana konstruksi beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa;

3) bertanggung jawab atas rencana kerja yang telah disetujui pengguna jasa;

4) menyerahkan jaminan uang muka dan jaminan pelaksanaan (dalam hal diperjanjikan) dan atau jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi dan atau kegagalan bangunan, dalam bentuk polis asuransi sesuai yang diperjanjikan;

5) mendapat ganti rugi atas :

a) ketidakbenaran dan ketidaktepatan isi dokumen dan atau fasilitas beserta kelengkapannya dan ketidaktepatan waktu penyerahan dari pengguna jasa yang mengakibatkan kerugian pada perencana konstruksi;

b) keterlambatan pengguna jasa dalam memberi keputusan terhadap usulan wakil perencana konstruksi dan usulan rencana kerja dari perencana konstruksi yang mengakibatkan kerugian pada perencana konstruksi;

c) keterlambatan pembayaran uang muka (apabila diperjanjikan).

c. Dalam kegiatan pengerjaan, pengguna jasa :

1) bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul akibat perintah perubahan yang diberikan kepada perencana konstruksi;

2) memberi keputusan terhadap usulan perubahan dari perencana konstruksi dalam batasan waktu yang diperjanjikan;

- 3) melakukan pembayaran untuk prestasi pekerjaan perencana konstruksi atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran;
- 4) dapat memerintahkan perubahan pekerjaan;
- 5) dapat menahan sebagian pembayaran prestasi pekerjaan sebagai uang retensi untuk jaminan mutu hasil pekerjaan perencana konstruksi;
- 6) mendapat kompensasi sesuai persyaratan jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi apabila terjadi kegagalan pekerjaan konstruksi karena kesalahan perencana konstruksi.

d. Dalam kegiatan pengerjaan, perencana konstruksi :

- 1) melaksanakan setiap tahapan kegiatan pelaksanaan pekerjaan sesuai rencana kerja yang sudah disetujui pengguna jasa;
- 2) menyampaikan laporan pelaksanaan tahapan kegiatan dan hasilnya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa;
- 3) bertanggung jawab atas kebenaran hasil pekerjaannya;
- 4) memberi pendapat atas perintah perubahan dari pengguna jasa dan menerima atas segala konsekuensinya apabila perencana konstruksi tidak memberi pendapat;
- 5) bertanggung jawab terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi sampai penyerahan hasil akhir pekerjaan;
- 6) mendapat ganti rugi :
 - a) apabila pengguna jasa mengubah keputusannya yang dapat mengakibatkan kerugian pada perencana konstruksi;
 - b) apabila terjadi pengurangan volume pekerjaan yang dapat mengakibatkan kerugian pada perencana konstruksi;
 - c) apabila pengguna jasa terlambat memberi keputusan yang mengakibatkan kerugian pada perencana konstruksi;
 - d) akibat keterlambatan pembayaran (apabila diperjanjikan);
- 7) dapat mengusulkan perubahan metode dan atau tahapan kegiatan pekerjaan;
- 8) menahan hasil bagian pekerjaan yang belum dibayar.

e. Dalam kegiatan pengakhiran, pengguna jasa :

- 1) memberi keputusan atas hasil akhir pekerjaan dalam batasan waktu yang diperjanjikan;

- 2) dalam hal diperjanjikan wajib memberi insentif apabila perencana konstruksi menyelesaikan pekerjaan lebih cepat dari waktu yang diperjanjikan;
- 3) melakukan pembayaran akhir untuk seluruh sisa pembayaran yang menjadi kewajiban pengguna jasa, termasuk pelepasan uang retensi, atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran;
- 4) mengembalikan jaminan pelaksanaan dan atau jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi apabila pengguna jasa menerima hasil akhir pekerjaan;
- 5) melepaskan jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan bangunan pada akhir masa tanggungan;
- 6) mengenakan denda keterlambatan apabila perencana konstruksi terlambat menyelesaikan hasil akhir pekerjaan;
- 7) mempergunakan uang retensi untuk memperbaiki hasil akhir pekerjaan apabila perencana konstruksi tidak melakukan perbaikan sesuai yang diminta pengguna jasa.
- 8) mendapat kompensasi sesuai ketentuan jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan bangunan apabila terjadi kegagalan bangunan selama masa pertanggungjawaban karena kesalahan perencana konstruksi.

f. Dalam kegiatan pengakhiran, perencana konstruksi :

- 1) menyampaikan hasil akhir pekerjaan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa;
- 2) menyimpan dokumen yang berkaitan dengan proses pengerjaan sampai selesainya masa tanggungan;
- 3) bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawabnya selama masa tanggungan;
- 4) mendapat ganti rugi :
 - a) apabila pengguna jasa terlambat memberi keputusan terhadap hasil akhir pekerjaan yang dapat mengakibatkan kerugian pada perencana konstruksi;
 - b) akibat keterlambatan pembayaran akhir (apabila diperjanjikan);
 - c) apabila pengguna jasa menahan-nahan atau terlambat mengembalikan jaminan pelaksanaan dan atau jaminan pertanggungjawaban pekerjaan konstruksi dan atau jaminan terhadap kegagalan bangunan yang mengakibatkan kerugian pada perencana konstruksi.
- 5) menahan hasil akhir pekerjaan yang belum dibayar;

6) mendapat insentif apabila menyelesaikan pekerjaan lebih cepat dari waktu yang diperjanjikan (dalam hal diperjanjikan).

2. Tahap Pelaksanaan beserta Pengawasannya

a. Dalam kegiatan penyiapan, pengguna jasa :

- 1) menyerahkan lapangan beserta fasilitasnya dan atau dokumen untuk menunjang pelaksanaan pekerjaan yang diperlukan oleh pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi untuk memulai pekerjaannya;
- 2) bertanggung jawab atas kebenaran, ketepatan dan kelengkapan lapangan, fasilitas, dan isi dokumen, termasuk tepat waktu dalam penyerahannya;
- 3) menetapkan wakilnya dan atau pengawas konstruksi disertai dengan batasan kewenangannya;
- 4) memberi keputusan terhadap usulan penanggung jawab pelaksana pekerjaan dari pelaksana konstruksi dan atau wakil pengawas konstruksi dari pengawas konstruksi;
- 5) memberi keputusan terhadap usul rencana kerja dari pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi;
- 6) memberikan tanggapan atas pendapat pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi terhadap dokumen perencanaan;
- 7) membayar uang muka atas jaminan uang muka yang diserahkan oleh pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi (dalam hal diperjanjikan).
- 8) memberi kepastian kepada pelaksana konstruksi atas ketepatan jumlah, mutu, dan waktu penyerahan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan konstruksi yang menjadi tanggung jawabnya (dalam hal diperjanjikan).
- 9) menyetujui atau tidak menyetujui usulan penanggung jawab pelaksana pekerjaan yang diajukan oleh pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi.
- 10) memberhentikan dan atau meminta ganti tenaga pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi yang tidak sesuai keahliannya atau tidak memadai kinerjanya atau berperilaku tidak pantas.
- 11) menyetujui atau tidak menyetujui atau mengubah atau meminta ganti usulan rencana kerja yang diajukan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi.
- 12) mencairkan jaminan uang muka apabila pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi tidak melunasi pengembalian uang muka dan dalam hal terjadi pemutusan kontrak kerja konstruksi sepihak karena kesalahan penyedia jasa, maka sisa uang muka yang belum dilunasi

dapat diperhitungkan sebagai bagian dari ganti rugi yang harus dibayar oleh pengguna jasa kepada pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi serta pengguna jasa mengembalikan jaminan uang muka.

13) mencairkan jaminan pelaksanaan dan memiliki uangnya apabila pelaksana konstruksi tidak mampu menyelesaikan kewajibannya.

14) menolak dan atau memberhentikan dan atau meminta ganti sub penyedia jasa atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan.

15) melakukan intervensi terhadap hubungan antara pelaksana konstruksi dengan sub penyedia jasa/pemasok dalam hal pembayaran dari pelaksana konstruksi kepada sub penyedia jasa/pemasok terlambat karena adanya itikad tidak baik dari pelaksana konstruksi.

16) berhubungan langsung dengan sub pelaksana konstruksi/pemasok apabila dipandang perlu untuk terpenuhinya pemasok pelaksanaan pekerjaan.

17) melakukan pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila pelaksana konstruksi mempekerjakan sub penyedia jasa/pemasok tanpa seizin pengguna jasa.

b. dalam kegiatan penyiapan, pelaksana konstruksi :

1) mengajukan usulan penanggung jawab pelaksana pekerjaan beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.

2) mengajukan usulan rencana kerja pelaksanaan fisik dan rencana kerja yang menyangkut keselamatan dan kesehatan kerja untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.

3) memberikan pendapat terhadap dokumen perencanaan.

4) menyerahkan jaminan uang muka dalam hal diperjanjikan, jaminan pelaksanaan dan jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi dalam bentuk polis asuransi sesuai yang diperjanjikan pada kontrak kerja konstruksi.

5) mengajukan usulan sub penyedia jasa atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.

6) mendapat ganti rugi :

a) apabila pengguna jasa terlambat menyerahkan lapangan dan atau fasilitas, atau fasilitasnya tidak lengkap yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;

b) apabila pengguna jasa terlambat menyerahkan dokumen atau atas ketidakbenaran isi dokumen yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;

c) apabila pengguna jasa terlambat menetapkan wakilnya atau terlambat menetapkan pengawas konstruksi yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;

d) apabila pengguna jasa terlambat memberi keputusan terhadap usulan penanggung jawab pelaksana pekerjaan dari pelaksana konstruksi yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;

e) apabila pengguna jasa terlambat memberi keputusan terhadap usulan rencana kerja dari pelaksana konstruksi yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;

f) apabila pengguna jasa mengubah dan mengganti rencana kerja yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;

g) akibat pengguna jasa terlambat membayar uang muka;

h) apabila pengguna jasa terlambat dan atau tidak dapat memberi kepastian atas ketepatan jumlah, mutu, dan waktu penyerahan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang menjadi tanggung jawabnya, yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;

i) apabila pengguna jasa terlambat memberi keputusan usulan sub penyedia jasa dan atau pemasok yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi.

c. Dalam kegiatan penyiapan, pengawas konstruksi :

1) mengajukan usulan rencana kerja pengawasan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.

2) memberikan pendapat terhadap dokumen perencanaan.

3) mengajukan usulan wakil pengawas konstruksi beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.

4) menyerahkan jaminan uang muka, dalam hal diperjanjikan adanya pembayaran uang muka.

5) mendapat ganti rugi :

a) apabila pengguna jasa terlambat memberi keputusan terhadap usulan rencana kerja pengawasan dan usulan wakil pengawas konstruksi yang dapat mengakibatkan kerugian pada pengawas konstruksi;

b) akibat pengguna jasa terlambat membayar uang muka.

d. Dalam kegiatan pengerjaan, pengguna jasa :

1) bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul akibat perintah perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja, baik dari pengguna jasa dan atau dari pengawas konstruksi.

2) memberi keputusan terhadap usulan perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja dari pelaksana konstruksi.

3) memberi keputusan terhadap usulan perubahan rencana kerja pengawasan dari pengawas konstruksi.

4) menyerahkan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang menjadi tanggung jawabnya tepat jumlah dan sesuai jadwal yang disepakati, kepada pelaksana konstruksi (dalam hal diperjanjikan).

5) menyerahkan fasilitas kerja dan atau dokumen sesuai jadwal yang disepakati kepada pengawas konstruksi (dalam hal diperjanjikan).

6) melakukan pembayaran prestasi kerja atas permintaan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran.

7) memberi pendapat dan atau keputusan terhadap laporan hasil pengawasan setiap bagian kegiatan pekerjaan dan laporan akhir pengawasan.

8) bertanggung jawab atas akibat penggunaan hasil pekerjaan, baik hasil sementara yang sudah dipergunakan atau hasil akhir pekerjaan yang diserahkan untuk pertama kalinya.

9) memberi insentif apabila pelaksana konstruksi dapat menyelesaikan pekerjaan lebih cepat dari waktu yang diperjanjikan.

10) meminta perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja pelaksanaan kepada pelaksana konstruksi atau perubahan rencana kerja pengawasan kepada pengawas konstruksi.

11) menyetujui atau tidak menyetujui usulan perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja pelaksanaan dari pelaksana konstruksi atau usulan perubahan rencana pengawasan dari pengawas konstruksi.

12) mendapat kompensasi sesuai persyaratan jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi apabila terjadi kegagalan pekerjaan konstruksi karena kesalahan pelaksana konstruksi.

13) menolak penyerahan pertama kalinya hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi apabila hasil pekerjaan tidak sesuai dengan dokumen kontrak.

14) menahan sebagian pembayaran kepada pelaksana konstruksi sebagai uang retensi untuk jaminan mutu hasil pekerjaan sampai penyerahan akhir hasil pekerjaan.

15) mengenakan denda keterlambatan apabila pelaksana konstruksi terlambat menyerahkan hasil akhir pekerjaan.

e. Dalam kegiatan pengerjaan, pelaksana konstruksi :

- 1) meminta izin untuk melaksanakan setiap bagian kegiatan pekerjaan kepada pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi.
- 2) melaksanakan setiap bagian kegiatan pekerjaan sesuai rencana kerja yang telah disetujui pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi.
- 3) bertanggung jawab terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi sampai penyerahan akhir hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi.
- 4) menyampaikan laporan pelaksanaan bagian kegiatan pekerjaan dan hasilnya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi.
- 5) menjaga dan memelihara bagian kegiatan pekerjaan yang telah mendapat persetujuan pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi sampai adanya penyerahan pertama pekerjaan.
- 6) memberi pendapat terhadap permintaan perubahan pekerjaan dari pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi.
- 7) menerima segala konsekuensinya apabila tidak memberi pendapat terhadap permintaan perubahan pekerjaan dari pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi.
- 8) bertanggung jawab atas segala konsekuensinya apabila mengajukan usul perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja.
- 9) menyerahkan untuk pertama kalinya hasil akhir pekerjaan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
- 10) menyerahkan jaminan atas mutu hasil pekerjaan sebagai pengganti atas penerimaan uang rentensi, setelah diterimanya penyerahan pertama hasil akhir pekerjaan oleh pengguna jasa (dalam hal diperjanjikan).
- 11) berhak mendapat ganti rugi :
 - a) apabila pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi menunda-nunda atau terlambat memberi keputusan terhadap usulan pengguna jasa, yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;
 - b) apabila ketidakhadiran wakil pengguna jasa atau pengawas konstruksi mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;
 - c) apabila pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi menunda-nunda atau menghambat atau terlambat menerima

hasil bagian kegiatan pekerjaan yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;

d) apabila terjadi perubahan secara mendasar akibat permintaan perubahan pekerjaan dari pengguna jasa;

e) apabila ...

e) apabila pengguna jasa terlambat dan atau tidak tepat jumlah atau sama sekali tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;

f. akibat keterlambatan pembayaran (apabila diperjanjikan);

g. apabila pengguna jasa menunda-nunda atau menghambat atau terlambat menerima penyerahan pertama kalinya hasil akhir pekerjaan yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi;

h. apabila pengguna jasa terlambat menyerahkan kembali jaminan pelaksanaan dan atau jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi.

12) mendapat insentif apabila dapat menyelesaikan pekerjaan lebih cepat (dalam hal diperjanjikan).

13) menyetujui atau tidak menyetujui permintaan perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja dari pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi.

14) mengajukan usul perubahan pekerjaan dan rencana kerja.

f. Dalam kegiatan pengerjaan, pengawas konstruksi :

1) memberi keputusan terhadap usulan untuk melaksanakan bagian kegiatan pekerjaan dari pelaksana konstruksi.

2) memberi pendapat terhadap permintaan perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja pelaksanaan dari pengguna jasa.

3) memberi pendapat kepada pengguna jasa atau memberi keputusan berdasar kewenangan dari pengguna jasa, terhadap usulan perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja pelaksanaan dari pelaksana konstruksi.

4) memberi laporan hasil pengawasan setiap bagian kegiatan pekerjaan dan laporan akhir pengawasan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.

5) memberi pendapat kepada pengguna jasa terhadap usulan penyerahan pertama kalinya hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi.

6) dapat menolak menerima hasil bagian kegiatan pekerjaan yang dilaksanakan tanpa mendapat izin terlebih dahulu dari pengawas konstruksi.

7) dapat menolak menerima hasil bagian kegiatan pekerjaan yang tidak memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi dan atau rencana kerja yang telah disetujui pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi.

8) mengajukan usul perubahan rencana kerja pengawasan.

9) mendapat ganti rugi :

a) apabila pengguna jasa terlambat memberi keputusan terhadap laporan akhir pengawasan dari pengawas konstruksi yang dapat mengakibatkan kerugian pada pengawas konstruksi;

b) apabila pengguna jasa terlambat dan atau tidak lengkap dan atau tidak akurat atau sama sekali tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan fasilitas dan atau dokumen yang dapat mengakibatkan kerugian pada pengawas konstruksi;

c) akibat keterlambatan pembayaran (apabila diperjanjikan).

10) mendapat insentif apabila hasil akhir pekerjaan dapat diselesaikan lebih cepat (apabila diperjanjikan).

g. Dalam kegiatan pengakhiran, pengguna jasa :

1) menyelesaikan klaim dari pelaksana konstruksi yang sudah diterima pengguna jasa selambat-lambatnya sebelum penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan.

2) melakukan pembayaran akhir, termasuk membayar seluruh uang retensi (apabila uang retensi belum dibayarkan), setelah menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dan atau setelah seluruh klaim dari pelaksana konstruksi diselesaikan.

3) melakukan pembayaran akhir kepada pengawas konstruksi setelah menerima laporan akhir hasil pengawasan.

4) mengembalikan jaminan atas mutu hasil pekerjaan setelah menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi (dalam hal diperjanjikan).

5) melepaskan jaminan pertanggungjawaban terhadap jaminan kegagalan pekerjaan konstruksi setelah menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

6) melepaskan jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan bangunan pada akhir masa pertanggungjawaban.

7) dapat menolak penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi apabila hasil pekerjaan tidak sesuai dengan dokumen kontrak.

8) menggunakan uang retensi atau dalam hal diperjanjikan adanya jaminan atas mutu hasil pekerjaan, menyita dan mencairkan jaminan untuk membiayai pemeliharaan hasil akhir pekerjaan apabila pelaksana konstruksi tidak melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi selama masa jaminan atas mutu hasil pekerjaan.

9) mendapat kompensasi sesuai ketentuan jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan bangunan apabila terjadi kegagalan bangunan selama masa pertanggungjawaban akibat kesalahan pelaksana konstruksi.

h. Dalam kegiatan pengakhiran, pelaksana konstruksi :

1) melakukan pemeliharaan/penjagaan mutu terhadap hasil akhir pekerjaan selama masa jaminan atas mutu hasil pekerjaan.

2) menyerahkan untuk kedua kalinya hasil akhir pekerjaan disertai dokumen kelengkapannya setelah selesai masa pemeliharaan untuk mendapat persetujuan dari pengguna jasa.

3) menyimpan dokumen yang berkaitan dengan proses pelaksanaan konstruksi sampai selesainya masa pertanggungjawaban.

4) mendapat ganti rugi apabila pengguna jasa menunda-nunda atau menghambat atau terlambat menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi.

5) mendapat ganti rugi apabila pengguna jasa menahan-nahan atau terlambat mengembalikan jaminan atas mutu hasil pekerjaan dan atau jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan bangunan yang dapat mengakibatkan kerugian pada pelaksana konstruksi.

i. Dalam kegiatan pengakhiran, pengawas konstruksi :

1) memberikan pendapat kepada pengguna jasa terhadap usulan penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi.

2) menyerahkan laporan akhir hasil pengawasan beserta dokumen yang berkaitan dengan proses pengawasan konstruksi kepada pengguna jasa.

3) mendapat ganti rugi akibat keterlambatan pembayaran akhir (apabila diperjanjikan).

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Pekerjaan konstruksi dengan risiko tinggi mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya berisiko sangat membahayakan keselamatan umum, harta benda, jiwa manusia, dan lingkungan.

Ayat (2)

Pekerjaan konstruksi dengan risiko sedang mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat berisiko membahayakan keselamatan umum, harta benda, dan jiwa manusia.

Ayat (3)

Pekerjaan konstruksi dengan risiko kecil mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya tidak membahayakan keselamatan umum dan harta benda.

Pasal 27

Ayat (1)

Dalam pekerjaan konstruksi tertentu, perencana konstruksi dapat menunjuk sub perencana yang mempunyai keahlian khusus setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pengguna jasa.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Dalam pekerjaan konstruksi tertentu, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi dapat menunjuk sub pelaksana dan sub pengawas yang mempunyai keahlian khusus setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pengguna jasa.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan pekerjaan tertentu yang memerlukan uji coba antara lain : bendungan oleh instansi yang membidangi pengairan, pembangkit listrik oleh instansi yang membidangi energi dan nuklir oleh instansi yang membidangi kenukliran.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan ini tidak termasuk keselamatan dan kesehatan kerja di bidang tertentu yang secara khusus telah diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri.

Pasal 31

Kegagalan pekerjaan konstruksi terjadi selama pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Untuk keamanan dan keselamatan umum, Pemerintah dapat mengambil tindakan antara lain :

- a. Menghentikan sementara pekerjaan konstruksi;
- b. Meneruskan pekerjaan dengan persyaratan tertentu; atau
- c. Menghentikan sebagian pekerjaan.

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan untuk perencana konstruksi mengikuti kaidah teknik perencanaan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. selama masa tanggungan atas kegagalan bangunan di bawah 10 (sepuluh) tahun berlaku ketentuan sanksi profesi dan ganti rugi;
- b. untuk kegagalan bangunan lewat dari masa tanggungan dikenakan ketentuan sanksi profesi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)

Yang dimaksud penilai ahli adalah penilai ahli di bidang konstruksi.

Penilai ahli terdiri dari orang perseorangan, atau kelompok orang atau badan usaha yang disepakati para pihak, yang bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif dan profesional.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Sama dengan penjelasan Pasal 33

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Perencana konstruksi dibebaskan dari tanggung jawab atas kegagalan bangunan sebagai akibat dari rencana yang diubah pengguna jasa dan atau pelaksana konstruksi tanpa persetujuan tertulis dari perencana konstruksi.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk perencana konstruksi, lama waktu menyimpan dan memelihara dokumen pelaksanaan konstruksi mengikuti ketentuan sesuai penjelasan Pasal 35 ayat (1).

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bentuk fisik lain dari hasil pekerjaan konstruksi adalah hasil pekerjaan konstruksi yang berupa dokumen studi kelayakan, dokumen perencanaan teknik, gambar rencana, dokumen pengawasan teknik/supervisi, tata ruang dalam (*interior design*), tata ruang luar (*exterior design*), penghancuran bangunan (*demolition*), dan pemeliharaan.

Kegagalan bentuk fisik lain adalah keadaan hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis dalam dokumen kontrak kerja konstruksi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62


Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas



TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3956

Penjelasan



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 29 TAHUN 2000**

TENTANG

PENYELENGGARAAN JASA KONSTRUKSI

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa jasa konstruksi mempunyai peran strategis dalam pembangunan nasional sehingga penyelenggaraannya perlu diatur untuk mewujudkan tertib pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas, dan peningkatan peran masyarakat;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut pada huruf a dan untuk melaksanakan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, dipandang perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3587);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3817);
4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833);
5. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENYELENGGARAAN JASA KONSTRUKSI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Pelelangan umum adalah pelelangan yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.
2. Pelelangan terbatas adalah pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang diikuti oleh penyedia jasa yang dinyatakan telah lulus prakualifikasi dan jumlahnya diyakini terbatas dengan pengumuman secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.
3. Pemilihan langsung adalah pengadaan jasa konstruksi tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, yang dilakukan dengan membandingkan sekurang-kurangnya 3 (tiga) penawar dari penyedia jasa dan dapat dilakukan negosiasi, baik dari segi teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.
4. Penunjukan langsung adalah pengadaan jasa konstruksi yang dilakukan tanpa melalui pelelangan umum, pelelangan terbatas, atau pemilihan langsung yang dilakukan hanya terhadap 1 (satu) penyedia jasa dengan cara melakukan negosiasi baik dari segi teknis maupun harga sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.
5. Lembaga adalah organisasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, yang bertujuan untuk mengembangkan kegiatan jasa konstruksi nasional.
6. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab dalam bidang konstruksi.

Pasal 2

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Lingkup pengaturan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi meliputi pemilihan penyedia jasa, kontrak kerja konstruksi, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, kegagalan bangunan, penyelesaian sengketa, larangan persekongkolan, dan sanksi administratif.

BAB II

PEMILIHAN PENYEDIA JASA

Bagian Pertama Umum

Pasal 3

- (1) Pemilihan penyedia jasa yang meliputi perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi oleh pengguna jasa dapat dilakukan dengan cara pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (2) Dalam pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pengguna jasa dapat melakukan prakualifikasi dan pasca kualifikasi.
- (3) Dalam pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan terbatas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pengguna jasa wajib melakukan prakualifikasi.
- (4) Perusahaan nasional yang mengadakan kerja sama dengan perusahaan nasional lainnya dan atau perusahaan asing dapat mengikuti prakualifikasi dan dinilai sebagai perusahaan gabungan.
- (5) Dalam pelelangan umum, pelelangan terbatas, atau pemilihan langsung penyedia jasa, pengguna jasa harus mengikutsertakan sekurang-kurangnya 1 (satu) perusahaan nasional.
- (6) Dalam pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dapat disyaratkan adanya kewajiban :
 - a. jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan pekerjaan perencanaan untuk perencana konstruksi; atau
 - b. jaminan penawaran untuk pengawas konstruksi, apabila hal tersebut disepakati oleh pengguna jasa dan penyedia jasa yang mengikuti pemilihan.

Bagian Kedua Perencana Konstruksi dan Pengawas Konstruksi

Pasal 4

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

(1) Pemilihan perencana konstruksi dan atau pengawas konstruksi oleh pengguna jasa dengan cara pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), berlaku untuk semua pekerjaan perencanaan dan pengawasan konstruksi.

(2) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

- a. diumumkan secara luas melalui media massa sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum;
- b. peserta yang berbentuk badan usaha atau usaha orang perseorangan harus sudah diregistrasi pada Lembaga; dan
- c. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga.

(3) Tata cara pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

- a. pengumuman;
- b. pendaftaran untuk mengikuti pelelangan;
- c. penjelasan;
- d. pemasukan penawaran;
- e. evaluasi penawaran;
- f. penetapan calon pemenang dilakukan berdasarkan penilaian kualitas dan atau gabungan kualitas dan harga dan atau harga tetap dan atau harga terendah;
- g. pengumuman calon pemenang;
- h. masa sanggah; dan
- i. penetapan pemenang.

(4) Pemilihan cara evaluasi penawaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf e ditetapkan oleh pengguna jasa.

Pasal 5

(1) Pemilihan perencana konstruksi untuk mendapatkan gagasan arsitektural terbaik dan perencana konstruksi untuk perencanaan sistem dapat dilakukan melalui sayembara terbuka atau terbatas.

(2) Lembaga merumuskan dan menerbitkan model dokumen termasuk tata cara Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

mengenai sayembara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai acuan bagi pengguna jasa.

Pasal 6

(1) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dengan cara pelelangan terbatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3), dilakukan untuk pekerjaan yang :

- a. mempunyai risiko tinggi; dan atau
- b. mempunyai teknologi tinggi.

(2) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

- a. diumumkan secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum;
- b. jumlah penyedia jasa yang tersedia terbatas;
- c. melalui proses prakualifikasi untuk menetapkan daftar pendek peserta pelelangan;
- d. peserta yang berbentuk badan usaha atau usaha orang perseorangan harus sudah diregistrasi pada Lembaga;
- e. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga; dan
- f. kriteria penetapan daftar pendek sebagaimana dimaksud butir c meliputi :
 - 1) pengalaman perusahaan untuk pekerjaan sejenis; dan
 - 2) kualifikasi tenaga ahli yang dimiliki.

(3) Tata cara pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

- a. pengumuman prakualifikasi;
- b. pemasukan dokumen prakualifikasi;
- c. evaluasi prakualifikasi dan menetapkan daftar pendek;
- d. undangan para peserta yang termasuk dalam daftar pendek;

- e. penjelasan;
- f. pemasukan penawaran;
- g. evaluasi penawaran;
- h. penetapan calon pemenang dilakukan berdasarkan penilaian kualitas dan atau gabungan kualitas dan harga dan atau harga tetap dan atau harga terendah;
- i. pengumuman calon pemenang;
- j. masa sanggah; dan
- k. penetapan pemenang.

(4) Pemilihan cara evaluasi penawaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf g ditetapkan oleh pengguna jasa.

Pasal 7

(1) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dengan cara pemilihan langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 hanya berlaku untuk keadaan tertentu, yaitu :

- a. penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat yang masih memungkinkan untuk mengadakan pemilihan langsung;
- b. pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan oleh penyedia jasa yang sangat terbatas jumlahnya, dengan ketentuan pekerjaan hanya dapat dilakukan dengan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya sangat terbatas;
- c. pekerjaan yang perlu dirahasiakan, yang menyangkut keamanan dan keselamatan Negara yang ditetapkan oleh Presiden; dan atau
- d. pekerjaan yang berskala kecil dengan ketentuan :
 - 1) untuk kepentingan pelayanan umum;
 - 2) mempunyai risiko kecil;
 - 3) menggunakan teknologi sederhana; dan atau
 - 4) dilaksanakan penyedia jasa usaha orang perseorangan dan badan usaha kecil.

(2) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

- a. mengundang sekurang-kurangnya 3 (tiga) penawar;
 - b. memilih dari beberapa penawar;
 - c. peserta yang berbentuk badan usaha atau usaha orang perseorangan harus sudah diregistrasi pada Lembaga; dan
 - d. tenaga terampil dan ahli yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga.
- (3) Tata cara pemilihan langsung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :
- a. undangan;
 - b. penjelasan;
 - c. pemasukan penawaran;
 - d. evaluasi penawaran dilakukan berdasarkan penilaian kualitas dan atau gabungan kualitas dan harga dan atau harga tetap dan atau harga terendah;
 - e. klarifikasi dan negosiasi setelah ditentukan peringkatnya; dan
 - f. penetapan pemenang.
- (4) Pemilihan cara evaluasi penawaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf d ditetapkan oleh pengguna jasa.

Pasal 8

(1) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dengan cara penunjukan langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlaku untuk :

a. keadaan tertentu, yaitu :

1) penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat yang pelaksanaan pekerjaannya tidak dapat ditunda atau harus dilakukan dengan segera;

2) pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan oleh penyedia jasa yang sangat terbatas jumlahnya dengan ketentuan pekerjaan hanya dapat dikerjakan dengan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya hanya satu-satunya;

3) pekerjaan yang perlu dirahasiakan yang menyangkut keamanan dan keselamatan Negara yang ditetapkan oleh Presiden;

4) pekerjaan yang berskala kecil dengan ketentuan :

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

- a) untuk keperluan sendiri/pribadi;
- c) mempunyai risiko kecil;
- b) menggunakan teknologi sederhana; dan atau
- d) dilaksanakan oleh penyedia jasa usaha orang perseorangan dan badan usaha kecil;

dan atau

5) pekerjaan lanjutan yang secara teknis merupakan kesatuan konstruksi yang sifat pertanggungannya terhadap kegagalan bangunan tidak dapat dipecah-pecah dari pekerjaan yang sudah dilaksanakan sebelumnya; atau

- b. pekerjaan yang hanya dilakukan oleh pemegang hak cipta atau pihak lain yang telah mendapat lisensi.

(2) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

- a. penyedia jasa yang berbentuk badan usaha harus sudah diregistrasi pada Lembaga;
- b. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga; atau
- c. penyedia jasa yang bersangkutan merupakan pemegang hak cipta atau pihak lain yang telah mendapat lisensi.

(3) Tata cara pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

- a. undangan;
- b. penjelasan;
- c. pemasukan penawaran;
- d. negosiasi; dan
- e. penetapan pemenang.

Bagian Ketiga Pelaksana Konstruksi

Pasal 9

(1) Pemilihan pelaksana konstruksi dengan cara pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlaku untuk semua pekerjaan pelaksanaan konstruksi.

(2) Pemilihan pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

- a. diumumkan secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman;
- b. dilakukan penilaian kualifikasi baik prakualifikasi maupun pasca kualifikasi;
- c. peserta yang berbentuk badan usaha harus sudah diregistrasi pada Lembaga; dan
- d. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga.

(3) Tata cara pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

- a. pengumuman;
- b. pendaftaran untuk mengikuti pelelangan;
- c. penjelasan;
- d. pemasukan penawaran;
- e. evaluasi penawaran;
- f. penetapan calon pemenang berdasarkan harga terendah terevaluasi diantara penawaran yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta tanggap terhadap dokumen pelelangan;
- g. pengumuman calon pemenang;
- h. masa sanggah; dan
- i. penetapan pemenang.

Pasal 10

(1) Pemilihan pelaksana konstruksi dengan cara pelelangan terbatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlaku untuk pekerjaan dengan ketentuan :

- a. mempunyai risiko tinggi; dan

b. menggunakan teknologi tinggi.

(2) Pemilihan pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

- a. diumumkan melalui media massa sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi;
- b. jumlah penyedia jasa terbatas;
- c. melalui proses prakualifikasi;
- d. peserta pelelangan yang berbentuk badan usaha harus sudah diregistrasi pada Lembaga; dan
- e. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga.

(3) Tata cara pelelangan terbatas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas:

- a. pengumuman untuk prakualifikasi;
- b. pemasukan dokumen prakualifikasi;
- c. evaluasi prakualifikasi;
- d. undangan berdasarkan hasil prakualifikasi;
- e. penjelasan;
- f. pemasukan penawaran;
- g. evaluasi penawaran;
- h. penetapan calon pemenang berdasarkan harga terendah terevaluasi diantara penawaran yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta tanggap terhadap dokumen pelelangan;
- i. pengumuman calon pemenang;
- j. masa sanggah; dan
- k. penetapan pemenang.

Pasal 11

(1) Pemilihan pelaksana konstruksi dengan cara pemilihan langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlaku untuk keadaan tertentu, yaitu :

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

- a. penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat yang masih memungkinkan untuk mengadakan proses pemilihan langsung;
 - b. pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan dengan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya sangat terbatas;
 - c. pekerjaan yang perlu dirahasiakan, yang menyangkut keamanan dan keselamatan Negara yang ditetapkan oleh Presiden; dan atau
 - d. pekerjaan yang berskala kecil dengan ketentuan :
 - 1) untuk kepentingan pelayanan umum;
 - 2) mempunyai risiko kecil;
 - 3) menggunakan teknologi sederhana; dan atau
 - 4) dilaksanakan oleh penyedia jasa usaha orang perseorangan atau badan usaha kecil.
- (2) Pemilihan pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :
- a. diundang sekurang-kurangnya 3 (tiga) penawar;
 - b. pemasukan dan pembukaan dokumen penawaran tidak perlu pada waktu yang bersamaan;
 - c. peserta yang berbentuk badan usaha harus sudah diregistrasi pada Lembaga; dan
 - d. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga.
- (3) Tata cara pemilihan pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :
- a. undangan;
 - b. penjelasan;
 - c. pemasukan penawaran;
 - d. evaluasi penawaran;
 - e. dapat dilakukan negosiasi setelah ditentukan peringkatnya; dan

f. penetapan pemenang.

Pasal 12

(1) Penunjukan langsung pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlaku untuk :

a. keadaan tertentu, yaitu :

1) penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat yang pelaksanaan pekerjaannya tidak dapat ditunda/harus dilakukan segera;

2) pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan dengan penggunaan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya hanya satu-satunya;

3) pekerjaan yang perlu dirahasiakan yang menyangkut keamanan dan keselamatan Negara yang ditetapkan oleh Presiden;

4) pekerjaan yang berskala kecil dengan ketentuan :

a) untuk keperluan sendiri;

b) mempunyai risiko kecil;

c) menggunakan teknologi sederhana; dan atau

d) dilaksanakan oleh penyedia jasa usaha orang perseorangan dan badan usaha kecil,

dan atau

5) pekerjaan lanjutan yang secara teknis merupakan kesatuan konstruksi yang sifat pertanggungjawabannya terhadap kegagalan bangunan tidak dapat dipecah-pecah dari pekerjaan yang sudah dilaksanakan sebelumnya; atau

b. pekerjaan yang hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak paten atau pihak lain yang telah mendapat izin.

(2) Penunjukan langsung pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

a. peserta yang berbentuk badan usaha atau usaha orang perseorangan harus sudah diregistrasi pada Lembaga;

b. tenaga ahli dan atau tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha dan usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga; Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuantrie, FH UI, 2009

dan

- c. penyedia jasa yang bersangkutan merupakan pemegang hak paten atau pihak lain yang telah mendapat lisensi.

(3) Tata cara penunjukan langsung pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

- a. undangan;
- b. penjelasan;
- c. pemasukan penawaran;
- d. negosiasi; dan
- e. penetapan penyedia jasa.

Pasal 13

(1) Pemilihan penyedia jasa terintegrasi dilakukan mengikuti tata cara pemilihan pelaksana konstruksi dengan cara pelelangan terbatas.

(2) Pekerjaan yang dapat dilakukan dengan layanan jasa konstruksi secara terintegrasi adalah pekerjaan yang :

- a. bersifat kompleks;
- b. memerlukan teknologi tinggi;
- c. mempunyai risiko tinggi; dan
- d. memiliki biaya besar.

(3) Pemilihan penyedia jasa terintegrasi dilakukan dengan syarat :

- a. diumumkan secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum;
- b. jumlah penyedia jasa terbatas; dan
- c. melalui proses prakualifikasi.

(4) Tata cara pemilihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

- a. pengumuman prakualifikasi;
- b. pemasukan dokumen prakualifikasi;

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

- c. evaluasi prakualifikasi;
- d. undangan berdasarkan hasil prakualifikasi;
- e. penjelasan;
- f. pemasukan penawaran;
- g. evaluasi penawaran;
- h. penetapan calon pemenang berdasarkan harga terendah terevaluasi diantara penawaran yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta tanggap terhadap dokumen pelelangan;
- i. pengumuman calon pemenang;
- j. masa sanggah; dan
- k. penetapan pemenang.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), dan pekerjaan yang dapat dilakukan secara terintegrasi ditentukan oleh Menteri.

Pasal 14

(1) Lembaga merumuskan dan menerbitkan model dokumen untuk pemilihan penyedia jasa sebagai acuan bagi pengguna jasa dalam melaksanakan pemilihan penyedia jasa konstruksi.

(2) Pedoman tentang tata cara pelelangan umum dan tata cara evaluasi ditetapkan oleh Lembaga.

(3) Petunjuk pelaksanaan pemilihan penyedia jasa dalam rangka pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang pembiayaannya dibebankan pada anggaran Negara yang meliputi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun dana bantuan luar negeri, ditetapkan dengan Keputusan Presiden, dengan tetap berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Bagian Keempat Kewajiban dan Hak Pengguna Jasa

Pasal 15

Pengguna jasa dalam pemilihan penyedia jasa berkewajiban untuk :

- a. mengumumkan secara luas melalui media massa dan papan pengumuman setiap pekerjaan yang ditawarkan dengan cara pelelangan umum atau Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

pelelangan terbatas;

b. menerbitkan dokumen pelelangan umum, pelelangan terbatas, dan pemilihan langsung secara lengkap, jelas, dan benar serta dapat dipahami, yang memuat :

1) petunjuk bagi penawaran;

2) tata cara pelelangan dan atau pemilihan mencakup prosedur, persyaratan, dan kewenangan;

3) persyaratan kontrak mencakup syarat umum dan syarat khusus; dan

4) ketentuan evaluasi;

c. mengundang semua penyedia jasa yang lulus prakualifikasi untuk memasukkan penawaran;

d. menerbitkan dokumen penunjukan langsung secara lengkap, jelas, dan benar serta dapat dipahami yang memuat :

1) tata cara penunjukan langsung mencakup prosedur, persyaratan, dan kewenangan; dan

2) syarat-syarat kontrak mencakup syarat umum dan syarat khusus;

e. memberikan penjelasan tentang pekerjaan termasuk mengadakan peninjauan lapangan apabila diperlukan;

f. memberikan tanggapan terhadap sanggahan dari penyedia jasa;

g. menetapkan penyedia jasa dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang;

h. mengembalikan jaminan penawaran bagi penyedia jasa yang kalah, sedangkan bagi penyedia jasa yang menang mengikuti ketentuan yang diatur dalam dokumen pelelangan;

i. menunjukkan bukti kemampuan membayar;

j. menandatangani kontrak kerja konstruksi dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang;

k. mengganti biaya yang dikeluarkan oleh penyedia jasa untuk penyiapan pelelangan apabila pengguna jasa membatalkan pemilihan penyedia jasa; dan

l. memberikan penjelasan tentang risiko pekerjaan termasuk kondisi dan bahaya yang dapat timbul dalam pekerjaan konstruksi dan mengadakan peninjauan lapangan apabila diperlukan.

Pasal 16

Pengguna jasa dalam pemilihan penyedia jasa berhak untuk :

- a. memungut biaya penggandaan dokumen pelelangan umum dan pelelangan terbatas dari penyedia jasa;
- b. mencairkan jaminan penawaran dan selanjutnya memiliki uangnya dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi ketentuan pelelangan; dan
- c. menolak seluruh penawaran apabila dipandang seluruh penawaran tidak menghasilkan kompetisi yang efektif atau seluruh penawaran tidak cukup tanggap terhadap dokumen pelelangan.

Bagian Kelima Kewajiban dan Hak Penyedia Jasa

Pasal 17

Penyedia jasa dalam pemilihan penyedia jasa berkewajiban untuk :

- a. menyusun dokumen penawaran yang memuat rencana dan metode kerja, rencana usulan biaya, tenaga terampil dan tenaga ahli, rencana dan anggaran keselamatan dan kesehatan kerja, dan peralatan;
- b. menyerahkan jaminan penawaran; dan
- c. menandatangani kontrak kerja konstruksi dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang.

Pasal 18

Penyedia jasa dalam pemilihan penyedia jasa berhak untuk :

- a. memperoleh penjelasan pekerjaan;
- b. melakukan peninjauan lapangan apabila diperlukan;
- c. mengajukan sanggahan terhadap pengumuman hasil lelang;
- d. menarik jaminan penawaran bagi penyedia jasa yang kalah; dan
- e. mendapat ganti rugi apabila terjadi pembatalan pemilihan jasa yang tidak sesuai dengan ketentuan dokumen lelang.

Bagian Keenam

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Penetapan Penyedia Jasa

Pasal 19

- (1) Pengguna jasa atau wakil yang diberi wewenang, menetapkan secara tertulis penyedia jasa sebagai pemenang dalam pemilihan penyedia jasa.
- (2) Penetapan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi didasarkan pada pemilihan kualitas dan atau gabungan kualitas dan harga dan atau kualitas dengan harga tetap dan atau harga terendah.
- (3) Penetapan pelaksana konstruksi didasarkan pada harga terendah terevaluasi di antara penawaran yang telah memenuhi persyaratan serta tanggap terhadap dokumen pevelangan.
- (4) Penetapan penyedia jasa dalam penunjukan langsung didasarkan pada hasil negosiasi antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

BAB III

KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

Pasal 20

- (1) Kontrak kerja konstruksi pada dasarnya dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pelaksanaan, dan kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pengawasan.
- (2) Dalam hal pekerjaan terintegrasi, kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dituangkan dalam 1 (satu) kontrak kerja konstruksi.
- (3) Kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibedakan berdasarkan :
 - a. Bentuk imbalan yang terdiri dari :
 - 1) *Lump Sum*;
 - 2) harga satuan;
 - 3) biaya tambah imbalan jasa;
 - 4) gabungan *Lump Sum* dan harga satuan; atau
 - 5) *Aliansi*.
 - b. Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang terdiri dari :

- 1) tahun tunggal; atau
 - 2) tahun jamak.
- c. Cara pembayaran hasil pekerjaan :
- 1) sesuai kemajuan pekerjaan; atau
 - 2) secara berkala.

Pasal 21

(1) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan *Lump Sum* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 1 merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah.

(2) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Harga Satuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 2 merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa.

(3) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Biaya Tambah Imbalan Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 3 merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

(4) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Gabungan *Lump Sum* dan Harga Satuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 4 merupakan gabungan *Lump Sum* dan atau harga satuan dan atau tambah imbalan jasa dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan sejauh yang disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi.

(5) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan *Aliansi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 4 merupakan kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak referensi ditetapkan lingkup dan volume pekerjaan yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti sedangkan pembayarannya dilakukan secara biaya tambah imbalan jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi.

Pasal 22

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) sekurang-kurangnya harus memuat dokumen yang meliputi :

- a. surat perjanjian yang ditandatangani pengguna jasa dan penyedia jasa yang memuat antara lain :
 - 1) uraian para pihak;
 - 2) konsiderasi;
 - 3) lingkup pekerjaan;
 - 4) hal-hal pokok seperti nilai kontrak, jangka waktu pelaksanaan; dan
 - 5) daftar dokumen-dokumen yang mengikat beserta urutan keberlakuannya;
- b. dokumen lelang, yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk pelaksanaan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya (umum dan khusus, teknis dan administratif, kondisi kontrak);
- c. usulan atau penawaran, yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, harga penawaran, jadwal waktu, dan sumber daya;
- d. berita acara berisi kesepakatan yang terjadi antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa antara lain klarifikasi atas hal-hal yang menimbulkan keragu-raguan;
- e. surat pernyataan dari pengguna jasa menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa; dan
- f. surat pernyataan dari penyedia jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.

Pasal 23

(1) Kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) sekurang-kurangnya harus memuat uraian mengenai :

- a. Para pihak yang meliputi :
 - 1) akta badan usaha atau usaha orang perseorangan;
 - 2) nama wakil/kuasa badan usaha sesuai kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keahlian kerja dan sertifikat keterampilan kerja bagi usaha orang perseorangan; dan

3) tempat kedudukan dan alamat badan usaha atau usaha orang perseorangan;

b. Rumusan pekerjaan yang meliputi :

1) pokok-pokok pekerjaan yang diperjanjikan;

2) volume atau besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan;

3) nilai pekerjaan dan ketentuan mengenai penyesuaian nilai pekerjaan akibat fluktuasi harga untuk kontrak kerja konstruksi bertahun jamak;

4) tata cara penilaian hasil pekerjaan dan pembayaran; dan

5) jangka waktu pelaksanaan;

c. Pertanggungjawaban dalam kontrak kerja konstruksi meliputi :

1) jenis pertanggungjawaban yang menjadi kewajiban penyedia jasa yang berkaitan dengan pembayaran uang muka, pelaksanaan pekerjaan, hasil pekerjaan, tenaga kerja, tuntutan pihak ketiga dan kegagalan bangunan;

2) pertanggungjawaban sebagaimana dimaksud dalam angka 1) memuat :

a) nilai jaminan;

b) jangka waktu pertanggungjawaban;

c) prosedur pencairan; dan

d) hak dan kewajiban masing-masing pihak; dan

3) Dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, pengguna jasa dapat mencairkan dan selanjutnya menggunakan jaminan dari penyedia jasa sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban penyedia jasa;

d. Tenaga ahli yang meliputi :

1) persyaratan klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli;

2) prosedur penerimaan dan atau pemberhentian tenaga ahli yang dipekerjakan; dan

3) jumlah tenaga ahli sesuai dengan jenis pekerjaan;

e. Hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerja konstruksi meliputi :

- 1) hak dan kewajiban pengguna jasa; dan
 - 2) hak dan kewajiban penyedia jasa;
- f. Cara pembayaran memuat :
- 1) volume/besaran fisik;
 - 2) cara pembayaran hasil pekerjaan;
 - 3) jangka waktu pembayaran;
 - 4) denda keterlambatan pembayaran; dan
 - 5) jaminan pembayaran;
- g. Ketentuan mengenai cedera janji yang meliputi :
- 1) bentuk cedera janji :
 - a) oleh penyedia jasa yang meliputi :
 - tidak menyelesaikan tugas;
 - tidak memenuhi mutu;
 - tidak memenuhi kuantitas; dan
 - tidak menyerahkan hasil pekerjaan; dan
 - b) oleh pengguna jasa yang meliputi :
 - terlambat membayar;
 - tidak membayar; dan
 - terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan; dan
 - 2) Dalam hal terjadi cedera janji yang dilakukan oleh penyedia jasa atau pengguna jasa, pihak yang dirugikan berhak untuk memperoleh kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau pemberian ganti rugi;
- h. Penyelesaian perselisihan memuat :
- 1) penyelesaian di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian
Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

sengketa, atau arbitrase; dan

2) penyelesaian melalui pengadilan sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku;

i. Ketentuan pemutusan kontrak kerja konstruksi memuat :

1) bentuk pemutusan yang meliputi pemutusan yang disepakati para pihak atau pemutusan secara sepihak; dan

2) hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa sebagai konsekuensi dari pemutusan kontrak kerja konstruksi;

j. Keadaan memaksa mencakup kesepakatan mengenai :

1) risiko khusus;

2) macam keadaan memaksa lainnya; dan

3) hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa pada keadaan memaksa;

k. Kewajiban para pihak dalam kegagalan bangunan meliputi :

1) jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan; dan

2) bentuk tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan;

l. Perlindungan pekerja memuat :

1) kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan

2) bentuk tanggung jawab dalam perlindungan pekerja; dan

m. Aspek lingkungan memuat :

1) kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan undang-undang yang berlaku; dan

2) bentuk tanggung jawab mengenai gangguan terhadap lingkungan dan manusia.

(2) Kontrak kerja konstruksi harus memuat ketentuan tentang Hak Atas Kekayaan Intelektual yang mencakup :

a. kepemilikan hasil perencanaan, berdasarkan kesepakatan; dan

- b. pemenuhan kewajiban terhadap hak cipta atas hasil perencanaan yang telah dimiliki oleh pemegang hak cipta dan hak paten yang telah dimiliki oleh pemegang hak paten sesuai undang-undang tentang hak cipta dan undang-undang tentang hak paten.

(3) Kontrak kerja konstruksi dapat memuat ketentuan tentang insentif yang mencakup persyaratan pemberian insentif, dan bentuk insentif.

(4) Kontrak kerja konstruksi dapat memuat ketentuan tentang sub penyedia jasa dan atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan mengenai hal-hal :

- a. pengusulan oleh penyedia jasa dan pemberian izin oleh pengguna jasa untuk sub penyedia jasa/pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan;
- b. tanggung jawab penyedia jasa dalam kaitan penggunaan sub penyedia jasa/pemasok terhadap pemenuhan ketentuan kontrak kerja konstruksi; dan
- c. hak intervensi pengguna jasa dalam hal :
 - 1) pembayaran dari penyedia jasa kepada sub penyedia jasa/pemasok terlambat; dan
 - 2) sub penyedia jasa/pemasok tidak memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi.

(5) Pada kontrak kerja konstruksi dengan mempergunakan 2 (dua) bahasa harus dinyatakan secara tegas hanya 1 (satu) bahasa yang mengikat secara hukum.

(6) Kontrak kerja konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

BAB IV

PENYELENGGARAAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

Bagian Pertama Umum

Pasal 24

Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi wajib dimulai dengan tahap perencanaan yang selanjutnya diikuti dengan tahap pelaksanaan beserta pengawasannya yang masing-masing tahap dilaksanakan melalui kegiatan penyiapan, pengerjaan, dan pengakhiran.

Bagian Kedua Tahap Perencanaan

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Pasal 25

Lingkup tahap perencanaan pekerjaan konstruksi meliputi prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik.

Pasal 26

- (1) Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko tinggi harus dilakukan prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik.
- (2) Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko sedang harus dilakukan studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik.
- (3) Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko kecil harus dilakukan perencanaan teknik.

Pasal 27

- (1) Perencanaan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 wajib didukung dengan ketersediaan lapangan, dokumen, fasilitas, dan peralatan serta tenaga kerja konstruksi yang masing-masing disesuaikan dengan kegiatan tahapan perencanaan.
- (2) Penyedia jasa wajib menyerahkan hasil pekerjaan perencanaan yang meliputi hasil tahapan pekerjaan, hasil penyerahan pertama, dan hasil penyerahan akhir secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu.
- (3) Pengguna jasa wajib melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan penyedia jasa secara tepat jumlah dan tepat waktu.

Bagian Ketiga Tahap Pelaksanaan Beserta Pengawasannya

Pasal 28

- (1) Lingkup tahap pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi meliputi pelaksanaan fisik, pengawasan, uji coba, dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi dilakukan berdasarkan hasil perencanaan teknik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- (3) Pelaksanaan beserta pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan melalui kegiatan penyiapan, pengerjaan, dan pengakhiran.

Pasal 29

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

(1) Pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus didukung dengan ketersediaan lapangan, dokumen, fasilitas, peralatan, dan tenaga kerja konstruksi serta bahan/komponen bangunan yang masing-masing disesuaikan dengan kegiatan tahapan pelaksanaan dan pengawasan.

(2) Penyedia jasa wajib menyerahkan hasil pekerjaan pelaksanaan serta pengawasan yang meliputi hasil tahapan pekerjaan, hasil penyerahan pertama dan hasil penyerahan akhir secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu.

(3) Pengguna jasa wajib melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pelaksanaan pekerjaan beserta pengawasan secara tepat jumlah dan tepat waktu.

(4) Untuk pekerjaan tertentu uji coba wajib dilakukan atau disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat
Standar Keteknikan, Ketenaga Kerjaan,
dan Tata Lingkungan

Pasal 30

(1) Untuk menjamin terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, penyelenggara pekerjaan konstruksi wajib memenuhi ketentuan tentang :

- a. keteknikan, meliputi persyaratan keselamatan umum, konstruksi bangunan, mutu hasil pekerjaan, mutu bahan dan atau komponen bangunan, dan mutu peralatan sesuai dengan standar atau norma yang berlaku;
- b. keamanan, keselamatan, dan kesehatan tempat kerja konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. perlindungan sosial tenaga kerja dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. tata lingkungan setempat dan pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Ketentuan keteknikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a diatur oleh Menteri teknis yang bersangkutan.

(3) Ketentuan pembinaan dan pengendalian tentang keselamatan dan kesehatan kerja di tempat kegiatan konstruksi diatur lebih lanjut oleh Menteri bersama Menteri teknis yang terkait.

Bagian Kelima
Kegagalan Pekerjaan Konstruksi

Pasal 31

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Kegagalan pekerjaan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa.

Pasal 32

(1) Perencana konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan pengguna jasa, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi.

(2) Pelaksana konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan pengguna jasa, perencana konstruksi, dan pengawas konstruksi.

(3) Pengawas konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan pengguna jasa, perencana konstruksi, dan pelaksana konstruksi.

(4) Penyedia jasa wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan penyedia jasa atas biaya sendiri.

Pasal 33

Pemerintah berwenang untuk mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan pekerjaan konstruksi mengakibatkan kerugian dan atau gangguan terhadap keselamatan umum.

BAB V KEGAGALAN BANGUNAN

Bagian Pertama Umum

Pasal 34

Kegagalan Bangunan merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa dan atau Pengguna Jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

Bagian Kedua Jangka Waktu Pertanggungjawaban

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Pasal 35

- (1) Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun, sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.
- (2) Penetapan umur konstruksi yang direncanakan harus secara jelas dan tegas dinyatakan dalam dokumen perencanaan, serta disepakati dalam kontrak kerja konstruksi.
- (3) Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan harus dinyatakan dengan tegas dalam kontrak kerja konstruksi.

Bagian Ketiga Penilaian Kegagalan Bangunan

Pasal 36

- (1) Kegagalan bangunan dinilai dan ditetapkan oleh 1 (satu) atau lebih penilai ahli yang profesional dan kompeten dalam bidangnya serta bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif, yang harus dibentuk dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan.
- (2) Penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dipilih, dan disepakati bersama oleh penyedia jasa dan pengguna jasa.
- (3) Pemerintah berwenang untuk mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan bangunan mengakibatkan kerugian dan atau menimbulkan gangguan pada keselamatan umum, termasuk memberikan pendapat dalam penunjukan, proses penilaian dan hasil kerja penilai ahli yang dibentuk dan disepakati oleh para pihak.

Pasal 37

Penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) harus memiliki sertifikat keahlian dan terdaftar pada Lembaga.

Pasal 38

- (1) Penilai ahli, bertugas untuk antara lain :
 - a. menetapkan sebab-sebab terjadinya kegagalan bangunan;
 - b. menetapkan tidak berfungsinya sebagian atau keseluruhan bangunan;
 - c. menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan serta tingkat dan sifat kesalahan yang dilakukan;

- d. menetapkan besarnya kerugian, serta usulan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak atau pihak-pihak yang melakukan kesalahan;
- e. menetapkan jangka waktu pembayaran kerugian.

(2) Penilai ahli berkewajiban untuk melaporkan hasil penilaiannya kepada pihak yang menunjuknya dan menyampaikan kepada Lembaga dan instansi yang mengeluarkan izin membangun, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah melaksanakan tugasnya.

Pasal 39

Penilai ahli berwenang untuk :

- a. menghubungi pihak-pihak terkait, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan;
- b. memperoleh data yang diperlukan;
- c. melakukan pengujian yang diperlukan;
- d. memasuki lokasi tempat terjadinya kegagalan bangunan.

Bagian Keempat Kewajiban dan Tanggung Jawab Penyedia Jasa

Pasal 40

(1) Sebagai dasar penetapan jangka waktu pertanggung jawaban, perencana konstruksi wajib menyatakan dengan jelas dan tegas tentang umur konstruksi yang direncanakan, dalam dokumen perencanaan dan dokumen lelang, dilengkapi dengan penjelasannya.

(2) Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan perencana konstruksi, maka perencana konstruksi hanya bertanggung jawab atas ganti rugi sebatas hasil perencanaannya yang belum/tidak diubah.

(3) Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pelaksana konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan dan atau badan usaha pelaksana konstruksi penandatanganan kontrak kerja konstruksi.

(4) Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh pengawas konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan dan atau badan usaha pengawas konstruksi penandatanganan kontrak kerja konstruksi.

Pasal 41

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

(1) Penyedia jasa konstruksi diwajibkan menyimpan dan memelihara dokumen pelaksanaan konstruksi yang dapat dipakai sebagai alat pembuktian, bilamana terjadi kegagalan bangunan.

(2) Lama waktu menyimpan dan memelihara dokumen pelaksanaan konstruksi adalah sesuai dengan jangka waktu pertanggungjawaban, dengan maksimal lama pertanggungjawaban selama 10 (sepuluh) tahun sejak dilakukan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.

Pasal 42

Pertanggungjawaban berupa sanksi profesi dan atau administratif dapat dikenakan pada orang perseorangan dan atau badan usaha penandatanganan kontrak kerja konstruksi.

Pasal 43

Sub penyedia jasa berbentuk usaha orang perseorangan dan atau badan usaha yang dinyatakan terkait dalam terjadinya kegagalan bangunan bertanggung jawab kepada penyedia jasa utama.

Pasal 44

(1) Apabila dokumen perencanaan sebagai bentuk fisik lain dari hasil pekerjaan konstruksi tidak segera dilaksanakan, maka yang dimaksud dengan kegagalan bentuk lain hasil pekerjaan konstruksi ini adalah keadaan apabila dokumen perencanaan tersebut dipakai sebagai acuan pekerjaan konstruksi menyebabkan terjadinya kegagalan bangunan karena kesalahan perencanaannya.

(2) Apabila terjadi seperti dimaksud pada ayat (1), maka tanggung jawab perencana konstruksi, dalam hal dokumen perencanaannya tidak segera dilaksanakan tetap sebatas umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak penyerahan dokumen perencanaan tersebut.

Bagian Kelima Kewajiban dan Tanggung Jawab Pengguna Jasa

Pasal 45

(1) Pengguna jasa wajib melaporkan terjadinya kegagalan bangunan dan tindakan-tindakan yang diambil kepada Menteri atau instansi yang berwenang dan Lembaga.

(2) Pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pengguna jasa.

Bagian Keenam
Ganti Rugi dalam Hal Kegagalan Bangunan

Pasal 46

(1) Pelaksanaan ganti rugi dalam hal kegagalan bangunan dapat dilakukan dengan mekanisme pertanggung jawaban pihak ketiga atau asuransi, dengan ketentuan :

- a. persyaratan dan jangka waktu serta nilai pertanggung jawaban ditetapkan atas dasar kesepakatan;
- b. premi dibayar oleh masing-masing pihak, dan biaya premi yang menjadi tanggungan penyedia jasa menjadi bagian dari unsur biaya pekerjaan konstruksi.

(2) Dalam hal pengguna jasa tidak bersedia memasukan biaya premi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, maka resiko kegagalan bangunan menjadi tanggung jawab pengguna jasa.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertanggung jawaban/asuransi ini diatur oleh instansi yang berwenang dalam bidang asuransi.

Pasal 47

Penetapan besarnya kerugian oleh penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf d, bersifat final dan mengikat.

Pasal 48

- (1) Biaya penilai ahli menjadi beban pihak atau pihak-pihak yang melakukan kesalahan.
- (2) Selama penilai ahli melakukan tugasnya, maka pengguna jasa menanggung pembiayaan pendahuluan.

BAB VI
PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 49

(1) Penyelesaian sengketa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi di luar pengadilan dapat dilakukan dengan cara :

- a. melalui pihak ketiga yaitu :
 - 1) mediasi (yang ditunjuk oleh para pihak atau oleh Lembaga Arbitrase dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa);

2) konsiliasi; atau

b. arbitrase melalui Lembaga Arbitrase atau *Arbitrase Ad Hoc*.

(2) Penyelesaian sengketa secara mediasi atau konsiliasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dapat dibantu penilai ahli untuk memberikan pertimbangan profesional aspek tertentu sesuai kebutuhan.

Pasal 50

(1) Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a angka 1) dilakukan dengan bantuan satu orang mediator.

(2) Mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa.

(3) Mediator tersebut harus mempunyai sertifikat keahlian yang ditetapkan oleh Lembaga.

(4) Apabila diperlukan, mediator dapat minta bantuan penilai ahli.

(5) Mediator bertindak sebagai fasilitator yaitu hanya membimbing para pihak yang bersengketa untuk mengatur pertemuan dan mencapai suatu kesepakatan.

(6) Kesepakatan tersebut pada ayat (5) dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

Pasal 51

(1) Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa konsiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a angka 2) dilakukan dengan bantuan seorang konsiliator.

(2) Konsiliator sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa.

(3) Konsiliator tersebut harus mempunyai sertifikat keahlian yang ditetapkan oleh Lembaga.

(4) Konsiliator menyusun dan merumuskan upaya penyelesaian untuk ditawarkan kepada para pihak.

(5) Jika rumusan tersebut disetujui oleh para pihak, maka solusi yang dibuat konsiliator menjadi rumusan pemecahan masalah.

(6) Rumusan pemecahan masalah sebagaimana tersebut pada ayat (5) dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Pasal 52

Kesepakatan tertulis dalam penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a butir 1 dan butir 2, Pasal 50, dan Pasal 51 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan iktikad baik.

Pasal 53

(1) Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa arbitrase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf b dilakukan dengan melalui arbitrase sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat.

Pasal 54

Tata cara penyelesaian sengketa melalui mediasi, konsiliasi, dan arbitrase dilakukan berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.

BAB VII LARANGAN PERSEKONGKOLAN

Pasal 55

(1) Pengguna jasa dan penyedia jasa atau antar penyedia jasa dilarang melakukan persekongkolan untuk mengatur dan atau menentukan pemenang dalam pelelangan umum atau pelelangan terbatas sehingga mengakibatkan terjadinya persaingan usaha yang tidak sehat.

(2) Pengguna jasa dan penyedia jasa dilarang melakukan persekongkolan untuk menaikkan nilai pekerjaan (*mark up*) yang mengakibatkan kerugian bagi masyarakat dan atau keuangan Negara.

(3) Pelaksana konstruksi dan atau sub pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi dan atau sub pengawas konstruksi dilarang melakukan persekongkolan untuk mengatur dan menentukan pekerjaan yang tidak sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang merugikan pengguna jasa dan atau masyarakat.

(4) Pelaksana konstruksi dan atau sub pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi dan atau sub pengawas konstruksi dan atau pemasok dilarang melakukan persekongkolan untuk mengatur dan menentukan pemasokan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang tidak sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang merugikan pengguna jasa dan atau masyarakat.

(5) Pengguna jasa dan atau penyedia jasa dan atau pemasok yang melakukan persekongkolan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4)

dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 56

(1) Pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh Pemerintah kepada Lembaga, berupa peringatan tertulis.

(2) Pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh Pemerintah kepada penyedia jasa, berupa :

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
- c. pembekuan izin usaha;
- d. pencabutan izin usaha;
- e. pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- f. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- g. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi; atau
- h. larangan melakukan pekerjaan.

(3) Pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh Pemerintah kepada pengguna jasa, berupa :

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
- c. pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- d. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi; atau
- e. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi.

(4) Pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh Lembaga kepada penyedia jasa dan asosiasi, berupa :

- a. peringatan tertulis; atau

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

b. pembatasan bidang usaha dan atau profesi.

(5) Pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh asosiasi kepada anggota, berupa :

a. peringatan tertulis; atau

b. pembekuan sertifikat.

Pasal 57

(1) Pengguna jasa yang tidak melaksanakan kewajiban tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a dan ayat (3), Pasal 6 ayat (2) huruf a dan ayat (3), Pasal 7 ayat (2) huruf a dan ayat (3), Pasal 9 ayat (2) huruf a dan ayat (3), Pasal 10 ayat (2) huruf a dan ayat (3), Pasal 11 ayat (2) huruf a, Pasal 13 ayat (3) huruf a dan ayat (4), Pasal 15 huruf a, huruf b, huruf d, dan huruf e, Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis.

(2) Pengguna jasa tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 huruf c, huruf f, huruf g, huruf h, huruf i, huruf j, dan huruf k, serta dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi tidak memenuhi Pasal 26, maka pengguna jasa dapat dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi.

(3) Pengguna jasa dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi tidak memenuhi persyaratan dalam Pasal 26, 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka pengguna jasa dapat dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin atau pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

(4) Pengguna jasa dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi tidak melaksanakan ketentuan Pasal 26 sehingga mengakibatkan kerugian/gangguan keselamatan umum, harta benda dan atau kerusakan lingkungan, maka pengguna jasa dapat dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan dan atau pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Pasal 58

(1) Perencana konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dikenakan sanksi berupa :

a. peringatan tertulis dan atau penghentian sementara pekerjaan;

b. pembatasan bidang usaha dan atau profesi atau pembekuan izin usaha dan atau profesi apabila perencana konstruksi tidak memenuhi persyaratan perencanaan paling lama 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pelaksanaan pekerjaan;

- c. pembekuan atau pencabutan izin usaha dan atau profesi apabila dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi mengakibatkan kerugian/kerusakan keselamatan umum, harta benda dan atau keselamatan nyawa manusia dan atau lingkungan.

(2) Pelaksana konstruksi dalam hal :

- a. menggunakan rencana yang tidak memenuhi ketentuan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) dalam pelaksanaan pekerjaan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
- b. tidak memenuhi persyaratan perencanaan tersebut pada huruf a paling lama 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan bidang usaha dan atau profesi atau pembekuan izin usaha dan atau profesi;
- c. pelaksanaan kegiatan menimbulkan gangguan pada keselamatan dan atau kerugian harta benda dan atau keselamatan nyawa manusia dan atau bangunan/kerusakan pada lingkungan sebagai akibat menggunakan rencana yang tidak memenuhi persyaratan perencanaan tersebut pada huruf a dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin atau pencabutan izin usaha dan atau profesi;
- d. menggunakan rencana yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) dalam pelaksanaan pekerjaan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan.

(3) Pengawas konstruksi dalam hal :

- a. menggunakan rencana yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dalam pelaksanaan pengawasan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
- b. apabila pengawas tidak memenuhi ketentuan perencanaan tersebut pada huruf a paling lama 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara, dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan bidang usaha dan atau pembekuan izin usaha dan atau profesi.

(4) Penyedia jasa yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau pembatasan bidang usaha dan atau profesi.

Pasal 59

Pengguna jasa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3), Pasal 29 ayat (3) dan penyedia jasa yang melanggar ketentuan sebagaimana

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) dan Pasal 29 ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa :

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara sementara atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
- c. pembatasan kegiatan usaha dan atau profesi;
- d. pembekuan izin usaha dan atau profesi;
- e. pencabutan izin usaha dan atau profesi;
- f. pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- g. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi; dan atau
- h. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi.

Pasal 60

Pengguna jasa dan penyedia jasa atau antar penyedia jasa dan atau sub penyedia jasa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, dikenakan sanksi peringatan tertulis dan penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi atau pembatasan kegiatan usaha atau profesi.

Pasal 61

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 58, Pasal 59, dan Pasal 60 dikenakan sesuai dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan.

Pasal 62

(1) Tata laksana dan penerapan sanksi administratif terhadap pengguna jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58, Pasal 59, dan Pasal 60 diatur lebih lanjut oleh Menteri.

(2) Tata laksana dan penerapan sanksi administratif terhadap pengguna jasa instansi/ lembaga pemerintah dan atau lembaga Negara diatur lebih lanjut oleh Menteri.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 63

Wanprestasi sebagai..., Rebecca Ayuyantrie, FH UI, 2009

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, peraturan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan jasa konstruksi yang telah ada sepanjang tidak bertentangan ataupun belum diganti dengan yang baru berdasarkan Peraturan Pemerintah ini dinyatakan tetap berlaku.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 64

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di
Jakarta
pada tanggal 30
Mei 2000

PRESIDEN
REPUBLIK
INDONESIA,

ttd

ABDURRAHMAN
WAHID

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 30 Mei 2000

SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

ttd

BONDAN GUNAWAN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2000 NOMOR 64

[Penjelasan](#)