



UNIVERSITAS INDONESIA

PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS DALAM

KONTRAK JASA KONSTRUKSI

(STUDI KASUS PT. DUTA GRAHA INDAH

MELAWAN PT. SLIPI SRI INDOPURI)

SKRIPSI

EDU VITRA ZUARDI

0706201733

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

JULI

2011



UNIVERSITAS INDONESIA

**PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS DALAM
KONTRAK JASA KONSTRUKSI
(STUDI KASUS PT. DUTA GRAHA INDAH
MELAWAN PT. SLIPI SRI INDOPURI)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar

Sarjana Hukum

EDU VITRA ZUARDI

0706201733

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

JULI

2011

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Edu Vitra Zuardi

NPM : 0706201733

Tanda Tangan :



Tanggal : 11 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Edu Vitra Zuardi

NPM : 0706201733

Program Studi : Hukum Keperdataan

Judul Skripsi : Penerapan Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Jasa Konstruksi (Studi Kasus PT. Duta Graha Indah melawan PT. Slipi Sri Indopuri)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Abdul Salam, S.H., M.H.

(.....
.....)

Penguji : Myra Rosana Bachtiar, S.H., M.H

(.....
.....)

Penguji : Akhmad Budi Cahyadi, S.H., M.H

(.....
.....)

Penguji : Wahyu Andriatno, S.H., M.H

(.....
.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 11 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Atas berkat rahmat Allah SWT. , Skripsi yang berjudul “ Penerapan Asas Proporsional dalam Kontrak Jasa konstruksi studi kasus PT. Duta Graha Indah melawan PT. Slipi Sri Indopuri “. Telah berhasil diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulisan skripsi ini dilakukan untuk menambah pengetahuan dan semakin memperluas wawasan pemikiran mengenai penerapan asas proporsionalitas dalam suatu perjanjian, khususnya perjanjian jasa konstruksi. Tak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi sebagai berikut :

1. Ibu Sylvia Widjaya, orang tua penulis yang telah memberikan dukungan moral dan materiil serta kasih sayang yang tak pernah putus.
2. Bapak Abdul Salam, S.H., M.H. selaku Pembimbing Skripsi atas segenap bantuan serta perhatiannya dalam membimbing penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Segenap Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terima kasih atas segala bantuan selama empat tahun penulis menjalani perkuliahan.
4. Teman-teman penulis di kampus tercinta FHUI: Deny, Erwin, Beny, Fritz, Endruw, Uno, Naomi, Tasya, Rini, Arif, Mba Eva, Novita, Wahyu, serta teman-teman lainnya yang juga tidak dapat disebutkan terima kasih banyak
5. Segala pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan, doa, dan semangat untuk penyusunan skripsi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih banyak dan mohon maaf apabila ada kata-kata yang kurang berkenan. Penulisan ini tentunya tidak terlepas dari segala kekurangan baik dari segi teknis maupun materi penulisan. Semoga penelitian ini dapat berguna bagi semua orang yang membacanya.

Depok, 11 Juli 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Edu Vitra Zuardi
NPM : 0706201733
Program Kekhususan : I (Hukum Perdata)
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

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

Penerapan Asas Proporsional dalam Kontrak Jasa Konstruksi (studi kasus PT. Duta Graha Indah melawan PT. Slipi Sri Indopuri)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), 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 : 11 Juli 2011

Yang Menyatakan


(Edu Vitra Zuardi)

ABSTRAK

Nama : Edu Vitra Zuardi

Program Studi : Hukum Perdata

Judul : Penerapan Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Jasa Konstruksi
(Studi Kasus PT. Duta Graha Indah melawan PT. Slipi Sri
Indopuri)

Kontrak jasa konstruksi merupakan pedoman bagi para pihak dalam melaksanakan suatu proyek konstruksi. Perjanjian ini mengatur hubungan hukum antara para pihak yang berisi hak dan kewajiban. Skripsi ini membahas mengenai penerapan asas proporsionalitas dalam kontrak jasa konstruksi dan fungsi dari asas proporsionalitas dalam membuat suatu kontrak jasa konstruksi. Penyusunan kontrak Jasa Konstruksi mengacu pada ketentuan hukum perikatan yang berdasarkan asas proporsional, yang dimuat dalam buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pembentukan kontrak komersial yang dilandasi pertukaran hak dan kewajiban para pihak secara proporsional akan menghasilkan kontrak yang *fair*. Untuk itu proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban dapat dicermati dari substansi klausul – klausul kontrak yang disepakati para pihak.

Kata Kunci :

Perjanjian Jasa Konstruksi, Asas Proporsionalitas

ABSTRACT

Name : Edu Vitra Zuardi

Study Program : Legal Studies

Title : Application of the Proportionality Principle in the Contract Construction Services (Case Study PT. Duta Graha Indah against PT. Slipi Sri Indopuri)

Contract construction services as a guideline for the parties in executing a construction project. Agreement govern the legal relationship between the parties that contains the rights and obligation. This Thesis discusses the application of the principle of proportionality in the contract of construction services and functions of the principle of proportionality in making a contract of construction services. Preparation of Construction Services contract refers to the legal provisions of the engagement is based on the principle of proportional, which is loaded in the third book of the Book of Civil Law. Formation of commercial contracts based on the exchange of rights and obligations of the parties in proportion to produce a fair contract. For that proportionality of the exchange of rights and obligations can be seen from the substance of the clauses of the contract agreed between the parties.

Key Word :

Construction Contract, The Principle of Proportionality

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Definisi Operasional.....	4
1.5 Metode Penelitian.....	6
1.6 Sistematika Penulisan.....	7
BAB 2 TINJAUAN UMUM HUKUM PERJANJIAN	
2.1 Tinjauan Umum Mengenai Hukum Perjanjian.....	8
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	8
2.1.2 Hubungan Antara Perikatan Dengan Perjanjian.....	10
2.1.3 Macam-macam perikatan.....	11

2.1.3.1	Perikatan Bersyarat.....	12
2.1.3.2	Perikatan Dengan Ketetapan Waktu.....	12
2.1.3.3	Perikatan Mana Suka.....	13
2.1.3.4	Perikatan Tanggung-menanggung.....	13
2.1.3.5	Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi..	13
2.1.3.6	Perikatan Dengan Ancaman Hukuman.....	13
2.1.4	Unsur – Unsur dalam Perjanjian.....	14
2.1.4.1	Unsur Essensilia.....	14
2.1.4.2	Unsur <i>Naturalia</i>	14
2.1.4.3	Unsur <i>Aksidental</i>	15
2.1.5	Syarat – Syarat Sah nya Perjanjian.....	15
2.1.5.1	Sepakat.....	16
2.1.5.2	Cakap untuk membuat suatu perjanjian.....	16
2.1.5.3	Mengenai suatu hal tertentu.....	17
2.1.5.4	Suatu Sebab yang Halal.....	17
2.1.6	Asas - Asas Dalam Perjanjian.....	19
2.1.6.1	Asas Konsensualisme.....	19
2.1.6.2	Asas Kebebasan Berkontrak.....	20
2.1.6.3	Asas Itikad Baik.....	21
2.1.6.4	Asas Kepribadian.....	21
2.1.6.5	Asas Keseimbangan.....	21
2.2	Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian.....	22
2.2.1	Pengertian Asas Proporsionalitas.....	22
2.2.2	Karakteristik Asas Proporsionalitas.....	24
2.2.3	Fungsi Asas Proporsionalitas dalam suatu Perjanjian.....	25
2.2.4	Hubungan Asas Proporsionalitas dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	26
2.2.4.1	Hubungan Asas Proporsionalitas dengan Asas Keseimbangan.....	27

BAB 3

TINJAUAN UMUM HUKUM PERJANJIAN JASA KONSTRUKSI

3.1	Pengertian Jasa Konstruksi.....	29
3.2	Sifat dan Bentuk Perjanjian Jasa Konstruksi.....	31
3.2.1	Sifat Perjanjian Jasa Konstruksi.....	31
3.2.2	Bentuk Perjanjian Jasa Konstruksi.....	31
3.3	Macam – Macam dan Isi Perjanjian Jasa Konstruksi.....	32
3.3.1	Macam Perjanjian Jasa Konstruksi.....	32
3.3.2	Isi Perjanjian Jasa Konstruksi.....	37
3.4	Para Pihak Dalam Perjanjian Jasa Konstruksi.....	40
3.5	Peraturan yang mengatur Jasa Konstruksi.....	48
3.5.1	Hubungan Standar FIDIC dan JCT dengan Peraturan Jasa Konstruksi di Indonesia.....	49
3.6	Prosedur Perjanjian Jasa Konstruksi.....	50
3.6.1	Pengumuman dan Pemberian Penjelasan.....	51
3.6.2	Penyaringan Jasa Konstruksi Pekerjaan.....	52
3.6.3	Pemenuhan Jaminan yang disyaratkan dalam Perjanjian Jasa Konstruksi.....	54
3.6.4	Pelelangan dan Pelulusan.....	56
3.7	Berakhirnya Perjanjian Jasa Konstruksi.....	57
3.8	Pola Penyelesaian Sengketa Kontrak Jasa Konstruksi.....	59
3.8.1	Pengertian Pola Penyelesaian Jasa Konstruksi.....	59
3.8.2	Bentuk Penyelesaian Sengketa Konstruksi.....	60
3.9	Tanggung Jawab Para Pihak dalam Hal Terjadi Kegagalan Bangunan.....	61

**BAB 4 TINJAUAN HUKUM PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS
DALAM KONTRAK KOMERSIAL JASA KONSRSUKSI**

4.1	Kasus Posisi.....	63
4.2	Analisa Putusan.....	64
4.2.1	Akibat Hukum dari Wanprestasi Perjanjian Jasa Konstruksi.....	65
4.2.2	Ganti Rugi dari Wanprestasi Perjanjian Jasa Konstruksi....	66
4.3	Penerapan Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Jasa Konstruksi.....	67
4.3.1	Pengertian dan Fungsi Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Jasa Konstruksi.....	68
4.3.2	Tolak Ukur Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Jasa Konstruksi.....	70
4.3.3	Standar Perjanjian Jasa Konstruksi yang menerapkan Asas Proporsionalitas.....	71
4.4	Penyelesaian Perselisihan Konstruksi dalam Perjanjian Jasa Konstruksi berdasarkan Asas Proporsionalitas.....	73
4.4.1	Pengertian Sengketa Konstruksi.....	73
4.4.2	Jenis Sengketa Konstruksi.....	74
4.4.3	Penyelesaian Sengketa Konstruksi.....	76

BAB 5 PENUTUP

5.1	Kesimpulan.....	77
5.2	Saran.....	79

DAFTAR PUSTAKA.....80

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah negara berkembang yang masih berusaha melaksanakan pembangunan yang merata di seluruh wilayah Indonesia. Pembangunan dimaksud disini adalah pembangunan dalam arti sesungguhnya yaitu pembangunan fisik bangunan seperti pembangunan rumah, gedung bertingkat dan sebagainya. Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.¹

Meningkatnya pembangunan fisik yang berupa pembangunan gedung, perumahan, perhotelan, perkantoran, pabrik-pabrik dan perusahaan, sarana perhubungan, pengairan serta sarana produksi memerlukan pengaturan yang jelas, yakni dari segi yuridis dan segi teknis bangunan yang masih perlu dikembangkan dan ditingkatkan pelaksanaannya.²

Pembangunan nasional suatu bangsa tidak bisa dipisahkan dari penyelenggaraan jasa konstruksi suatu investasi berbagai jenis infrastruktur dan properti. Penyelenggaraan konstruksi telah menjadi salah satu sektor penting dari perekonomian nasional baik di negara-negara maju apalagi negara-negara yang sedang berkembang seperti Indonesia.³

Industri yang begitu kompleks ini tentunya melibatkan banyak pihak terutama pemerintah, pengguna jasa dan penyedia jasa. Pemerintah dalam industri jasa konstruksi berperan sebagai regulator, pemerintah menyusun peraturan perundang-undangan yang diharapkan dapat mengembangkan industri jasa

¹ F.X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Cet. 3, (Jakarta : PT. Rineka Cipta), hal.1

² Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Cet.2, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hal. 1.

³ Akhmad Suraji, *Konstruksi Indonesia 2030 untuk Kenyamanan Lingkungan Terbangun*, (Jakarta : Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional, 2007), hal 1.

konstruksi hingga optimal. Untuk mengakomodasikan kepentingan tersebut dibuat 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, pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan ataupun konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.⁴

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 konstruksi⁵.

Penyusunan kontrak Jasa Konstruksi mengacu pada ketentuan hukum perikatan yang berdasarkan asas proporsional, yang dimuat dalam buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pembentukan kontrak komersial yang dilandasi pertukaran hak dan kewajiban para pihak secara proporsional akan menghasilkan kontrak yang *fair*. Untuk itu proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban dapat dicermati dari substansi klausul – klausul kontrak yang disepakati para pihak.

Pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui

⁴ Indonesia, *Undang – Undang tentang Jasa Konstruksi*, UU No. 18 Tahun 1999, LN Nomor 54 Tahun 1999, TLN Nomor 3833, ps. 1 angka 1

⁵ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia* (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2006), hal 13.

negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk – bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan melalui tawar – menawar.⁶

Kontrak komersial lebih menekankan pada aspek penghargaan dan kemitraan berbeda dengan kontrak konsumen yang menekankan kepada asas keseimbangan. Kontrak komersial lebih menekankan kepada proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban diantara pelaku – pelakunya.

Kontrak komersial sisi kepastian dan keadilan akan tercapai apabila perbedaan yang ada diantara para pihak terakomodasi melalui mekanisme hubungan kontraktual yang bekerja secara proporsional.⁷

Fungsi pengaturan kontrak dalam praktek bisnis adalah untuk menjamin pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) berlangsung secara proporsional bagi para pihak, sehingga dengan demikian terjalin hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan. Bukan sebaliknya merugikan salah satu pihak atau bahkan pada akhirnya justru merugikan para pihak yang berkontrak.⁸

Salah satu sengketa konstruksi yang berawal dari klaim konstruksi adalah pada pembangunan gedung Hotel yang dipesan oleh PT. Slipi Indopuri dan dibangun oleh PT. Duta Graha Indah sebagai kontraktornya. Kasus ini menarik bagi penulis karena kedua pihak sama – sama melanggar kontrak yang telah disepakati.. Dengan penggunaan dasar hukum dari KUH Perdata dan melihat dari segi asas hukum perdatanya, maka karya ilmiah ini akan difokuskan kepada asas proporsionalitas dalam hukum perdatanya.

⁶ Jeremy G. Thorn, *Terampil bernegosiasi*, (Jakarta : Pustaka Binaman Pressindo, 1995),hal 7.

⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Jakarta : Kencana, 2010), hal 2.

⁸ *Ibid*, hal. 6.

1.2 Pokok Permasalahan

Dari uraian latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas, masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1.2.1. Apakah yang dimaksud dengan asas proporsional dan fungsinya dalam suatu perjanjian jasa konstruksi ?
- 1.2.2. Bagaimanakah penerapan asas proporsionalitas dalam suatu perjanjian jasa konstruksi ?
- 1.2.3. Bagaimanakah mengukur asas proporsionalitas dalam suatu perjanjian jasa konstruksi ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini mengkaji Penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian komersial dengan :

- 1.3.1 Memahami dan mengetahui apa yang dimaksud dengan asas proporsional dan fungsinya dalam suatu perjanjian.
- 1.3.2 Memahami dan mengetahui penerapan asas proporsionalitas dalam suatu perjanjian komersial.
- 1.3.3 Memahami dan mengetahui bagaimana cara mengukur asas proporsionalitas dalam suatu perjanjian komersial.

1.4 Definisi Operasional

Adapun yang menjadi batasan dari definisi operasional yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.⁹
- b) Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian

⁹ Indonesia, *op.cit*, Pasal 1 angka 1

kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikan, elektrikal dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.¹⁰

- c) Pengguna barang/jasa adalah kepala kantor/satuan kerja/pemimpin proyek/pemimpin bagian proyek/pengguna anggaran Daerah/pejabat yang disamakan sebagai pemilik pekerjaan yang bertanggungjawab atas pelaksanaan pengadaan barang/jasa dalam lingkungan unit kerja/proyek tertentu.¹¹
- d) Penyedia barang/jasa adalah badan usaha atau orang perseorangan yang kegiatan usahanya menyediakan barang/layanan jasa konstruksi.¹²
- e) Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan.¹³
- f) Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan itu.¹⁴
- g) Perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak yang isinya adalah hak dan kewajiban : suatu hak untuk menuntut sesuatu dan di sebelah lain suatu kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹⁵
- h) Wanprestasi adalah jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi prestasi karena kesalahannya (kesengajaan atau kelalaiannya).¹⁶

¹⁰ *Ibid*, Pasal 1 angka 2

¹¹ *Ibid*, Pasal 1 angka 3

¹² *Ibid*, Pasal 1 angka 4

¹³ *Ibid*, Pasal 1 angka 5

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, cet 3(Jakarta : Mandar Maju, 2000), hal. 4

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.20 (Jakarta : PT. Internusa, 2004), hal.1

¹⁶ Surini Ahlan Sjarif, *Hukum Perdata Suatu Pengantar* (Jakarta : CV Gitama Jaya, 2005), hal.151

1.5 Metode Penelitian

Penelitian suatu sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi oleh karena bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara metodologi, sistematis, dan konsisten. Metodologi artinya, suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode atau tata cara tertentu; sedangkan sistematis artinya, dalam melakukan penelitian ada langkah-langkah atau tahapan yang diikuti; dan konsisten berarti penelitian dilakukan secara taat asas¹⁷. Metodologi yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya¹⁸. Dalam penelitian skripsi ini digunakan metode penelitian hukum normatif.

Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Dengan demikian, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder karena penelitian skripsi ini merupakan penelitian kepustakaan. Adapun data sekunder tersebut mencakup:¹⁹

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat antara lain berupa bahan-bahan hukum yang mengikat, antara lain berupa peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah nomor 29 tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa konstruksi, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan lain yang berhubungan;

Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian yang termuat dalam jurnal, majalah, surat kabar, buku-buku literatur, artikel, disertasi dan makalah dari berbagai seminar yang berhubungan;

¹⁷ Sri Mamudji et. al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 17-18.

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, cet. 4, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1995), hal. 1.

¹⁹ *Ibid.*, hal. 24.

Bahan Hukum Tersier atau bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu berupa kamus

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penelitian skripsi ini dibagi menjadi lima bab, yaitu:

Bab pertama adalah bagian pendahuluan yang akan menjelaskan secara garis besar latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penelitian baik umum maupun khusus, kerangka konseptual, metode penelitian yang digunakan, serta uraian singkat mengenai sistematika penulisan skripsi ini.

Bab kedua akan membahas tentang perjanjian secara umum yang meliputi hubungannya dengan perikatan, pengertian perjanjian itu sendiri, asas dan sistem dalam perjanjian, serta syarat-syarat sahnya perjanjian serta unsur – unsur perjanjian. Kemudian pada bab ini akan menjelaskan mengenai asas proporsionalitas dalam perjanjian yang meliputi pengertian asas proporsionalitas, karakteristik dan fungsi asas proporsionalitas dalam suatu perjanjian serta hubungan asas proporsionalitas dengan kebebasan berkontrak.

Bab ketiga akan menguraikan dan membahas mengenai pengertian perjanjian jasa konstruksi yang meliputi pengertian perjanjian jasa konstruksi itu sendiri, sifat dan bentuknya, macam dan isinya serta para pihak yang termasuk di dalamnya.

Bab keempat akan penulis gunakan untuk membahas mengenai asas proporsionalitas dalam perjanjian jasa konstruksi beserta cara-cara penyelesaian perkara wanprestasi dalam perjanjian jasa konstruksi. Pembahasan ini bertujuan untuk mengetahui apakah dalam praktek perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan telah mencapai proporsional sesuai dengan teori dan peraturan perundang-undangan yang ada. Pada bagian akhir bab ini akan dibahas kasus wanprestasi dalam perjanjian jasa konstruksi antara PT. Duta Graha Indah melawan PT. Slipi Sri Indopuri.

Bab kelima merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari analisa kasus disertai dengan saran atau usulan dari penulis.

BAB 2

TINJAUAN UMUM HUKUM PERJANJIAN

2.1 Tinjauan Umum Mengenai Hukum Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata yang merupakan bagian dari KUH Perdata yang terdiri dari empat (IV) Buku. Buku I mengenai Hukum Perorangan, Buku II mengenai Hukum Kebendaan, Buku III tentang Hukum Perikatan dan Buku IV mengatur tentang Pembuktian dan Daluwarsa.

Perumusan mengenai definisi perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyebutkan: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Untuk lebih memberikan pemahaman mengenai perikatan terlebih dahulu memahami definisi perjanjian. Subekti mendefinisikan suatu perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.²⁰ Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.

Suatu 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 itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. Perhubungan antara dua pihak tersebut adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si berpiutang dapat menuntutnya di depan hakim.²¹

²⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal. 1.

²¹ *Ibid.*

Definisi atau batasan terhadap suatu istilah dalam dunia ilmu pengetahuan adalah penting. Bertalian dengan definisi mengenai apa yang disebut dengan suatu perjanjian tersebut saat ini belum ada patokan baku atau tetap. Namun demikian untuk menetralsir masalah definisi ini banyak para ahli hukum telah memberikan sumbangan pikiran mengenai definisi perjanjian itu dari segi pengertiannya.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, pengertian perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.²² Sedangkan yang dimaksud dengan persetujuan menurut Wirjono adalah suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak perjanjian dalam hal ini tidak sama dengan persetujuan, karena perjanjian mempunyai pengertian yang lebih luas daripada kata sepakat. Atau dapat juga dikatakan bahwa persetujuan itu mempunyai pengertian yang lebih sempit daripada perjanjian. Istilah hukum perjanjian mempunyai pengertian yang lebih luas, oleh karena meliputi juga hukum adat, dan lebih sempit, karena meliputi *verbinten* (perikatan yang bersumber pada persetujuan dan pada suatu perbuatan tak melanggar hukum, jadi tidak meliputi perikatan yang bersumber pada undang-undang saja).

Menurut Subekti, Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²³

Dari peristiwa ini ditimbulkan suatu perhubungan antara dua orang itu yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena dua pihak itu bersetuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.

²² R. Wiryono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal 4.

²³ R. Subekti, *op,cit*, hal 1.

Menurut M. Yahya Harahap, pengertian perjanjian atau *verbinten*is adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²⁴

2.1.2 Hubungan Antara Perikatan Dengan Perjanjian

Suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua hukum berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu.

Pihak yang berhak menuntut sesuatu tadi dinamakan kreditur atau si berpiutang dan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur atau si berutang. Hubungan antara dua orang atau dua pihak tadi adalah satu perhubungan hukum yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang – undang.

Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, maka si berpiutang dapat menuntutnya di muka hakim.

Pasal 1233 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan : "*Tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena Undang – undang*"

Jadi perikatan dapat timbul karena dua cara, yaitu :

- a. Perikatan yang lahir dari Undang - undang yang dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu :
 - a) Perikatan yang lahir karena undang – undang saja, artinya perikatan tersebut timbul sejak diundangkannya perundangan tersebut, misalnya hak dan kewajiban para pihak yang mempunyai tanah bersebelahan sebagaimana diatur dalam Pasal 625 dan 667 KUH Perdata.
 - b) Perikatan yang lahir dari undang – undang karena perbuatan seseorang,

²⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal.6

dapat dibagi lagi atas :

- (a) Perbuatan yang dibolehkan oleh hukum.
- (b) Perbuatan yang bertentangan dengan hukum

b. Perikatan yang lahir dari perjanjian atau persetujuan.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Sumber-sumber perikatan yang tercakup dalam undang-undang diperinci lagi, yang dibedakan antara undang-undang saja dengan undang-undang yang berhubungan dengan perbuatan orang.

Sumber perikatan dari undang-undang yang berhubungan dengan perbuatan manusia diperinci lagi, yakni dibedakan antara perbuatan yang halal dan perbuatan melanggar hukum.

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 yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.²⁵

2.1.3 Macam – Macam Perikatan

Suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Apabila di masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat dituntut hanya berupa satu hal, dan penuntutan ini dapat dilakukan seketika, maka perikatan ini merupakan bentuk yang paling sederhana.

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

Perikatan dalam bentuk yang paling sederhana ini dinamakan perikatan bersahaja atau perikatan murni.²⁶

Selain bentuk tersebut, Hukum Perdata mengenal berbagai macam perikatan lainnya, yaitu²⁷:

2.1.3.1. Perikatan Bersyarat

Perikatan Bersyarat adalah perikatan yang digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu terjadi. Perikatan ini terbagi atas:

- a. Perikatan dengan syarat tangguh, yaitu perikatan yang lahir hanya apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi dan perikatan lahir pada detik terjadinya peristiwa itu;
- b. Perikatan dengan syarat batal, yaitu perikatan yang sudah lahir itu, justru berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi.

Dalam hukum perjanjian bahwa semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan, atau yang dilarang oleh undang-undang, adalah batal dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tidak mempunyai suatu kekuatan hukum apapun.²⁸

2.1.3.2. Perikatan dengan Ketetapan Waktu

Perikatan dengan ketetapan waktu adalah perikatan yang menanggukkan pelaksanaan ataupun menentukan lama berlakunya suatu perjanjian atau perikatan. Perbedaan antara suatu syarat dengan ketetapan waktu adalah yang pertama berupa suatu kejadian atau peristiwa yang belum tentu atau tidak akan terlaksana, sedangkan yang kedua adalah suatu hal yang pasti akan datang, meskipun belum dapat ditentukan kapan akan datang pelaksanaannya.²⁹

²⁶ *Ibid*, hal 4.

²⁷ *Ibid*.

²⁸ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet 31(Jakarta : Intermasa, 2003) hal 128.

²⁹ *Ibid.*, hal 129.

2.1.3.3. Perikatan Mana Suka (*Alternatif*)

Perikatan dimana si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang-barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya. Ini adalah suatu perikatan, dimana terdapat dua atau lebih macam prestasi, sedangkan kepada si berhutang diserahkan yang mana ia akan lakukan.³⁰

2.1.3.4. Perikatan Tanggung-menanggung

Perikatan yang salah satu pihaknya terdapat beberapa orang. Dalam hal beberapa orang terdapat di pihak debitur, maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi seluruh utang. Dalam hal beberapa terdapat di pihak kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang.

Bagaimanapun juga perikatan tidak boleh dianggap telah diadakan secara diam-diam, ia selalu diperjanjikan dengan tegas.³¹

2.1.3.5. Perikatan yang dapat Dibagi dan yang Tak Dapat Dibagi.

Dapat dibagi atau tidaknya suatu perikatan tergantung dari jenis barang dan maksud atau isi perjanjian. Ukuran dapat atau tidak dapat dibaginya yaitu dalam hal prestasinya, dengan syarat pembagian tersebut tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu.

2.1.3.6 Perikatan dengan Ancaman Hukuman,

Yaitu suatu perikatan di mana ditentukan bahwa si debitur, untuk jaminan pelaksanaan perikatannya, diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi.

³⁰ *Ibid.* hal 130

³¹ *Ibid.*

2.1.4 Unsur – Unsur dalam Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, antara lain:³²

1. Unsur *Essensialia*
2. Unsur *Naturalia*
3. Unsur *Aksidental*

2.1.4.1 Unsur *Essensialia* dalam Perjanjian

Unsur *essensialia* dalam perjanjian adalah unsur yang wajib ada dalam setiap perjanjian, dimana tanpa keberadaan unsur tersebut perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan para pihak dapat menjadi berbeda dan tidak sejalan dengan kehendak semula para pihak. Jadi dapat dikatakan bahwa Unsur *essensialia* ini adalah *conditio sinequanon* dari suatu perjanjian, dimana tanpa keberadaan unsur ini perjanjian itu menjadi “tidak ada” atau dapat batal demi hukum. Hal – hal yang dapat menjadi unsur *essensialia* dalam perjanjian ini berbeda – beda tergantung dengan jenis perjanjiannya. Sebagai contohnya adalah perjanjian jasa konstruksi dalam suatu perjanjian jasa konstruksi harus ada kesepakatan mengenai biaya pembangunan gedung yang akan dibangun dan standar bangunan gedung tersebut, karena tanpa kesepakatan mengenai hal – hal tersebut, perjanjian akan batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.³³

2.1.4.2 Unsur *Naturalia* dalam Perjanjian

Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Namun, tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itupun suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan perjanjian tersebut

³² Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal.84.

³³ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 31.

menjadi tidak mengikat. Lain halnya dengan unsur *essensilia* yang bila tidak terpenuhi akan mengakibatkan perjanjian tersebut cacat hukum.

Dalam hal ini, apabila syarat yang biasanya dicantumkan kemudian ternyata tidak dimuat atau tidak diatur dalam perjanjian, peran undang – undang akan tampil untuk mengisi kekosongan yang terjadi sesuai dengan sifat hukum perjanjian yang *accessoir* yang disebut juga sebagai *optional law*.³⁴

Unsur *Naturalia* merupakan hal-hal umum yang biasa diatur para pihak yang biasa dicantumkan dalam perjanjian tertentu. Sifatnya variatif tergantung pada jenis perjanjiannya. Misalnya pada perjanjian jasa konstruksi, unsur *Naturalia* nya adalah mengenai waktu pembayaran jasa konstruksi.

2.1.4.3 Unsur *Aksidental* dalam Perjanjian

Unsur *aksidental* dalam perjanjian adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian. Unsur ini merupakan berbagai hal khusus (*particular*) yang dinyatakan dalam perjanjian, yang disetujui oleh para pihak. Kata *accidental* artinya bisa ada atau bisa diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu membuat atau tidak. Hal khusus tersebut biasanya tidak diatur dalam peraturan perundang – undangan sehingga apabila para pihak tidak mengatur dalam perjanjiannya, hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam undang – undang. Jadi bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.³⁵

2.1.5 Syarat Sahnya Perjanjian

Di dalam pasal 1320 KUH Perdata, para pembuat Undang-undang memberikan patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian itu lahir. Pasal tersebut juga menyatakan mengenai perbuatan-perbuatan apa yang harus dilakukan dan yang tidak boleh dilak perjanjian yang mereka lakukan dapat secara sah melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi mereka atau pihak

³⁴ *Ibid.*, hal 32

³⁵ *Ibid.*, hal 33.

ketiga. Syarat – syarat bagi sahnya perjanjian meliputi subyeknya maupun obyeknya. Ada empat syarat untuk sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

2.1.5.1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut harus bersepakat, menyetujui hal-hal pokok atau segala sesuatu yang diperjanjikan. Para pihak dalam perjanjian menghendaki atas sesuatu yang sama secara timbal balik.

Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dari pihak ketiga dan tidak ada gangguan berupa:

- a. Paksaan, yaitu paksaan rohani atau paksaan jiwa, bukan paksaan fisik. Misalnya salah satu pihak karena diancam atau ditakuti terpaksa menyetujui suatu perjanjian;
- b. Kekhilafan, yang terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal- hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang barang yang menjadi obyek perjanjian.
- c. Penipuan, yang dapat terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lainnya agar menyetujui suatu perjanjian. Misalnya menjual mobil bekas yang telah dipoles sedemikian rupa sehingga menimbulkan kesan seolah-olah mobil tersebut baru dengan mengatakan kepada pembeli bahwa mobil itu baru.

2.1.5.2 Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Cakap disini menurut hukum, seseorang yang mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau untuk melakukan perbuatan hukum, baik untuk kepentingan diri sendiri atau pihak lain yang diwakili misalnya mewakili badan hukum.³⁶ Pada azasnya setiap orang yang bukan oleh para pihak

³⁶ Sri Soesilowati, *op.cit*, hal 142.

supaya telah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUH Perdata menentukan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang serta semua orang yang dilarang oleh Undang-undang untuk membuat suatu perjanjian tertentu (yaitu wanita bersuami). Namun ketentuan ini dinyatakan sudah tidak berlaku lagi dengan adanya ketentuan Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, yang menyatakan bahwa istri adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat perjanjian.

2.1.5.3 Mengenai suatu hal tertentu;

Hal tertentu yang dimaksud adalah bahwa obyek atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.³⁷ Misalnya dalam sebuah perjanjian jual beli, harus ditentukan mengenai harga dan jenis barang yang akan diperjualbelikan.

2.1.5.4 Suatu sebab yang halal.

Sebab (*oorzaak* atau *causa*) adalah isi dari perjanjian. Berarti isi dari perjanjian itu harus halal, tidak bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan atau ketertiban umum. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang di sini adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.³⁸ Menurut Pasal 1335 KUH Perdata suatu perjanjian tanpa suatu sebab

³⁷ *Ibid*, hal. 143.

³⁸ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. 2, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hal. 99.

atau dibuat dengan sebab palsu atau terlarang, maka tidak mempunyai kekuatan hukum. Suatu sebab yang palsu terdapat jika suatu perjanjian dibuat dengan pura-pura yang bertujuan untuk menyembunyikan sebab yang sebenarnya, yang tidak diperbolehkan. Kedua syarat pertama tersebut, dinamakan dengan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perjanjian tersebut. Apabila syarat subyektif dilanggar baik salah satu atau keduanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*).

Adanya kekurangan terhadap syarat subyektif tersebut tidak begitu saja diketahui oleh hakim, jadi harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan, dan apabila diajukan kepada hakim, mungkin sekali disangkal oleh pihak lawan, sehingga memerlukan pembuktian. Oleh karena itu, undang-undang menyerahkan kepada para pihak, apakah mereka menghendaki pembatalan terhadap perjanjian tersebut atau tidak.³⁹ Akan tetapi selama para pihak tidak keberatan atas pelanggaran kedua syarat subyektif tersebut, maka perjanjian itu tetap sah.

Apabila syarat obyektif dilanggar maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian atau disebut dengan batal demi hukum (*null and void*). Secara yuridis, dianggap dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Akibat dari batal demi hukum, maka para pihak tidak dapat mengajukan tuntutan melalui pengadilan untuk melaksanakan perjanjian atau meminta ganti rugi, karena dasar hukumnya tidak ada.⁴⁰ melanggar janji itu, misalnya tembok yang didirikan secara melanggar janji dapat dirobohkan.

³⁹ Subekti, *op. cit.*, hal. 22.

⁴⁰ *Ibid.*

2.1.6 Asas – Asas dalam 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 menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perjanjian atau hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan fisik, bukan hanya pikiran semata – mata. Karena memiliki bentuk baik ucapan maupun perbuatan, maka dikenal adanya perjanjian konsensual, formil dan riil.⁴¹

Meskipun Hukum perjanjian menganut sistem terbuka, namun terdapat beberapa asas atau prinsip yang tetap harus diperhatikan para pihak untuk menjadi pegangan dalam proses dan pelaksanaan perjanjian. Asas-asas tersebut adalah :

2.1.6.1 Asas Konsensualisme

Pengertian dari asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, sehingga perjanjian sudah sah bila para pihak sepakat mengenai hal - hal yang pokok dan tidak diperlukan formalitas.⁴² 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 sahnya perjanjian salah satunya adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya. Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka.⁴³

Pengecualian terhadap asas ini adalah perjanjian formil dan riil dimana kesepakatan secara lisan saja tidak cukup menimbulkan perikatan dan hubungan

⁴¹ Muljadi, *op.cit.*, hal 7-8

⁴² Subekti, *op.cit.*, hal 13

⁴³ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006) hal 95.

hukum antara para pihak. Perjanjian formil ini 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.⁴⁴

2.1.6.2 Asas Kebebasan Berkontrak (*Contractsvrijheid*)

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 kesusilaan.⁴⁵

Pasal – pasal mengenai hukum perjanjian dalam KUH Perdata berperan sebagai hukum pelengkap, dimana para pihak boleh menyimpangi ketentuan pasal – pasal tersebut dan mengatur sendiri kepentingan mereka sepanjang para pihak menghendaki.⁴⁶

Asas kebebasan berkontrak timbul dari tuntutan masyarakat bahwa kebebasan manusia adalah sesuatu yang rasional alamiah. Kebebasan berkontrak ini juga terkait dengan hak manusia khususnya dengan pengakuan hak milik yang secara implisit mengandung hak untuk menguasainya.⁴⁷

Para pihak menurut kehendak bebasnya masing – masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga dapat bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat

⁴⁴ Machdi, Sri Soesilowati, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*, (Jakarta : Ginatema Jaya Jakarta, 2005) hal. 145.

⁴⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet 19, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal 1.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ J.Z., Loude dan S. Riwoe, *Ajaran Umum Perikatan dan Persetujuan Menurut Kitab Undang Hukum Perdata* (Surabaya : CV Kasnendra Suminar, 1983) hal.63.

memaksa, baik ketertiban umum ataupun kesusilaan.⁴⁸

2.1.6.3 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 pelaksanaan perjanjian mengacu kepada kepatutan dan keadilan. Maksud dari pernyataan ini adalah 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 ditutup.⁴⁹

2.1.6.4 Asas Kepribadian

Asas kepribadian 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.

2.1.6.5 Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan berfungsi untuk menyeimbangkan posisi para pihak yang berkontrak. Tujuan akhir dari asas keseimbangan adalah hasil akhir yang menempatkan posisi para pihak yang seimbang (*equal*) dalam menentukan hak dan kewajibannya.⁵⁰

⁴⁸ Budiono, *op.cit*, hal 97

⁴⁹ Muljadi, *op.cit*, hal 79.

⁵⁰ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006) hal 296.

2.2 Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian

Perjanjian merupakan sesuatu yang sangat rentan dengan sengketa apabila tidak diatur secara rinci dengan pengaturan yang memuaskan rasa keadilan kedua belah pihak. Tidak jarang dalam kehidupan sehari – hari terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, baik yang pada akhirnya berakhir di pengadilan maupun yang diselesaikan secara kekeluargaan. Sengketa ini umumnya terjadi karena adanya pihak yang merasa dirugikan dalam pembebanan kewajiban terkait perjanjian tersebut.

Misalnya saja dalam perjanjian jasa konstruksi, mengenai kegagalan bangunan. Ada juga sengketa – sengketa yang terjadi karena ada pihak yang mendapatkan hak berlebih, dimana pihak tersebut dapat secara sepihak tidak membayar penuh uang yang seharusnya dibayar setelah gedung selesai dibangun dengan alasan gedung tidak sesuai apa yang diperjanjikan, sehingga pihak satunya menjadi sangat dirugikan dengan ketidakjelasan tersebut. Persoalan – persoalan ini bahkan tetap terjadi walaupun perjanjian jasa konstruksi telah diwujudkan dalam suatu perjanjian tertulis. Hal ini salah satunya disebabkan oleh keadaan masyarakat Indonesia yang telah terbiasa menerima secara mentah klausula – klausula perjanjian yang telah dirancang oleh pihak yang memberikan kontrak jasa konstruksi karena kekhawatiran calon pemborong akan kehilangan proyek jasa konstruksi tersebut.

Perjanjian Jasa Konstruksi yang tidak proporsional seperti itu rentan menghasilkan sengketa, dimana pihak yang merasa dirugikan menolak melakukan kewajibannya walaupun kewajiban tersebut telah dia setujui dalam perjanjian. Hal ini tidak hanya terjadi dalam perjanjian jasa konstruksi, tetapi juga dalam perjanjian – perjanjian lainnya. Melihat hal tersebut jelas bahwa asas proporsionalitas dalam suatu perjanjian harus sangat diperhatikan.

2.2.1 Pengertian Asas Proporsionalitas

Makna asas proporsionalitas dalam suatu perjanjian harus dicari dengan beranjak dari makna filosofis keadilan. Hal ini dapat ditelusuri dalam berbagai

pendapat serta pemikiran para filosof dan sarjana. Aristoteles misalnya menyatakan bahwa “ *Justice consist in treating equals equally and unequally, in proportion to their inequality* “(prinsip bahwa yang sama diperlakukan secara sama dan yang tidak sama diperlakukan tidak sama secara proporsional).⁵¹

Pada dasarnya asas proporsionalitas merupakan perwujudan doktrin “keadilan berkontrak“ yang mengoreksi dominasi asas kebebasan berkontrak yang dalam beberapa hal justru menimbulkan ketidakadilan. Perwujudan keadilan berkontrak ditentukan melalui dua pendekatan. Pertama *pendekatan prosedural*, pendekatan ini menitikberatkan pada persoalan kebebasan kehendak dalam suatu kontrak. Pendekatan kedua, yaitu pendekatan substantif yang menekan kandungan atau substansi serta pelaksanaan kontrak. Dalam pendekatan substantif perlu diperhatikan adanya kepentingan yang berbeda.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka asas proporsionalitas bermakna sebagai “*asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual.*” Asas proporsionalitas mengandaikan pembagian hak dan kewajiban diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak (*pre-contractual, contractual, post contractual*). Asas proporsional sangat berorientasi pada konteks hubungan dan kepentingan para pihak.⁵²

Untuk itu dalam kajian ini, diajukan suatu kriteria yang dapat dijadikan pedoman untuk menemukan asas proporsionalitas dalam kontrak, sebagai berikut :⁵³

- a. Kontrak yang bersubstansi asas proporsional adalah kontrak yang memberikan pengakuan terhadap hak, peluang dan kesempatan yang sama terhadap para pihak untuk menentukan pertukaran yang adil bagi mereka. Kesamaan bukan berarti “*kesamaan hasil*” melainkan pada posisi para pihak yang mengandaikan “*kesetaraan kedudukan dan hak*” (*equitability*) (prinsip kesamaan hak/kesetaraan hak).
- b. Berlandaskan pada kesamaan dan kesetaraan hak tersebut, maka kontrak

⁵¹ Hernoko, *op.cit*, hal 84

⁵² *Ibid*, hal 87.

⁵³ *Ibid*, hal 88.

yang bersubstansi asas proporsional adalah kontrak yang dilandasi oleh kebebasan para kontraktan untuk menentukan substansi apa yang adil dan apa yang tidak adil bagi mereka (prinsip kebebasan)

- c. Kontrak yang bersubstansi asas proporsional adalah kontak yang mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara proporsional bagi para pihak. Perlu digarisbawahi bahwa keadilan tidak selalu berarti semua orang harus selalu mendapatkan sesuatu dalam jumlah yang sama, dalam konteks ini dimungkinkan adanya hasil akhir yang berbeda. Dalam hal ini, maka prinsip distribusi-proporsional terhadap hak dan kewajiban para pihak harus mengacu pada pertukaran yang *fair* (prinsip distribusi-proporsional)
- d. Dalam hal terjadinya sengketa kontrak, maka beban pembuktian, berat ringan kadar kesalahan maupun hal-hal lain terkait harus diukur berdasarkan asas proporsionalitas untuk memperoleh hasil penyelesaian yang elegan dan *win – win solution*.

Ukuran proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban didasarkan pada nilai-nilai kesetaraan (*equitability*), kebebasan, distribusi-proporsional, tentunya tidak dapat dilepaskan dari asas atau prinsip kecermatan (*zorgvuldigheid*), kelayakan (*redelijkheid; reasonableness*) dan kepatutan (*billijkheid; equity*). Untuk menemukan asas proporsionalitas dalam kontrak dengan menggunakan kriteria atau ukuran nilai – nilai tersebut diatas, hendaknya tidak diartikan akan memperoleh hasil temuan serupa angka matematis. Asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil secara matematis, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban diantara para pihak yang berlangsung secara layak dan patut (*fair and reasonableness*).

2.2.2 Karakteristik Asas Proporsionalitas

Terkait dengan pengertian asas proporsionalitas dapat dirunut dari asal kata “*proporsi*” (*proportion* – Inggris; *proportie* – Belanda) yang berarti perbandingan, perimbangan, sedang “proporsional” (*proportional* – Inggris;

proportioneel – Belanda) berarti sesuai dengan proporsi, sebanding, seimbang, berimbang.

P.S Atijah memberikan landasan pemikiran mengenai asas proporsionalitas dalam kaitannya dengan peran kontrak sebagai landasan pertukaran yang adil di dunia bisnis. Menurut P.S. Atijah, pertemuan para pihak dalam mekanisme pasar sesuai apa yang diinginkan (*Proportion in what they want*) merupakan bentuk pertukaran yang adil (*fair exchange*).⁵⁴

Ian Mccleod memberikan contoh penerapan prinsip proporsionalitas ini dalam kasus *Atalanta* (1979), dimana hukum mensyaratkan salah satu pihak memberikan jaminan untuk memastikan pelaksanaan kontrak. Ketika kontrak itu ternyata tidak dapat terlaksana, aturan hukum mewajibkan denda (*penalty*), tanpa menghiraukan apakah kegagalan itu bersifat major atau minor. Pengadilan memutuskan bahwa tidak adanya hubungan antara kegagalan prestasi pada satu sisi dengan jumlah denda pada sisi lain harus dianggap melanggar prinsip proporsional. *Ratio decidendi* putusan ini adalah pembebanan kewajiban (pembayaran denda) harus proporsional dengan kesalahannya.⁵⁵

Asas proporsional dalam kontrak diartikan sebagai asas yang mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya. Proporsionalitas pembagian hak dan kewajiban ini yang diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak. Asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban diantara para pihak.

2.2.3 Fungsi Asas Proporsionalitas dalam suatu Perjanjian

Dalam hubungannya dengan kegiatan bisnis, kontrak berfungsi untuk mengamankan transaksi. Hal ini karena dalam kontrak terkandung suatu pemikiran (tujuan) akan adanya keuntungan komersial yang diperoleh oleh para pihak. Terkait dengan kontrak komersial yang berorientasi keuntungan para

⁵⁴ P.S. Atijah, *An Introduction to the Law of Contract*, Oxford University Press Inc., New York, 1995.

⁵⁵ Ian Mccleod, *Legal Method*, Macmillan Press Ltd. London, 1996, hlm. 212 – 214.

pihak, fungsi asas proporsionalitas menunjukkan pada karakter kegiatan yang ‘*operasional dan implementatif*’ dengan tujuan mewujudkan apa yang dibutuhkan oleh para pihak. Dengan demikian, fungsi asas proporsionalitas, baik dalam proses pembentukan maupun pelaksanaan kontrak komersial adalah:

- a. Dalam tahap pra-kontrak asas proporsionalitas membuka peluang negosiasi bagi para pihak untuk melakukan pertukaran hak dan kewajiban secara fair.
- b. Dalam pembentukan kontrak, asas proporsional menjamin kesetaraan hak serta kebebasan dalam menentukan/mengatur proporsi hak dan kewajiban para pihak berlangsung secara *fair*.
- c. Dalam pelaksanaan kontrak, asas proporsional menjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi yang disepakati/dibebankan pada para pihak.
- d. Dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kontrak maka harus dinilai secara proporsional apakah kegagalan tersebut bersifat fundamental (*fundamental breach*) sehingga mengganggu pelaksanaan sebagian besar kontrak atau sekadar hal – hal yang sederhana/kesalahan kecil (*minor important*). Oleh karena itu pengujian melalui asas proporsionalitas sangat menentukan dalil kegagalan pelaksanaan kontrak, agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan oleh salah satu pihak dalam memanfaatkan klausula kegagalan pelaksanaan kontrak, semata-mata demi keuntungan salah satu pihak dengan merugikan pihak lain.
- e. Bahkan dalam hal terjadi sengketa kontrak, asas proporsionalitas menekankan bahwa proporsi beban pembuktian kepada para pihak harus dibagi menurut pertimbangan yang *fair*.

2.2.4 Hubungan Antara Asas Proporsionalitas dengan Asas - Asas Hukum Perjanjian.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, aturan – aturan hukum yang menguasai kontrak sebenarnya penjelmaan dari dasar – dasar filosofis yang terdapat pada asas – asas hukum secara umum. Asas – asas hukum ini bersifat sangat umum

dan menjadi landasan berpikir, yaitu dasar ideologis aturan - aturan hukum. Beberapa asas tersebut bersifat samar – samar dan hanya dengan upaya yang sangat keras dapat dipahami dan diurai secara jelas. Asas hukum merupakan sumber bagi sistem hukum yang memberi inspirasi mengenai nilai – nilai etis, moral dan sosial masyarakat. Dengan demikian, asas hukum sebagai landasan norma menjadi alat uji bagi norma hukum yang ada, dalam arti norma hukum tersebut pada akhirnya harus dapat dikembalikan pada asas hukum yang menjiwainya.⁵⁶

Terkait dengan asas – asas hukum kontrak terdapat empat asas yang dianggap sebagai dasar hukum kontrak, yaitu :

- a. Asas Kebebasan berkontrak
- b. Asas Konsesualisme
- c. Asas *Pacta sunt servanda*
- d. Asas Itikad baik

Menurut Niewenhuis asas – asas hukum ini berfungsi sebagai pembangun sistem dan lebih lanjut asas – asas itu sebagai pembentuk sistem “check and balance”. Melalui pendekatan ini, ada tujuan yang diemban yaitu agar tercipta suatu hubungan kontraktual yang proporsional antara para pelaku bisnis, sebagai suatu pola hubungan win – win solution yang bersimbiosis mutualistis, maka kedudukan asas proporsionalitas tidak dapat dilepaskan dalam hubungannya dengan asas – asas pokok hukum kontrak lainnya.

2.2.4.1 Hubungan Asas Proporsionalitas dengan Asas Keseimbangan.

Keseimbangan seringkali diartikan sebagai kesamaan, sebanding dalam jumlah, ukuran atau posisi. Dalam perjanjian, asas keseimbangan diberikan penekanan pada posisi tawar para pihak harus seimbang. Tidak adanya keseimbangan posisi para pihak mengakibatkan kontrak menjadi tidak seimbang. Sedangkan proporsionalitas dimaknai sebagai pembagian hak dan

⁵⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Prenada Media, 2003), hal 196.

kewajiban menurut proporsi yang meliputi segenap aspek kontraktual secara keseluruhan.⁵⁷

Menurut Herlien Budiono, asas keseimbangan diberi makna dalam dua hal yaitu :⁵⁸

- a. Asas Keseimbangan sebagai asas etikal yang bermakna suatu “ keadaan pembagian beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang”. Makna keseimbangan disini berarti pada satu sisi dibatasi kehendak (berdasar pertimbangan atau keadaan yang menguntungkan) dan pada sisi lain keyakinan akan kemampuan.
- b. Asas keseimbangan sebagai asas yuridikal artinya asas keseimbangan dapat dipahami sebagai asas yang layak atau adil, dan selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal dalam hukum kontrak Indonesia.⁵⁹

Maka dengan demikian jika dibandingkan dengan asal proporsional yang berfungsi untuk membagi hak dan kewajiban menurut proporsi yang meliputi segenap aspek kontraktual secara keseluruhan, sedangkan asas keseimbangan berfungsi untuk membagi beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang dengan pertimbangan atau keadaan yang menguntungkan.

Menurut M. Yahya Harahap,⁶⁰ terkait dengan beban pembuktian, penerapan asas proporsionalitas membantu memberikan justifikasi mengenai putusan terhadap perkara dimaksud, dengan berpedoman pada asas atau prinsip bahwa hakim tidak boleh bersikap berat sebelah. Selain itu hakim dituntut untuk secara bijaksana membagi beban pembuktian kepada pihak-pihak yang bersengketa secara adil dan proporsional.⁶¹

⁵⁷ Hernoko, *op.cit*, hal 79.

⁵⁸ Budiono, *op.cit*, hal 304

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 307

⁶⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hal. 507)

⁶¹ *Ibid.*, hal. 518

BAB 3

TINJAUAN UMUM PERJANJIAN JASA KONSTRUKSI

3.1 Pengertian Jasa Konstruksi

Undang-undang membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam, yaitu :⁶²

- a. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu
- b. Perjanjian kerja atau perburuhan dan
- c. Perjanjian Jasa Konstruksi pekerjaan

Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak menghendaki dari pihak lawannya untuk dilakukannya suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan, dimana ia bersedia membayar upah sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut, sama sekali terserah kepada pihak lawan itu. Biasanya pihak lawan ini adalah seorang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut dan biasanya ia juga sudah memasang tarif untuk jasanya itu.⁶³

Perjanjian perburuhan adalah perjanjian antara seorang 'buruh' dengan seorang 'majikan', perjanjian mana ditandai oleh ciri-ciri: adanya suatu upah atau gaji tertentu yang diperjanjikan dan adanya suatu 'hubungan diperatas' yaitu suatu hubungan berdasarkan mana pihak yang satu (majikan) berhak memberikan perintah-perintah yang harus ditaati oleh yang lain.⁶⁴

Sedangkan yang dinamakan perjanjian Jasa Konstruksi adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seorang lain (pihak yang memborong pekerjaan), dimana pihak pertama menghendaki sesuatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan, atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga Jasa Konstruksi. Bagaimana caranya pemborong mengerjakannya tidaklah penting bagi pihak pertama tersebut, karena yang dikehendaki adalah hasilnya, yang akan diserahkan

⁶² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet.10, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 57.

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ *Ibid*, hal.58.

kepadanya dalam keadaan baik, dalam suatu jangka waktu yang telah diterapkan dalam perjanjian.⁶⁵

Ketiga Perjanjian tersebut memiliki persamaan dan perbedaan. Persamaannya yaitu bahwa pihak yang satu melakukan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan menerima upah. Sedangkan perbedaan antara ketiga perjanjian tersebut, yaitu dalam perjanjian kerja terdapat unsur subordinasi, sedangkan pada perjanjian untuk melakukan jasa dan perjanjian Jasa Konstruksi terdapat koordinasi. Perihal perbedaan perjanjian Jasa Konstruksi dengan perjanjian untuk melakukan jasa, yakni dalam perjanjian Jasa Konstruksi berupa mewujudkan suatu karya tertentu sedangkan perjanjian untuk melakukan jasa berupa melaksanakan tugas tertentu yang ditentukan sebelumnya.⁶⁶

Perlu mendapat perhatian adalah perbedaan antara perjanjian Jasa Konstruksi dengan perjanjian jual beli, karena kedua perjanjian hampir tidak jelas batasnya. Berdasarkan pendapat C. Smith, jika obyek dari perjanjian atau setidaknya-tidaknya obyek pokoknya adalah suatu karya maka itu adalah perjanjian Jasa Konstruksi. Sedangkan jika obyeknya berupa penyerahan dari suatu barang, sekalipun pada waktu perjanjian dibuat barangnya masih harus diproduksi, maka itu adalah perjanjian jual beli.⁶⁷

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian Jasa Konstruksi disebut dengan istilah Pemborongan pekerjaan. Menurut Pasal 1601 b Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:⁶⁸ “Pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.”

Dengan demikian dapat dikemukakan unsur-unsur yang harus ada dalam kontrak konstruksi yaitu :⁶⁹

- a. Adanya subyek, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa.
- b. Adanya obyek, yaitu konstruksi.

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ F.X. Djumaldji, *Hukum Bangunan*, cet. 1, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hal. 5.

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Cet 28. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2003), pasal 1601.

⁶⁹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal 91

- c. Adanya dokumen yang mengatur hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

3.2 Sifat dan Bentuk Perjanjian Jasa Konstruksi

3.2.1 Sifat Perjanjian Jasa Konstruksi

Perjanjian Jasa Konstruksi bersifat konsensual, artinya perjanjian Jasa Konstruksi itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan atau kontrak.⁷⁰ Dengan terjadinya kata sepakat, perjanjian Jasa Konstruksi mengikat kedua belah pihak, sehingga para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian Jasa Konstruksi tanpa persetujuan pihak lainnya.

3.2.2 Bentuk Perjanjian Jasa Konstruksi

Perjanjian Jasa Konstruksi bentuknya bebas, artinya perjanjian Jasa Konstruksi dapat dibuat dalam bentuk lisan ataupun dalam bentuk tertulis.⁷¹ Namun, untuk proyek-proyek pemerintah, perjanjian Jasa Konstruksi harus dibuat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian standar, artinya perjanjian Jasa Konstruksi dibuat dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan berdasarkan pada peraturan standar atau baku, yakni berdasarkan A.V. 1941.⁷²

Peraturan Presiden Nomor 80 Tahun 2003, Perjanjian Pemborongan disebut dengan istilah “kontrak pengadaan barang/jasa”. Menurut pasal 1 angka 17 Keputusan presiden tersebut, dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan kontrak adalah perikatan antara pengguna barang/jasa dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa.

Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa,

⁷⁰ F.X. Djumaldji *op.cit*, hal.7.

⁷¹ *Ibid.*, hal.8.

⁷² *Ibid.*

hubungan hukum antara penyedia jasa dan pengguna jasa diwujudkan dalam suatu bentuk perjanjian atau kontrak kerja konstruksi (K3). Dimana keseluruhan dokumen merupakan perikatan tertulis yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi secara umum. Kontrak Kerja Konstruksi (K3) tersebut dibuat sesuai dengan tahapan yang terdapat dalam sebuah pekerjaan konstruksi, yaitu:

- a. Untuk pekerjaan pelaksanaan: Kontrak Kerja Konstruksi untuk pekerjaan pelaksanaan;
- b. Untuk pekerjaan perencanaan: Kontrak Kerja Konstruksi untuk pekerjaan perencanaan;
- c. Untuk pekerjaan pengawasan: Kontrak Kerja Konstruksi untuk pekerjaan pengawasan.

3.3 Macam – Macam dan Isi Perjanjian Jasa Konstruksi

3.3.1. Macam Perjanjian Jasa Konstruksi

Perjanjian Jasa Konstruksi pekerjaan dibagi menjadi dua macam, yaitu:⁷³

- a) Perjanjian Jasa Konstruksi pekerjaan dimana pihak pemborong diwajibkan memberikan bahannya untuk pekerjaan tersebut. Dalam hal si pemborong diwajibkan memberikan bahannya dan kemudian pekerjaannya itu dengan cara bagaimanapun musnah sebelum diserahkan kepada pihak yang memborongkan, maka segala kerugian adalah atas tanggungan si pemborong, kecuali apabila pihak yang memborongkan telah lalai untuk menerima hasil pekerjaan itu. Jika si pemborong hanya diwajibkan melakukan pekerjaan saja, dan kemudian pekerjaannya musnah, maka ia hanya bertanggung jawab untuk kesalahannya (Pasal 1605 dan Pasal 1606 KUHPerdara). Ketentuan yang terakhir ini mengandung maksud bahwa akibat suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa bahan-bahan yang telah disediakan oleh pihak yang memborongkan,

⁷³ Subekti, *op.cit.*, hal.65.

dipikulkan pada pundaknya pihak yang memborongkan ini. Baru apabila dari pihaknya pemborong ada kesalahan mengenai kejadian itu, maka hal tersebut harus dapat dibuktikan oleh pihak yang memborongkan, dengan demikian si pemborong dapat dipertanggungjawabkan atas kesalahannya itu mengakibatkan bahan-bahan tersebut musnah.

- b) Perjanjian Jasa Konstruksi pekerjaan dimana si pemborong hanya akan melakukan pekerjaannya saja. Dalam hal si pemborong hanya diwajibkan melakukan pekerjaan saja, di dalam Pasal 1607 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa jika musnahnya pekerjaan itu terjadi diluar sesuatu kelalaian dari pihaknya si pemborong, sebelum pekerjaan itu diserahkan, sedang pihak yang memborongkan pekerjaan tidak telah lalai untuk memeriksa dan menyetujui pekerjaannya, maka si pemborong tidak berhak atas harga yang dijanjikan, kecuali apabila musnahnya barang atau pekerjaan itu disebabkan oleh suatu cacad dalam bahannya.

Berdasarkan pasal 4 Undang – undang nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, kontrak jasa konstruksi dapat dibagi menurut jenis usahanya :⁷⁴

- a) Kontrak perencanaan jasa konstruksi merupakan kontrak yang dibuat oleh masing-masing pihak. Salah satu pihak yaitu pihak perencana memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan jasa konstruksi. Layanan tersebut meliputi rangkaian kegiatan atau bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja jasa konstruksi.
- b) Kontrak pelaksanaan konstruksi, yaitu kontrak antara orang perorangan atau badan usaha dengan pihak lainnya dalam pelaksanaan konstruksi.
- c) Kontrak pengawasan, yaitu kontrak antara orang perorangan atau badan usaha dengan pihak lainnya dalam pengawasan konstruksi.

Sedangkan menurut cara terjadinya, ada tiga jenis perjanjian Jasa Konstruksi, yaitu:⁷⁵

⁷⁴ Indonesia. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Lembaran Negara No. 54 Tambahan Lembaran Negara No. 3833 pasal 4

- a) Perjanjian Jasa Konstruksi bangunan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan (*competitive bid contract*).
- b) Perjanjian Jasa Konstruksi bangunan atas dasar penunjukan.
- c) Perjanjian Jasa Konstruksi bangunan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara si pemberi tugas dengan pemborong (*negotiated contract*).

Menurut cara penentuan harganya, perjanjian pelaksanaan Jasa Konstruksi itu dapat dibedakan atas empat bentuk, yaitu:⁷⁶

- a) Perjanjian pelaksanaan Jasa Konstruksi dengan harga pasti (*fixed price*). Dalam hal ini harga Jasa Konstruksi telah ditetapkan secara pasti, baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
- b) Perjanjian pelaksanaan Jasa Konstruksi dengan harga lumpsum. Dalam hal ini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
- c) Perjanjian pelaksanaan Jasa Konstruksi atas dasar harga satuan (*unit price*), yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Dalam hal ini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit.
- d) Perjanjian pelaksanaan Jasa Konstruksi atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*). Dalam hal ini pemberi tugas akan membayar Jasa Konstruksi dengan jumlah biaya yang sesungguhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upahnya.

Berdasarkan Pasal 54 Peraturan Presiden Nomor 54 tahun 2010 kontrak pengadaan barang/jasa atau disebut juga perjanjian Jasa Konstruksi dibedakan atas:⁷⁷

⁷⁵ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborong Bangunan*, cet. 1, (Yogyakarta: Liberty, 1982), hal. 59.

⁷⁶ *Ibid.*, hal. 60.

⁷⁷ Indonesia. Peraturan Presiden No 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang dan Jasa. Pasal 54 (3).

a. berdasarkan bentuk imbalan:⁷⁸

- a) Kontrak *lump sum* adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, dengan jumlah harga yang pasti dan tetap, dan semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya ditanggung oleh penyedia barang/jasa.
- b) Kontrak harga satuan adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya masih bersifat perkiraan sementara.
- c) Kontrak gabungan *lump sum* dan harga satuan adalah kontrak yang merupakan gabungan *lump sum* dan harga satuan dalam satu pekerjaan yang diperjanjikan.
- d) Kontrak terima jadi (*turn key*) adalah kontrak pengadaan barang/jasa Jasa Konstruksi atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga pasti dan tetap sampai seluruh bangunan/konstruksi, peralatan dan jaringan utama maupun penunjangnya dapat berfungsi dengan baik sesuai dengan kriteria kinerja yang telah ditetapkan.
- e) Kontrak persentase adalah kontrak pelaksanaan jasa konsultasi di bidang konstruksi atau pekerjaan Jasa Konstruksi tertentu, dimana konsultan yang bersangkutan menerima imbalan jasa berdasarkan persentase tertentu dari nilai pekerjaan fisik konstruksi/Jasa Konstruksi tersebut.

b. berdasarkan jangka waktu pelaksanaan:⁷⁹

- a) Kontrak tahun tunggal adalah kontrak pelaksanaan pekerjaan yang mengikat dana anggaran untuk masa 1 (satu) tahun anggaran.
- b) Kontrak tahun jamak adalah kontrak pelaksanaan pekerjaan yang mengikat dana anggaran untuk masa lebih dari 1 (satu) tahun anggaran yang dilakukan

⁷⁸ Salim *op.cit.*, hal 93

⁷⁹ *Ibid.* hal. 95

atas persetujuan oleh Menteri Keuangan untuk pengadaan yang dibiayai APBN, Gubernur untuk pengadaan yang dibiayai APBD Propinsi, Bupati/Walikota untuk pengadaan yang dibiayai APBD Kabupaten/Kota.

- c. berdasarkan jumlah pengguna barang/jasa:⁸⁰
- a) Kontrak pengadaan tunggal adalah kontrak antara satu unit kerja atau satu proyek dengan penyedia barang/jasa tertentu untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu.
 - b) Kontrak pengadaan bersama adalah kontrak antara beberapa unit kerja atau beberapa proyek dengan penyedia barang/jasa tertentu untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu sesuai dengan kegiatan bersama yang jelas dari masing-masing unit kerja dan pendanaan bersama yang dituangkan dalam kesepakatan bersama.
- d. Berdasarkan golongannya perjanjian jasa konstruksi dapat dibedakan menjadi 3 golongan yaitu :⁸¹
- a) Versi Pemerintah, biasanya tiap Departemen memiliki “standar” sendiri. Standar yang biasanya dipakai adalah standar Departemen Pekerjaan Umum. Bahkan Pekerjaan Umum memiliki lebih dari satu standar karena masing-masing Direktorat Jendral mempunyai standar sendiri-sendiri.
 - b) Versi Swasta Nasional, versi ini beragam sesuai selera pengguna jasa/pemilik proyek. Kadang-kadang mengutip standar Departemen atau yang sudah maju mengutip (sebagian) sistem Kontrak Luar Negeri seperti FIDIC (*Federation Internationale des Ingenieurs Counsels*), JCT (*Joint Contract Tribunals*) atau AIA (*American Institute of Architects*). Namun karena diambil setengah-setengah, maka wajah kontrak versi ini menjadi tidak karuan dan sangat rawan sengketa.

⁸⁰ Indonesia. Peraturan Presiden No 54 Tahun 2010 Tentang Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa. Pasal 54.

⁸¹ Yasin, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Hal.13

- c) Versi/Standar Swasta/Asing, umumnya para pengguna jasa/Pemilik Proyek Asing menggunakan kontrak dengan sistem FIDIC atau JCT.

3.3.2. Isi Perjanjian Jasa Konstruksi

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak ditentukan lebih lanjut mengenai isi dari perjanjian Jasa Konstruksi. Oleh karena itu, baik pihak yang memborongkan pekerjaan maupun pihak yang memborong pekerjaan, dapat menentukan sendiri isi dari perjanjian Jasa Konstruksi yang mereka buat, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Isi dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:⁸² *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengandung pengertian bahwa setiap orang bebas untuk:

- a) menentukan isi dari perjanjian
- b) menentukan bentuk perjanjian
- c) mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- d) menentukan hukum yang berlaku bagi perjanjian tersebut.

Akan tetapi kebebasan dapat dilakukan dengan adanya pembatasan tertentu, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Pada umumnya, isi dari suatu perjanjian Jasa Konstruksi memuat secara terperinci mengenai :⁸³

- a) Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan gambar (*bestek*) dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat dan tenaga kerja yang diperlukan.

⁸² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op.cit., ps.1338(1).

⁸³ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *op. cit.*, hal. 62.

- b) Penentuan tentang harga Jasa Konstruksi.
- c) Mengenai jangka waktu penyelesaian pekerjaan.
- d) Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi.
- e) Tentang resiko dalam hal terjadi overmacht.
- f) Penyelesaian jika terjadi perselisihan.
- g) Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Jasa Konstruksi.

Namun, terjadi perkembangan yang berarti di bidang hukum Jasa Konstruksi dengan keluarnya undang-undang yang khusus mengatur tentang Jasa Konstruksi kerja ini, yakni Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tersebut, maka seluruh ketentuan lama yang bertentangan dengan Undang-Undang tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Ini berarti bahwa perundang-undangan yang lama masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tersebut.⁸⁴

Di dalam Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994, Pasal 22 ayat (2), isi perjanjian Jasa Konstruksi pekerjaan memuat ketentuan-ketentuan yang jelas mengenai:

- a) Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlahnya.
- b) Harga yang tetap dan pasti, serta syarat-syarat pembayarannya.
- c) Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terperinci.
- d) Jangka waktu penyelesaian atau penyerahan, dengan disertai jadwal waktu penyelesaian atau penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya.
- e) Jaminan teknis atau hasil pekerjaan yang dilaksanakan
- f) Sanksi dalam hal rekanan ternyata tidak memenuhi kewajibannya.
- g) Penyelesaian Perselisihan.
- h) Status hukum.

⁸⁴ Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, cet. I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hal.8

- i) Hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian yang bersangkutan.
- j) Penggunaan barang dan jasa hasil produk dalam negeri secara tegas dirinci dalam lampiran kontrak.

Namun terdapat perubahan atas Keputusan Presiden itu sehingga isi dari suatu kontrak kerja konstruksi berdasarkan Pasal 22 ayat (2) Undang- Undang Nomor 18 Tahun 1999, yakni 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 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.

3.4 Para Pihak dalam Perjanjian Jasa Konstruksi

Dengan adanya perjanjian Jasa Konstruksi selalu ada pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian Jasa Konstruksi, tetapi ada pihak-pihak lain yang secara tidak langsung terikat dengan adanya perjanjian Jasa Konstruksi.

Baik pihak-pihak yang terikat, maupun yang secara tidak langsung dengan adanya perjanjian Jasa Konstruksi disebut peserta dalam perjanjian Jasa Konstruksi. Adapun peserta dalam perjanjian Jasa Konstruksi, yaitu:⁸⁵

- a. Yang memborongkan/ pemberi tugas/ prinsipil/ *bouwheer/aanbesteder* dan sebagainya.
- b. Pemborong/ kontraktor/ rekanan/ *aannemer/* pelaksana dan sebagainya.
- c. Perencana/ Arsitek.
- d. Direksi/ Pengawas.

Keempat unsur tersebut di atas sesuai dengan perkembangan dan kemajuan teknologi sebaiknya terpisah satu sama lain sehingga hasil pekerjaan lebih dapat dipertanggungjawabkan.

Jika keempat unsur tersebut berada dalam satu tangan maka hal itu disebut swakelola/ *eigenbeheer*⁸⁶. Dalam Pasal 1 butir 20 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 memberikan pengertian swakelola, yaitu pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan dikerjakan dan diawasi sendiri yang dapat dilaksanakan oleh pengguna barang/jasa, instansi pemerintah lain dan atau kelompok masyarakat/lembaga swadaya masyarakat penerima hibah. Salah satu contoh

⁸⁵ Djumaldji, *op. cit.*, hal. 23.

⁸⁶ *Ibid.*, hal. 24.

pekerjaan yang dapat dilakukan dengan swakelola adalah penyelenggaraan diklat, kursus, seminar, lokakarya, penyuluhan atau pekerjaan yang bersifat rahasia bagi instansi pengguna barang/jasa yang bersangkutan.

a. Yang Memborongkan

Pihak yang memborongkan dapat berupa perorangan ataupun badan hukum, baik itu instansi pemerintah maupun swasta.

Hubungan hukum antara pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong diatur sebagai berikut:⁸⁷

- a) Apabila yang memborongkan maupun pemborong keduanya pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan.
- b) Apabila yang memborongkan pihak pemerintah sedangkan pemborongnya pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian Jasa Konstruksi yang dapat berupa akta di bawah tangan, Surat Perintah Kerja (SPK), Surat Perjanjian Kerja/ Kontrak.
- c) Apabila yang memborongkan maupun pemborong keduanya pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian Jasa Konstruksi yang dapat berupa akta di bawah tangan, Surat Perintah Kerja (SPK), Surat Perjanjian Jasa Konstruksi/ Kontrak.

Adapun hubungan hukum antara pihak yang memborongkan dengan pihak perencana adalah sebagai berikut:⁸⁸

- a) Apabila pihak yang memborongkan dari pemerintah dan pihak perencana juga dari pemerintah (DPU), maka terdapat hubungan kedinasan.
- b) Apabila pihak yang memborongkan dari pemerintah dan atau dari swasta, sedangkan pihak perencana dari swasta yang bertindak sebagai penasehat pemberi tugas, makahubungannya dituangkandalamperjanjian melakukan jasa-jasa tunggal.

⁸⁷ *Ibid*, hal. 29.

⁸⁸ F.X. Djumaldji, *Perjanjian Pemborongan*, cet. 3, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1995), hal. 8.

- c) Apabila pihak yang memborongkan dari pemerintah atau swasta dengan pihak perencana dari swasta dan bertindak sebagai wakil pemberi tugas (sebagai Direksi), maka hubungan hukumnya dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792-1819 KUH Perdata)

Adapun tugas dari pihak yang memborongkan adalah:⁸⁹

- a) Memeriksa dan menyetujui hasil pekerjaan pemborong.
- b) Menerima hasil pekerjaan.
- c) Membayar harga bangunan.

Dalam hal apabila pihak yang memborongkan merupakan pemerintah, maka terdapat tugas pokok yang harus dijalankan oleh pihak yang memborongkan. tugas pokok yang memborongkan/pengguna barang atau jasa adalah:

- a) menyusun perencanaan pengadaan barang/jasa.
- b) mengangkat panitia/pejabat pengadaan barang/jasa.
- c) menetapkan paket-paket pekerjaan disertai ketentuan mengenai peningkatan penggunaan produksi dalam negeri dan peningkatan pemberian kesempatan bagi usaha kecil termasuk koperasi kecil, serta kelompok masyarakat.
- d) menetapkan dan mengesahkan harga perkiraan sendiri (HPS), jadwal, tata cara pelaksanaan dan lokasi pengadaan yang disusun panitia pengadaan
- e) menetapkan dan mengesahkan hasil pengadaan panitia/pejabat pengadaan sesuai kewenangannya
- f) menetapkan besaran uang muka yang menjadi hak penyedia barang/jasa sesuai ketentuan yang berlaku
- g) menyiapkan dan melaksanakan perjanjian/kontrak dengan pihak penyedia barang/jasa
- h) melaporkan pelaksanaan/penyelesaian pengadaan barang barang/jasa kepada pimpinan instansinya
- i) mengendalikan pelaksanaan perjanjian/kontrak

⁸⁹ *Ibid.*

- j) menyerahkan asset hasil pengadaan barang/jasa dan asset lainnya kepada Menteri / Panglima TNI / Kepala Polri / Pimpinan Lembaga / Gubernur / Bupati / Walikota / Dewan Gubernur BI / Pimpinan BHMN / Direksi BUMN / BUMD dengan berita acara penyerahan
- k) menandatangani pakta integritas sebelum pelaksanaan pengadaan barang/jasa dimulai.

b. Pemborong

Pihak pemborong bisa berupa perorangan, badan hukum, baik swasta maupun pemerintah. Adapun tugas dari pihak pemborong adalah:⁹⁰

- a) Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan bestek.
- b) Menyerahkan pekerjaan.

Sedangkan yang dimaksud dengan pemborong ekonomi lemah adalah:⁹¹

- a) Perusahaan yang sebagian besar atau 50 % (lima puluh persen) ke atas modal perusahaan dimiliki oleh golongan ekonomi lemah.
- b) Sebagian besar Dewan Komisaris dan Direksi perusahaan terdiri dari golongan ekonomi lemah.
- c) Jumlah modal kekayaan bersih perusahaan untuk bidang usaha perdagangan dan jasa di bawah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Untuk bidang usaha sendiri dan konstruksi di bawah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Selain itu terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pemborong/penyedia barang/jasa apabila si pemborong mengadakan Jasa Konstruksi pekerjaan dengan pihak pemerintah sebagai pihak yang memborongkan. Hal ini tercantum dalam pasal 19 Peraturan Presiden Nomor 54

⁹⁰ *Ibid.*, hal. 8-9.

⁹¹ *Ibid.*

Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, persyaratan pemborong/penyedia barang/jasa adalah:

Penyedia Barang/Jasa dalam pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjalankan kegiatan/usaha
- b. memiliki keahlian, pengalaman, kemampuan teknis dan manajerial untuk menyediakan Barang/Jasa
- c. memperoleh paling kurang 1 (satu) pekerjaan sebagai Penyedia Barang/Jasa dalam kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir baik dilingkungan pemerintah maupun swasta, termasuk pengalaman subkontrak;
- d. ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf c, dikecualikan bagi Penyedia Barang/Jasa yang baru berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun;
- e. memiliki sumber daya manusia, modal, peralatan dan fasilitas lain yang diperlukan dalam Pengadaan Barang/Jasa;
- f. dalam hal Penyedia Barang/Jasa akan melakukan kemitraan, Penyedia Barang/Jasa harus mempunyai perjanjian kerja sama operasi/kemitraan yang memuat persentase kemitraan dan perusahaan yang mewakili kemitraan tersebut;
- g. memiliki kemampuan pada bidang pekerjaan yang sesuai untuk Usaha Mikro, Usaha Kecil dan koperasi kecil serta kemampuan pada subbidang pekerjaan yang sesuai untuk usaha non-kecil
- h. memiliki Kemampuan Dasar (KD) untuk usaha non-kecil, kecuali untuk Pengadaan Barang dan Jasa Konsultansi;
- i. khusus untuk Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Lainnya, harus memperhitungkan Sisa Kemampuan Paket (SKP) sebagai berikut:

$$SKP = KP - P$$

KP = nilai Kemampuan Paket, dengan ketentuan:

- a) untuk Usaha Kecil, nilai Kemampuan Paket (KP) ditentukan sebanyak 5 (lima) paket pekerjaan; dan

b) untuk usaha non kecil, nilai Kemampuan Paket (KP) ditentukan sebanyak 6 (enam)

atau 1,2 (satu koma dua) N.

P = jumlah paket yang sedang dikerjakan.

N = jumlah paket pekerjaan terbanyak yang dapat ditangani pada saat bersamaan selama kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir.

- j. tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau direksi yang bertindak untuk dan atas nama perusahaan tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana, yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang ditandatangani Penyedia Barang/Jasa
- k. Sebagai wajib pajak sudah memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan telah memenuhi kewajiban perpajakan tahun terakhir (SPT Tahunan) serta memiliki laporan bulanan PPh Pasal 21, PPh Pasal 23 (bila ada transaksi), PPh Pasal 25/Pasal 29 dan PPN (bagi Pengusaha Kena Pajak) paling kurang 3 (tiga) bulan terakhir dalam tahun berjalan.
- l. secara hukum mempunyai kapasitas untuk mengikatkan diri pada Kontrak;
- m. tidak masuk dalam Daftar Hitam;
- n. memiliki alamat tetap dan jelas serta dapat dijangkau dengan jasa pengiriman; dan
- o. menandatangani Pakta Integritas.

c. Perencana atau Arsitek

Arsitek adalah seseorang yang ahli dalam membuat rancangan bangunan dan yang memimpin konstruksinya.⁹² Pihak arsitek memegang peranan penting dalam suatu pembangunan proyek. Keterlibatan pihak arsitek dapat dipilah-pilah ke dalam tugasnya pada masa pra kontrak dan pasca kontrak.⁹³

Ada dua pihak yang terikat dalam pelaksanaan perencanaan konstruksi, yaitu pengguna jasa dan perencana konstruksi. Pengguna jasa adalah perseorangan atau

⁹² Kamus Besar Bahasa Indonesia, cet. 4, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hal. 57.

⁹³ Munir Fuady, *op. cit.*, hal. 20.

badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa perencanaan. Pengguna jasa dikualifikasi menjadi dua macam, yaitu

- a. Orang atau perseorangan
- b. Badan Usaha. Badan usaha dapat berbadan hukum dan non badan hukum.

Perencana Konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli di bidang perencanaan jasa konstruksi. Perencana konstruksi itu mampu mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.

Apabila pihak yang memborongkan adalah pemerintah, sedangkan pihak Perencana juga dari pemerintah (DPU), maka terjadi hubungan kedinasan. Tetapi jika pihak yang memborongkan dari pemerintah atau swasta yaitu Konsultan Perencana, maka hubungannya diatur dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal atau perjanjian pemberian kuasa tergantung tugas yang dilakukan oleh Konsultan Perencana.

Adapun tugas Perencana adalah sebagai berikut:⁹⁴

- a) Sebagai penasihat, dalam hal ini tugas dari Perencana adalah membuat rencana biaya dan gambar bangunan sesuai dengan pesanaan dari pihak yang memborongkan. Hubungan antara pihak yang memborongkan pekerjaan dengan Perencana sebagai penasihat dituangkan dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal. Dalam prakteknya, perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal disebut dengan istilah perjanjian perencana atau perjanjian pekerjaan perencana.
- b) Sebagai wakil, dalam hal ini pihak Perencana bertindak sebagai pengawas, yang tugasnya antara lain mengawasi jalannya pelaksanaan pekerjaan. Hubungan antara pihak yang memborongkan pekerjaan dengan perencana sebagai wakilnya dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792-1819 KUH Perdata). Sebagai seorang wakil atau pemegang kuasa, Perencana dapat diberhentikan sewaktu-waktu, hal ini tercantum dalam Pasal 1814 KUH

⁹⁴ F.X. Djumaldji, *op.cit.*, hal. 11.

Perdata. Perencana juga dapat menunjuk orang lain untuk mengawasi jalannya pelaksanaan pekerjaan, dan hal ini dikatakan sebagai adanya substitusi. Mengenai hal substitusi ini dalam Pasal 1803 KUH Perdata menentukan sebagai berikut:⁹⁵“Si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya:

1. Jika ia tidak diberikan hak untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya.
2. Jika hak itu telah diberikan kepadanya tanpa pengikatan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu

a. Pengawas atau Direksi

Pengawas atau Direksi bertugas untuk mengawasi jalannya pelaksanaan dari pekerjaan Jasa Konstruksi. Dalam hal ini Pengawas atau Direksi dapat memberikan petunjuk-petunjuk, memborongkan pekerjaan, memeriksa bahan-bahan yang ada, waktu pembangunan berlangsung dan akhirnya membuat penilaian dari pekerjaan. Di samping itu, pada waktu pelelangan pekerjaan dilangsungkan, Pengawas atau Direksi bertugas sebagai panitia pelelangan. Ada pun tugas dari panitia pelelangan adalah:

- a) Mengadakan pengumuman pelelangan yang akan dilaksanakan
- b) Memberikan penjelasan mengenai Rencana Kerja dan Syarat- Syarat (RKS) untuk Jasa Konstruksi/ pembelian dan membuat berita acara penjelasan.
- c) Melaksanakan pembukuan surat penawaran dan membuat berita acara pembukuan surat penawaran.
- d) Mengadakan penilaian dan menetapkan calon pemenang serta membuat berita acara hasil pelelangan dan sebagainya.⁹⁶

⁹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op. cit., ps. 1803.

⁹⁶ F.X. Djumaldji, *op.cit.*, hal. 12.

Hubungan antara Direksi dengan pihak yang memborongkan pekerjaan dituangkan dengan perjanjian pemberian kuasa seperti yang diatur pada Pasal 1792- 1819 KUH Perdata.

3.5 Peraturan yang mengatur Jasa Konstruksi

Mengenai perjanjian Jasa Konstruksi diatur dalam Bab 7A Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata pasal 1601 b, kemudian pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616. Di dalam KUH Perdata, ketentuan-ketentuan perjanjian Jasa Konstruksi berlaku baik bagi perjanjian Jasa Konstruksi pada proyek-proyek swasta maupun pada proyek-proyek Pemerintah. Perjanjian Jasa Konstruksi pada KUH Perdata bersifat pelengkap, artinya ketentuan- ketentuan perjanjian Jasa Konstruksi dalam KUH Perdata dapat digunakan oleh para pihak dalam perjanjian Jasa Konstruksi atau para pihak dalam perjanjian Jasa Konstruksi dapat membuat sendiri ketentuan-ketentuan perjanjian Jasa Konstruksi asalkan tidak dilarang oleh Undang-Undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Selain diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, perjanjian Jasa Konstruksi juga diatur dalam Keputusan Presiden Tahun 1994 tentang pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja Negara dan A.V.(*Algemene Voorwarden voor de uitvoering bij aanmening van openbare werken in Indonesia*) 1941 tentang syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pmborong pekerjaan umum di Indonesia. A.V. 1941 merupakan peraturan standar atau baku bagi Perjanjian Jasa Konstruksi di Indonesia khususnya untuk proyek-proyek Pemerintah. Kemudian diatur pula dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yang kemudian Keputusan Presiden ini telah diubah melalui Peraturan Presiden no 54 Tahun 2010. Peraturan Presiden tersebut membagi tanggung jawab dalam perencanaan pengadaan antara pengguna anggaran dengan Pejabat Pembuat Komitmen secara rinci dan jelas serta mencantumkan konsep ramah lingkungan yang tidak diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003. Sedangkan

Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 sesungguhnya dapat dipahami sebagai undang-undang tentang bisnis jasa konstruksi (*construction business law*) dan secara khusus bertujuan untuk memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan bagi konstruksi Indonesia guna mewujudkan struktur usaha yang kokoh dan hasil pekerjaan yang berkualitas.⁹⁷

Saat ini Indonesia telah menerapkan sebagian dari standar FIDIC dalam Peraturan Presiden nomor 54 tahun 2010 tentang Pengadaan Barang dan Jasa. Standar FIDIC mengatur secara detail denda bagi pihak-pihak yang tidak memenuhi persyaratan. Oleh karena itu menurut penulis standar FIDIC ini memenuhi asas proporsionalitas untuk perjanjian jasa konstruksi karena memberikan keseimbangan antara hak dan kewajiban dari para pihak. Menurut Menteri Pekerjaan Umum Djoko Kirmanto aturan yang tertuang dalam Perpres no 54 Tahun 2010 tidak jauh berbeda dengan standar pembuatan kontrak skala internasional seperti FIDIC.⁹⁸

3.5.1 Hubungan Standar FIDIC dan JCT dengan Peraturan Jasa Konstruksi di Indonesia.

Dalam lingkup internasional dikenal beberapa bentuk syarat-syarat kontrak konstruksi yang diterbitkan oleh beberapa negara atau asosiasi profesi. Di antaranya yang dikenal oleh kalangan industri konstruksi adalah FIDIC (*Federation Internationale Des Ingenieurs-Conseils*) dan JCT (*Joint Contract Tribunals*). Di Indonesia banyak terdapat kontrak-kontrak yang menggunakan standar FIDIC dan JCT, terutama untuk proyek-proyek Pemerintah yang menggunakan dana pinjaman dari luar negeri. Selain itu pihak swasta asing yang beroperasi di Indonesia biasanya juga memakai salah satu standar tersebut.⁹⁹

UUJK No 18 tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi dan PP no 29 tahun 2000 hanya membahas dan menentukan hak, kewajiban dan wewenang dari pihak kontraktor dan pemberi tugas, maka sebuah perjanjian kerja akan mengaturnya

⁹⁷ Suraji, *op.cit*, hal 49.

⁹⁸ FIDIC untuk Konstruksi Indonesia <http://www.seputarindonesia.com/content/368698/>, diakses pada tanggal 27 Juni 2011

⁹⁹ Yasin, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, hal 119.

secara lebih rinci tentang tata tertib pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaannya. Dengan demikian sebuah perjanjian kerja dapat menjadi alat pengelola pekerjaan konstruksi yang ampuh, tentu saja bila kontrak itu sendiri disusun secara proporsional dan berimbang. Suatu dokumen kontrak yang baik adalah dokumen yang dalam penerapannya akan menjamin penyelesaian proyek pada waktunya dan dalam batasan anggaran dan disamping itu memberikan persyaratan pembayaran yang adil baik kepada Pemberi Tugas maupun Kontraktor.

Dokumen persyaratan kontrak untuk pekerjaan konstruksi, FIDIC, *Condition Of Contract for Construction* adalah salah satu dokumen yang dapat diterapkan di Indonesia sebagai salah satu Standar Kontrak Kerja Jasa Konstruksi. FIDIC adalah singkatan dari *Federation Internationale Des Ingenieurs-Conseils (International Federation of Consulting Engineers)*. Dalam perkembangannya FIDIC merupakan perkumpulan dari asosiasi nasional para konsultan (*Consulting Engineers*) seluruh dunia. Pada tahun 1998 Indonesia melalui Ikatan Nasional Konsultan Indonesia (INKIDO) menjadi *affiliate member* dari FIDIC.¹⁰⁰

Dokumen FIDIC (1999), *Conditions of Contract for Construction*, adalah sah untuk dipakai sebagai persyaratan dari perjanjian kerja yang akan dibuat oleh pemebri tugas dan kontraktor, FIDIC dipakai untuk melengkapi dari UU Jasa Kontruksi no 18 Tahun 1999 karena FIDIC (1999), *Conditions of Contract for Construction* berisi rincian dari persyaratan dan tata tertib pengikatan yang berhubungan dengan pelaksanaan dari perjanjian kerja itu.

Sedangkan standar JCT dibuat oleh beberapa institusi di Inggris dan tidak melibatkan institusi dari negara lain seperti keanggotaan FIDIC dan dibuat khusus untuk kontrak-kontrak bangunan (*Building Contract*). Di Indonesia standar JCT dipakai untuk proyek-proyek sektor swasta dimana yang menjadi konsultan perencana/pengawas adalah perusahaan Inggris atau yang berafiliasi dengan Inggris.¹⁰¹

¹⁰⁰ *Ibid*, hal 120

¹⁰¹ *Ibid* hal 122.

3.6 Prosedur Perjanjian Jasa Konstruksi

Dalam proses Jasa Konstruksi pekerjaan terdapat kegiatan-kegiatan yang harus dilakukan sebelum terjadinya perjanjian Jasa Konstruksi. Kegiatan tersebut dapat dikatakan merupakan fase yang mendahului terjadinya perjanjian (*precontractuale fase*). Fase sebelum kontrak atau lazim disebut prosedur pelelangan, dapat terjadi jika Jasa Konstruksi pekerjaan tersebut dilakukan melalui pelelangan, dimulai sejak adanya pemberitahuan atau pengumuman sampai dengan pelulusan dari pelelangan sebagai berikut:¹⁰²

- a. Pemberitahuan atau pengumuman secara umum atau secara terbatas tentang adanya pelelangan pekerjaan, disertai dengan penjelasan mengenai pekerjaan dan persyaratan-persyaratan pekerjaan.
- b. Penyaringan pemborong.
- c. Pemenuhan jaminan yang diwajibkan dalam Jasa Konstruksi pekerjaan.
- d. Pelelangan dan pelulusan.

3.6.1. Pengumuman dan Pemberian Penjelasan

Pengumuman tentang adanya pelelangan umum atau terbatas memuat petunjuk-petunjuk dimana *bestek* harus diambil, dimana penjelasan tentang pekerjaan akan disampaikan, yang memungkinkan adanya penambahan ataupun perubahan terhadap bestek yang telah disusun, dimana tempat lokasi proyek atau pekerjaan, dimana tempat pendaftaran dan batas waktu pendaftaran, dimana dan kapan saat pelelangan akan diadakan.¹⁰³ Bestek adalah uraian tentang pekerjaan yang disertai gambar-gambar dan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan pekerjaan Jasa Konstruksi tersebut.¹⁰⁴

Pemborong yang berminat untuk melaksanakan pekerjaan tersebut setelah memenuhi persyaratan yang diwajibkan dapat mendaftarkan secara tertulis, yaitu

¹⁰² Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *op.cit.*, hal. 8.

¹⁰³ *Ibid.*, hal. 9.

¹⁰⁴ *Ibid.*, hal. 10.

dengan cara melakukan penawaran secara tertulis dengan mengingat batas waktu yang telah disebutkan dalam pengumuman, untuk kemudian ikut dalam pelelangan.

3.6.2. Penyaringan Jasa Konstruksi Pekerjaan

Menurut teori, penyaringan pemborong terdiri atas:¹⁰⁵

- a. Kualifikasi yaitu penyaringan pemborong menurut kemampuannya dalam jangka waktu panjang, misalnya selama lima tahun.
- b. Prakuualifikasi yaitu penyaringan pemborong menurut kemampuannya dalam jangka waktu pendek, yaitu kurang dari lima tahun.
- c. Klasifikasi yaitu penyaringan pemborong menurut spesialisasinya, seperti pemborong spesialisasi bidang kelistrikan, bidang perkapalan dan sebagainya.

Di Indonesia penyaringan pemborong termasuk ke dalam Prakuualifikasi, sebab jangka waktunya kurang dari lima tahun yakni hanya dalam jangka waktu tiga tahun.¹⁰⁶ Sebelum ditentukan pemborong mana yang dipilih untuk mengerjakan proyek-proyek pemerintah, terlebih dahulu haruslah dilakukan prakuualifikasi terhadap calon-calon pemborong yang ada. Perbuatan prakuualifikasi ini dimaksudkan untuk mengetahui kemampuan dasar perusahaan, baik yang berbentuk badan hukum, maupun yang tidak berbentuk badan hukum di mana mereka mempunyai usaha pokok berupa pelaksanaan pekerjaan Jasa Konstruksi, konsultasi, dan pengadaan barang/jasa lainnya.¹⁰⁷

Prakuualifikasi meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut:¹⁰⁸

¹⁰⁵ F.X. Djumialdji, *op.cit.*, hal. 48.

¹⁰⁶ *Ibid.*

¹⁰⁷ Munir Fuady, *op. cit.*, hal. 173.

¹⁰⁸ *Ibid.*, hal. 49.

- a. Registrasi, yaitu pencatatan dan pendaftaran data, yang meliputi:
- a) data administrasi
 - b) data keuangan
 - c) data personalia
 - d) data peralatan
 - e) data perlengkapan
 - f) data pengalaman melakukan pekerjaan
- b. Klasifikasi, adalah penggolongan perusahaan bidang, sub bidang dan lingkup pekerjaan.
- c. Kualifikasi, adalah penilaian serta penggolongan perusahaan menurut tingkat kemampuan dasarnya pada masing-masing bidang, sub bidang dan lingkup pekerjaannya.

Penentuan kualifikasi perusahaan pemborong dilakukan dengan memperhatikan:¹⁰⁹

- a. Kemampuan keuangan;
- b. Kemampuan personalia;
- c. Kemampuan peralatan;
- d. Kemampuan perusahaan.

Terhadap badan usaha yang telah melalui proses kualifikasi dan telah lulus kualifikasi untuk melakukan pekerjaan jasa Jasa Konstruksi, konsultasi atau pengadaan barang/jasa tersebut disebut “Rekanan”. Para rekanan tersebut selanjutnya ditempatkan dalam suatu daftar yang disebut Daftar Rekanan Mampu (DRM).¹¹⁰

¹⁰⁹ *Ibid.*, hal. 14.

¹¹⁰ Munir Fuady, *op.cit.*, hal. 174.

DRM ini untuk bidang Jasa Konstruksi akan berguna sebagai acuan persyaratan bagi peserta pelelangan terbatas yang bernilai di atas Rp. 5 juta dan acuan persyaratan bagi peserta pelelangan umum.¹¹¹

Bagi para pemborong yang lulus prakualifikasi diberikan suatu sertifikat yang disebut Tanda Daftar Rekanan (TDR), yang merupakan prasyarat untuk mengikuti pelelangan dan penunjukan langsung.¹¹²

3.6.3. Pemenuhan Jaminan yang Disyaratkan dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Pekerjaan

Di dalam perjanjian Jasa Konstruksi dikenal adanya 4 (empat) macam jaminan, yaitu:¹¹³

- a. Bank Garansi/ Garansi Bank/ Jaminan Bank
- b. *Surety Bond*
- c. Jaminan Pemeliharaan/ *Maintenance Bond*
- d. Jaminan Pembangunan

Ad. a. Bank Garansi/ Garansi Bank/ Jaminan Bank

Bank garansi merupakan salah satu bentuk dari perjanjian penanggungan (*borgtocht*).¹¹⁴ Pengertian *borgtocht* terdapat di dalam pasal 1820 KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perjanjian dimana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang, apabila orang ini tidak memenuhinya.¹¹⁵

Dalam Bank Garansi yang bertindak sebagai penanggung adalah Bank apabila si debitur wanprestasi. Sifat Bank Garansi adalah suatu perjanjian tambahan (*accessoir*), yaitu adanya tergantung pada perjanjian pokok. Dengan demikian Bank Garansi akan berakhir apabila perjanjian pokoknya berakhir.¹¹⁶

¹¹¹ *Ibid.*, hal. 17.

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ F.X. Djumaldji, *op.cit.*, hal. 128.

¹¹⁴ Yasin, *op. cit.*, hal 91.

¹¹⁵ F.X. Djumaldji, *Perjanjian Pemborongan, op. cit.*, hal. 30.

¹¹⁶ *Ibid*

Macam-macam bank Garansi dalam Perjanjian Jasa Konstruksi:

- a) Jaminan Penawaran/*Jaminan Pelelangan/Bid Bond/Tender Bond*
- b) Jaminan Pelaksanaan/*Performance Bond*
- c) Jaminan Uang Muka/*Pre Payment Bond/Advance Payment Bond*

Ad. b. *Surety Bond*

Surety Bond adalah jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi kerugian yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jaminan apabila yang dijamin cidera janji (wanprestasi). Dengan demikian *Surety Bond* merupakan perjanjian tambahan dan bersifat *accessoire* terhadap perjanjian pokok, sama dengan sifat Garansi Bank.¹¹⁷

Di dalam sistem jaminan ini terdapat 3 (tiga) pihak yaitu:

- a. *Obligee* yaitu pihak yang berhak atas prestasi serta merupakan pihak yang dilindungi dengan jaminan *Surety Bond* terhadap suatu kerugian adalah instansi Pemberi Pekerjaan/ Pemilik Proyek/ Yang Memborongkan.
- b. *Prinsipal* yaitu pihak yang berwajib memberikan prestasi serta merupakan pihak yang dijamin dengan jaminan *Surety Bond*, adalah Pemborong.
- c. *Surety Company* yaitu pihak yang memberikan jaminan dalam bentuk *Surety Bond* contohnya PT. Asuransi Kerugian Jasa Raharja (Keputusan Menteri Keuangan No. 76/ KMK. 013/ 1992).¹¹⁸

Macam-macam *Surety Bond* dalam Perjanjian Jasa Konstruksi:

- a) Jaminan Penawaran/ *Bid Bond/ Tender Bond*
- b) Jaminan Pelaksanaan/ *Performance Bond*
- c) Jaminan Pembayaran Uang Muka/ *Advance Payment Bond*
- d) Jaminan Pemeliharaan/ *Maintenance Bond*

Ad. c. Jaminan Pemeliharaan

¹¹⁷ F.X. Djumialdji, *Hukum Bangunan*, op.cit., hal. 141.

¹¹⁸ F.X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, op.cit., hal. 40.

Apabila pemborong telah menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan perjanjian Jasa Konstruksi, maka pemborong menyerahkan pekerjaannya dan pemborong menerima pembayarannya. Namun bagi pihak pemborong masih ada kewajiban-kewajiban untuk memelihara hasil pekerjaannya selama jangka waktu tertentu, yang dinamakan masa pemeliharaan.

Jaminan pemeliharaan merupakan sejumlah uang tertentu yakni sebesar 5% (lima persen) dari harga borongan yang digunakan untuk menjamin kerusakan-kerusakan pada pekerjaan tersebut selama jangka waktu tertentu. Apabila masa pemeliharaan sudah selesai, maka uang jaminan pemeliharaan tersebut dapat diambil oleh pemborong.¹¹⁹

Ad. d. Jaminan Pembangunan

Dalam perjanjian Jasa Konstruksi, pihak yang memborongkan/ pemberi tugas dapat mensyaratkan adanya pemborong peserta yang akan melanjutkan pekerjaan jika pemborong utama tidak menyelesaikan pekerjaannya, misalnya karena pemborong utama meninggal dunia.¹²⁰

Jaminan pembangunan dapat menguntungkan pihak yang memborongkan maupun pihak pemborong. Karena bagi pihak yang memborongkan tidak mengalami hambatan dalam melakukan pekerjaannya, sedangkan bagi pihak pemborong tidak perlu membayar ganti rugi jika tidak dapat melanjutkan pekerjaannya. Di dalam praktek, jaminan pembangunan ini jarang digunakan. Jaminan pembangunan ini merupakan jaminan yang baik karena dengan adanya jaminan ini dapat menghilangkan kemungkinan terbengkalainya suatu pekerjaan, yakni dengan adanya pihak yang akan meneruskan pekerjaannya, yaitu pemborong peserta sehingga pekerjaan akan selesai tepat pada waktunya.

3.6.4. Pelelangan dan Pelulusan

¹¹⁹ *Ibid.*, hal. 54.

¹²⁰ *Ibid.*, hal. 55.

Dalam hal pemilihan penyedia barang/jasa Jasa Konstruksi/jasa lainnya, dilakukan dengan metode pelelangan umum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 35 ayat (2) Peraturan Presiden No. 54 Tahun 2010

Di dalam Peraturan Presiden No. 54 Tahun 2010 terdapat 4 (empat) metode dalam hal pemilihan penyedia barang/jasa Jasa Konstruksi/jasa lainnya yaitu:

- a) Pelelangan Umum adalah metoda pemilihan penyedia barang/jasa yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.
- b) Penunjukan Langsung adalah pelaksanaan pengadaan barang dan jasa tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas yang dilakukan dengan membandingkan sebanyak-banyaknya penawaran, sekurang-kurangnya 3 (tiga) penawar dari penyedia barang/jasa yang telah lulus prakualifikasi dan langsung dilakukan negosiasi baik teknis maupun harga.
- c) Pengadaan Langsung adalah pemilihan penyedia barang/jasa dengan penunjukan langsung terhadap 1 (satu) penyedia barang/jasa dengan cara melakukan negosiasi baik teknis maupun biaya sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.
- d) Sayembara/Kontes

3.7 Berakhirnya Perjanjian Jasa Konstruksi

Perjanjian Jasa Konstruksi pekerjaan di bidang konstruksi dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Pekerjaan telah diselesaikan oleh pemborong setelah masa pemeliharaan selesai dan harga borongan telah dibayar oleh pemberi tugas.
- b. Pembatalan perjanjian atau pemecahan. Menurut Pasal 1611 KUH Perdata disebutkan bahwa pihak yang memborongkan jika menghendaki boleh menghentikan Jasa Konstruksinya, meskipun pekerjaan telah

dimulai, asalkan ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya, serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya.

- c. Kepailitan
- d. Pemutusan Perjanjian. Hal ini disebabkan karena wanprestasi, untuk waktu yang akan datang. Dengan kata lain, pekerjaan yang belum dikerjakan diputuskan, namun mengenai pekerjaan yang telah dikerjakan akan tetap dibayar.
- e. Persetujuan kedua pihak.
- f. Kematian pemborong.

Menurut Pasal 1612 KUH Perdata bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Pemberi tugas harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan juga bahan-bahan yang telah disediakan. Tetapi masa sekarang ini dengan perkembangan dunia usaha, pemborong umumnya adalah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas. Dalam keadaan ini, perjanjian Jasa Konstruksi tidak menjadi hapus dengan meninggalnya si pemborong yang merupakan pengurus badan hukum tersebut. Karena masih terdapat pengurus lain yang dapat dipertanggungjawabkan menyelesaikan pekerjaan itu.

Menurut Pasal 93 Peraturan Presiden No. 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah menyatakan bahwa:

- a. Penghentian kontrak dilakukan apabila terjadi hal-hal di luar kekuasaan kedua pihak untuk melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam kontrak, yang disebabkan adanya keadaan memaksa (force majeure), seperti perang, huru hara atau bencana alam yang dinyatakan resmi oleh pemerintah, atau keadaan yang ditetapkan dalam kontrak;
- b. Pemutusan kontrak dapat dilakukan apabila para pihak wanprestasi dan/atau tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sebagaimana diatur dalam kontrak;
- c. Kontrak batal demi hukum atau dibatalkan apabila para pihak terbukti melakukan kolusi, kecurangan dan/atau tindak pidana korupsi baik dalam

proses pengadaan maupun pelaksanaan kontrak.

3.8 Pola Penyelesaian Sengketa Kontrak Jasa Kontruksi

3.8.1 Pengertian Pola Penyelesaian Sengketa Kontrak Jasa Konstruksi

Secara umum, pengertian pola penyelesaian sengketa adalah suatu bentuk atau kerangka untuk mengakhiri atau menyelesaikan sengketa yang timbul di antara para pihak.¹²¹ Richard L. Abeld mengemukakan pengertian sengketa (*Dispute*) adalah “ Pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras (*incosistent claim*) terhadap sesuatu yang bernilai.”(Lawrence M. Friedman, 2001, 11)

Unsur-unsur sengketa:

- a. Adanya pernyataan publik
- b. Mengenai tuntutan
- c. Yang tidak selaras (*inconsistent claim*), dan
- d. Terhadap sesuatu yang bernilai

“Kontrak Konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.”(Pasal 1 ayat (5) Undang-undang nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi).

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penyelesaian sengketa kontrak jasa konstruksi merupakan kerangka untuk mengakhiri atau menyelesaikan sengketa yang terjadi antara pengguna jasa dengan penyedia jasa. Hal ini disebabkan karena salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya. Misalnya di dalam kontrak telah ditentukan penyedia jasa sepakat akan menggunakan kayu kelas I, namun yang digunakan adalah kayu kelas III. Perbedaan jenis kayu yang digunakan akan berbeda kualitas konstruksi yang akan dihasilkan oleh penyedia jasa. Apabila hal itu terjadi, pengguna jasa dapat memberikan somasi kepada penyedia jasa untuk mengubah jenis kayu yang digunakan. Somasi itu harus dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali. Apabila somasi itu tidak juga diindahkan maka pengguna jasa dapat menempuh berbagai upaya untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Dari uraian

¹²¹ Salim, *op.cit*, hal. 120

diatas, dapat dikemukakan unsur-unsur atau elemen yang tercantum dalam penyelesaian sengketa konstruksi, yaitu :¹²²

- a) Kerangka untuk mengakhiri atau menyelesaikan
- b) Sengketa
- c) Antara pengguna jasa dan penyedia jasa
- d) Disebabkan tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya
- e) Yang didasarkan pada kontrak konstruksi

3.8.2 Bentuk Penyelesaian Sengketa Konstruksi

Di dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jasa konstruksi dan kontrak yang dibuat oleh para pihak telah ditentukan cara penyelesaian sengketa yang muncul diantara mereka. Pola penyelesaian sengketa jasa konstruksi diatur dalam pasal 36 sampai dengan pasal 37 Undang-undang nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Penjabaran dari pasal ini dapat dilihat pada pasal 49 sampai dengan pasal 54 Peraturan Pemerintah nomor 29 tahun 2001 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat dibagi 2 (dua) cara, yaitu melalui pengadilan dan diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan putusan yang bersifat mengikat. Artinya putusan itu dapat dipaksakan pelaksanaannya. Apabila salah satu pihak tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela maka pengadilan dapat melaksanakan eksekusi terhadap isi putusan dengan cara paksa, yaitu dengan menggunakan alat-alat kepolisian.

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau lazim disebut dengan alternative penyelesaian sengketa (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak. Di dalam pasal 49 Peraturan Pemerintah nomor 29 Tahun 2001 tentang penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :¹²³

1. Melalui pihak ketiga, yaitu
 - a. Mediasi (yang ditunjuk oleh para pihak atau lembaga arbitrase dan

¹²² *Ibid.*

¹²³ *Ibid*, hal 121.

- lembaga alternative penyelesaian sengketa)
- b. Konsiliasi
2. Arbitrase melalui lembaga Arbitrase atau arbitrase *ad hoc*.

Dengan demikian, bahwa penyelesaian sengketa konstruksi melalui lembaga di luar pengadilan dapat dilakukan dengan cara:

- a. Mediasi
- b. Konsiliasi
- c. Arbitrase

3.9 Tanggung Jawab Para Pihak dalam Hal Terjadi Kegagalan Bangunan

Secara teoritis, kegagalan bangunan diartikan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan, dan kesehatan kerja, atau keselamatan umum sebagai akibat dari kesalahan penyedia jasa atau pengguna jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi (pasal 34 PP Nomor 29 Tahun 2000).

Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun, sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi (Pasal 35 ayat (1) PP No 29 Tahun 2000). Penetapan umur konstruksi yang direncanakan harus secara jelas dan tegas dinyatakan dalam dokumen perencanaan, serta disepakati dalam kontrak kerja jasa konstruksi (pasal 35 ayat (2) PP No 29 Tahun 2000). Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan harus dinyatakan dengan tegas dalam kontrak kerja konstruksi (pasal 35 ayat (3) PP Nomor 29 Tahun 2000).

Yang melakukan penilaian terhadap kegagalan bangunan adalah satu atau lebih penilai ahli yang profesional dan kompeten di bidangnya, bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara objektif. Penilai dibentuk dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterima laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan. Penilai ahli dipilih dan disepakati bersama oleh penyedia jasa dan pengguna jasa. Sedangkan peran pemerintah adalah mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan bangunan mengakibatkan kerugian dan atau menimbulkan

gangguan pada keselamatan umum. Termasuk dalam hal ini, yaitu memberikan pendapat dalam penunjukan, proses penilaian dan hasil kerja penilai ahli yang dibentuk dan disepakati oleh para pihak.

Syarat menjadi Penilai Ahli harus memiliki sertifikat keahlian dan terdaftar pada lembaga. Tugas Penilai Ahli antara lain :

1. Menetapkan sebab-sebab terjadinya kegagalan bangunan
2. Menetapkan tidak berfungsinya sebagian atau keseluruhan bangunan
3. Menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan serta tingkat dan sifat kesalahan yang dilakukan
4. Menetapkan besarnya kerugian, serta usulan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak-pihak yang melakukan kesalahan
5. Menetapkan jangka waktu pembayaran kerugian

Kewajiban Penilai Ahli adalah melaporkan hasil penilaiannya kepada pihak yang menunjuknya dan menyampaikan kepada lembaga atau instansi yang mengeluarkan izin membangun, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah melaksanakan tugasnya.

BAB 4

TINJAUAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN JASA KONSTRUKSI PEMBANGUNAN HOTEL DAN RESIDENTIAL HOTEL

4.1 Kasus Posisi

PT Duta Graha Indah sebagai kontraktor melalui suatu penawaran untuk mendapatkan pekerjaan dari PT Slipi Indopuri untuk membangun Hotel dan Residential Hotel yang lokasinya di jalan S. Parman Kav.93-94 Jakarta Barat. PT Slipi Indopuri memberikan Surat Perintah Kerja kepada PT Duta Graha Indah untuk membangun Hotel dan Residential Hotel pada tanggal 27 oktober 1995 dengan harga kontrak Rp. 86.586.969.576. selang beberapa waktu SPK tersebut diamandemen beberapa kali sampai dengan amandemen kelima yang mendahului adanya perjanjian pemborongan pembangunan yang mana harga kontrak semula Rp. 86.586.969.576. diubah lagi menjadi Rp. 70.957.411.804 yang disepakati dicantumkan dalam perjanjian pemborongan pembangunan.

Dari keseluruhan pekerjaan jasa konstruksi yang telah dilakukan PT Duta Graha Indah telah disepakati oleh kedua belah pihak, bahwa sisa pembayaran yang wajib dibayar oleh PT Slipi Indopuri adalah Rp. 10.617.482.295. dengan alasan PT Slipi Indopuri tidak mempunyai uang, maka PT Duta Graha Indah menyetujui usulan untuk membayar sisa kewajiban dengan menyerahkan aset tanah di Sanur Bali dengan termasuk PT Slipi Indopuri menanggung biaya pemecahan persil tanah tersebut, namun pembayaran tersebut tidak terlaksana dan terakhir PT Slipi Indopuri menawarkan cicilan. Sampai pada akhirnya PT Slipi Indopuri tidak melaksanakan pembayaran cicilan tersebut.

4.2 Analisa Putusan

Macam-macam prestasi menurut pasal 1234 KUHPerdara adalah prestasi untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Maka dapat dilihat bahwa perjanjian jasa konstruksi merupakan prestasi untuk berbuat sesuatu yaitu membangun sebuah gedung hotel. Perjanjian jasa konstruksi juga termasuk prestasi untuk menyerahkan sesuatu artinya dalam perjanjian pemborongan juga dikenal adanya penyerahan (*levering*) hasil bangunan yang diborongan. Perjanjian jasa konstruksi sendiri merupakan perjanjian untuk melakukan pekerjaan. Dimana para pihak terikat dengan prestasi yang merupakan kewajiban yang harus dipenuhi.

PT. Duta Graha Indah merupakan kontraktor yang mengikatkan diri kepada pemberi tugas untuk melakukan suatu pekerjaan membangun hotel dan residential hotel yang kemudian akan diserahkan kepada pemberi tugas pada saat hotel tersebut selesai dibangun dan akan menerima bayaran, sebagai pihak kontraktor, atas pekerjaannya tersebut sebesar sesuai dengan akta perjanjian jasa konstruksi yang telah mereka buat. Hal ini dapat dilihat dalam bukti yang diberikan oleh kedua pihak.

Menurut macamnya perjanjian ini termasuk perjanjian pelaksanaan Jasa Konstruksi dengan harga lumpsum. Dalam hal ini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan. kontrak *lump sum* adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, dengan jumlah harga yang pasti dan tetap, dan semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya ditanggung oleh penyedia barang/jasa.

Dari isi gugatan maka dapat diketahui bahwa dalam perjanjiannya kontraktor diwajibkan membangun Hotel dan Residential Hotel.

4.2.1 Akibat Hukum dari Wanprestasi Perjanjian Jasa Konstruksi

Pada dasarnya perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya apabila ada yang melanggar maka konsekuensi dari perjanjian tersebut dapat dilaksanakan. Terhadap si debitur yang lalai, terdapat beberapa tindakan yang dapat dilakukan oleh kreditur, yaitu :¹²⁴

- a. Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan atas prestasi yang diperjanjikan sudah terlambat.
- b. Kreditur dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang diderita olehnya karena terlambat atau tidak dilaksanakan atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Kreditur dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
- d. Kreditur dapat melaksanakan pembatalan perjanjian. Dalam halnya suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban bertimbal balik, kelalaian dari satu pihak dalam memberikan hak kepada pihak yang lainnya untuk meminta kepada Hakim supaya perjanjian dibatalkan, tuntutan mana juga dapat disertai dengan permintaan penggantian kerugian. Hak ini diberikan oleh pasal 1266 KUHPerdara.

PT. Duta Graha Indah menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya atas keterlambatan dari pembayaran pekerjaan jasa konstruksi kepada PT. Slipi Indopuri sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.

PT. Duta Graha Indah dalam petitumnya meminta pembayaran atas sisa angsuran nilai kontrak yang belum dilunasi oleh PT. Slipi Indopuri sedangkan PT. Slipi Indopuri telah menggunakan gedung hotel tersebut, dalam putusannya Majelis Hakim mengabulkan tuntutan tersebut, karena melalui bukti-bukti maupun saksi yang diajukan oleh PT. Duta Graha Indah dalam persidangan memang benar terbukti bahwa masih terdapat kekurangan angsuran nilai kontrak seperti yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Jasa Konstruksi tersebut

¹²⁴ Subekti, *op.cit.*, hal 147-148

oleh PT. Slipi Indopuri.

4.2.2. Ganti Rugi dari Wanprestasi Perjanjian Jasa Konstruksi

PT. Duta Graha Indah menuntut PT. Slipi Indopuri untuk membayar ganti rugi atas hilangnya bunga bank sebesar 3% per bulan selama 29 bulan dari periode bulan maret 1999 sampai dengan agustus 2001. Untuk dapat menjawab tuntutan dari PT. Duta Graha Indah maka terlebih dahulu harus dijelaskan mengenai ganti rugi. Menurut pasal 1243 KUHPerdara:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Ganti rugi sendiri dapat diperinci menjadi :

- a. Biaya, adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.
- b. Bunga, adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan penggantian kerugian berupa denda maupun bunga dari sisa nilai kontrak jasa konstruksi terhadap PT. Duta Graha Indah tersebut tidak dapat dikabulkan. Dengan pertimbangan bahwa tentang bunga dan denda itu tidak diperjanjikan antara kedua belah pihak dalam kontrak kerja jasa konstruksi tersebut.

Menurut Pendapat penulis, dengan adanya penjelasan mengenai ganti rugi diatas maka penulis setuju putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim yaitu menolak gugatan ganti rugi tersebut. Dalam bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa perjanjian memiliki asas kebebasan berkontrak. Apabila para pihak menginginkan adanya bunga dan denda dalam pelaksanaan kontrak tersebut guna menjamin adanya pemenuhan isi dari kontrak oleh para pihak, seharusnya sesuai dengan asas perjanjian tersebut maka para pihak dapat menyatakannya di dalam

perjanjian yang mereka buat.

4.3 Penerapan Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Jasa Konstruksi

Perjanjian jasa konstruksi yang disepakati oleh PT Duta Graha Indah dengan PT Slipi Indopuri mengindikasikan bahwa asas proporsionalitas tidak diterapkan dengan baik dalam perjanjian tersebut, hal ini ditunjukkan dengan adanya perbuatan untuk tidak melaksanakan kewajibannya oleh pihak yang merasa dirugikan walaupun kewajiban tersebut telah disepakati dalam perjanjian.

Untuk mengetahui apakah Perjanjian Jasa Konstruksi tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka harus dilihat terlebih dahulu apakah Perjanjian Jasa Konstruksi itu telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut harus bersepakat, menyetujui hal-hal pokok atau segala sesuatu yang diperjanjikan yang diwujudkan dalam bentuk pasal-pasal pada Perjanjian Jasa Konstruksi dan Surat Perintah Kerja yang telah ditandatangani oleh para pihak. Terhadap kesepakatan tersebut, telah diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dari pihak ketiga dan tidak ada gangguan berupa paksaan, kekhilafan maupun penipuan. Dalam perjanjian ini, tidak ada pihak yang diancam atau ditakuti untuk menyetujui perjanjian ini. Para pihak juga menyadari tentang hal-hal pokok yang diperjanjikan dan tidak ada unsur penipuan dari kedua belah pihak.
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian. Para pihak yang membuat perjanjian ini merupakan orang-orang yang mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau untuk melakukan perbuatan hukum.
- c. Mengenai suatu hal tertentu; Hal tertentu yang dimaksud adalah bahwa obyek atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya. Dalam perjanjian pembangunan Hotel dan Residential Hotel telah disebutkan secara jelas mengenai obyek yang diperjanjikan, yaitu melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan

pembangunan Hotel dan Residential Hotel yang terletak di jalan S. Parman Kav.93-94 Jakarta Barat.

- d. Suatu sebab yang halal. Sebab (*oorzaak* atau *causa*) adalah isi dari perjanjian. Berarti isi dari perjanjian itu harus halal, tidak bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan atau ketertiban umum. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang di sini adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum. Isi dari perjanjian pembangunan Hotel dan Residential Hotel tersebut adalah untuk melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan Hotel dan Residential Hotel adalah halal, tidak bertentangan dengan Undang-undang, norma kesusilaan atau ketertiban umum.

4.3.1 Pengertian dan Fungsi Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Jasa Konstruksi.

Pengertian asas proporsional adalah “*asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual.*” Asas proporsionalitas mengandaikan pembagian hak dan kewajiban diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak (*pre-contractual, contractual, post contractual*). Asas proporsional sangat berorientasi pada konteks hubungan dan kepentingan para pihak.¹²⁵

Fungsi asas proporsionalitas, baik dalam proses pembentukan maupun pelaksanaan kontrak jasa konstruksi adalah:

- a. Dalam tahap pra-kontrak asas proporsionalitas membuka peluang negosiasi bagi para pihak untuk melakukan pertukaran hak dan kewajiban secara fair. Oleh karena itu, tidak proporsional dan harus ditolak proses negosiasi dengan itikad buruk.
- b. Dalam pembentukan kontrak, asas proporsional menjamin kesetaraan hak

¹²⁵ *Ibid*, hal 87.

serta kebebasan dalam menentukan/mengatur proporsi hak dan kewajiban para pihak berlangsung secara *fair*.

- c. Dalam pelaksanaan kontrak, asas proporsional menjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi yang disepakati/dibebankan pada para pihak.
- d. Dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kontrak maka harus dinilai secara proporsional apakah kegagalan tersebut bersifat fundamental (*fundamental breach*) sehingga mengganggu pelaksanaan sebagian besar kontrak atau sekadar hal – hal yang sederhana/kesalahan kecil (*minor important*). Oleh karena itu pengujian melalui asas proporsionalitas sangat menentukan dalil kegagalan pelaksanaan kontrak, agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan oleh salah satu pihak dalam memanfaatkan klausula kegagalan pelaksanaan kontrak, semata-mata demi keuntungan salah satu pihak dengan merugikan pihak lain.
- e. Bahkan dalam hal terjadi sengketa kontrak, asas proporsionalitas menekankan bahwa proporsi beban pembuktian kepada para pihak harus dibagi menurut pertimbangan yang *fair*.

The European Court Justice menyebutkan “ *The ECJ has clarified that the principle of proportionality does not call for a balancing test between two competing interests. Rather, determination of whether the principle of proportionality has been complied with in a given instance requires a two-step enquiry:*

- 1) *whether the measure at issue is appropriate for attaining the objective pursued and*
- 2) *whether the measure at issue goes beyond what is necessary to achieve the objective.*”¹²⁶

Yang diterjemahkan oleh penulis, EJC menyebutkan bahwa asas proporsionalitas tidak dipergunakan untuk menyeimbangkan antara dua kepentingan yang berbeda, sebaliknya untuk menentukan apakah asas proporsionalitas telah diterapkan dengan baik, maka dapat dilihat dengan dua cara

- 1) Mengukur permasalahan untuk mencapai hasil yang disepakati

¹²⁶Client Earth on Proportionality Principle, <http://www.clientearth.org/ClientEart.pdf>, diakses pada tanggal 25 Juni 2011

- 2) Mengukur apakah hak dan kewajiban yang diatur dalam kontrak telah melampaui batas untuk mencapai hasil yang disepakati

4.3.2 Tolak Ukur Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Jasa Konstruksi

Untuk mengukur nilai proporsionalitas suatu hak dan kewajiban dalam perjanjian jasa konstruksi tersebut dapat kita lihat dalam kriteria sebagai berikut :

- a. Kontrak yang substansi asas proporsional adalah kontrak yang memberikan pengakuan terhadap hak, peluang dan kesempatan yang sama terhadap para pihak untuk menentukan pertukaran yang adil bagi mereka. Kesamaan bukan berarti "*kesamaan hasil*" melainkan pada posisi para pihak yang mengandaikan "*kesetaraan kedudukan dan hak*" (*equitability*) (prinsip kesamaan hak/kesetaraan hak). Dalam hal ini para pihak mempunyai kedudukan yang seimbang untuk mengajukan tawaran dan membuat perjanjian. Hal ini ditunjukkan dengan adanya beberapa kali amandemen Surat Perintah Kerja yang telah dilakukan dan disepakati oleh para pihak.
- b. Berlandaskan pada kesamaan dan kesetaraan hak tersebut, maka kontrak yang substansi asas proporsional adalah kontrak yang dilandasi oleh kebebasan para kontraktan untuk menentukan substansi apa yang adil dan apa yang tidak adil bagi mereka (prinsip kebebasan).
- c. Kontrak yang substansi asas proporsional adalah kontak yang mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara proporsional bagi para pihak.
- d. Dalam hal terjadinya sengketa kontrak, maka beban pembuktian, berat ringan kadar kesalahan maupun hal-hal lain terkait harus diukur berdasarkan asas proporsionalitas untuk memperoleh hasil penyelesaian yang elegan dan *win – win solution*. Dalam kasus ini yang harus dilihat apakah hak dan kewajiban para pihak sudah dijalankan sesuai dengan isi perjanjian yaitu apakah PT Duta Graha Indah sudah melaksanakan kewajibannya membangun hotel sesuai dengan perjanjian jasa konstruksi yang telah disepakati dan apakah PT. Slipi Indopuri sudah membayar

sesuai dengan kesepakatan.

4.3.3 Standar Perjanjian Jasa Konstruksi yang Menerapkan Asas Proporsionalitas.

Salah satu standar yang telah menerapkan asas proporsional untuk perjanjian Jasa Konstruksi adalah *Condition Of Contract for Construction* FIDIC. Dokumen persyaratan kontrak untuk pekerjaan konstruksi, FIDIC, *Condition Of Contract for Construction* adalah salah satu dokumen yang dapat diterapkan di Indonesia sebagai salah satu Standar Kontrak Kerja Jasa Konstruksi. FIDIC adalah singkatan dari *Federation Internationale Des Ingenieurs-Conseils* (*International Federation of Consulting Engineers*). Standar ini tidak bertentangan dengan perundang-undangan di Indonesia khususnya UU No 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Karena standar FIDIC ini bersifat teknis dan melengkapi UU No 18 Tahun 1999.

Hal ini dijelaskan dalam ketentuan FIDIC pasal 1 ayat 4 yaitu : Hukum dan Bahasa (*Law and Language*) ditentukan sebagai berikut : Kontrak akan tunduk pada hukum dari negara atau yurisdiksi lainnya sesuai yang tercantum dalam Surat Lampiran Penawaran (*Appendix to Tender*).

Dalam pasal 1.13 –Kepatuhan terhadap Hukum (*Compliance with Laws*) ditegaskan kembali sebagai berikut : Kontraktor dalam pelaksanaan kontrak ini akan tunduk pada hukum yang berlaku.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut FIDIC telah memberikan kebebasan kepada dua pihak tentang pemilihan hukum negara mana yang akan dipakai.

Beberapa klausula utama yang terdapat dalam dokumen FIDIC yaitu mencakup permasalahan sebagai berikut :

- a) Pendanaan dan pembayaran konstruksi
- b) Wanprestasi dan pemutusan hubungan kontrak kerja
- c) Penyelesaian perselisihan

Dalam FIDIC, berbagai permasalahan tentang pembayaran untuk jasa konstruksi telah diatur dalam pasal-pasal berikut ini :

Pasal 11.3 – Pengaturan Pendanaan pemberi tugas (*Employer's Financial*

Arrangements) yaitu pemberi tugas dalam waktu 28 hari setelah menerima permintaan dari kontraktor akan memberikan bukti bahwa pengaturan pendanaan telah dibuat dan sedang dipertahankan, yang akan memungkinkan pemberi tugas untuk membayar biaya kontrak (sebesar yang dianggarkan pada saat itu) sesuai pasal 10.5. Bilamana Pemberi Tugas bermaksud untuk mengadakan perubahan terhadap pengaturan pendanaannya maka Pemberi Tugas akan memberitahukan Kontraktor lengkap dengan faktanya secara rinci.

Dalam pasal 12.1 diatur jika kontraktor gagal menyelesaikan pekerjaannya . pemberi Tugas akan memberikan somasi, jika dalam 14 hari setelah menerima somasi tersebut kontraktor tidak bisa menyelesaikan pembangunan akan diberikan somasi kedua, jika setelah 21 hari somasi kedua diberikan Kontraktor belum juga menyelesaikan pembangunan maka kontrak dapat diputuskan dan mengeluarkan kontraktor dari lapangan.

Demikian pula dengan Pemberi Tugas jika gagal dalam melaksanakan pembayaran maka kontraktor dapat memutuskan kontrak serta Pemberi Tugas harus membayar prestasi yang telah dilaksanakan ditambah kompensasi pada kontraktor. Ketentuan tersebut tercantum pada pasal 12.3.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam standar FIDIC dapat kita lihat bahwa asas proporsionalitas telah diterapkan dengan baik dalam Perjanjian Jasa Konstruksi karena sudah mengatur hak dan kewajiban para pihak.

Menurut Ketua Umum Asosiasi Kontraktor Indonesia (AKI) Sudarto menyatakan jika standardisasi FIDIC ini diterapkan dengan benar akan sangat menguntungkan penyedia jasa konstruksi karena terjadi kesetaraan hak dan kewajiban antara penyedia jasa dan pengguna jasa konstruksi.¹²⁷ Karena yang sering terjadi adalah penyedia jasa lebih menuruti apa yang menjadi ketentuan yang diberikan oleh pengguna jasa konstruksi, karena posisi tawarnya memang lemah dengan persaingan yang relatif ketat.

¹²⁷ <http://bataviase.co.id/node/479039>

4.4 Penyelesaian Perselisihan Sengketa Konstruksi dalam Perjanjian Jasa Konstruksi.

4.4.1 Pengertian Sengketa Konstruksi

Yang dimaksud dengan sengketa konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi.¹²⁸ Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh dengan dua cara, yaitu:

- a. Melalui pengadilan,
- b. Melalui luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa melalui luar pengadilan terbagi atas:¹²⁹

- a. Mediasi, yaitu mana para pihak yang bersengketa, sepakat menyelesaikan sengketa melalui seorang penengah (mediator) yang akan memberikan saran penyelesaian. Pendapat mediator dapat didukung pendapat ahli, namun pendapat ini bersifat tidak memaksa.
- b. Konsiliasi, yaitu mempertemukan keinginan para pihak dengan menyerahkan surat kepada konsiliator.
- c. Arbitrase, yaitu cara penyelesaian satu perkara di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa.

Apabila terjadi suatu sengketa dalam kontrak jasa konstruksi, maka cara penyelesaian yang diutamakan adalah melalui cara musyawarah. Hal ini sudah merupakan suatu hal yang lumrah dalam suatu perjanjian/kontrak konstruksi. Para pihak dalam suatu perjanjian konstruksi lebih memilih untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul di antara mereka secara baik dengan cara mengadakan pertemuan. Dimana dalam pertemuan tersebut para pihak diperbolehkan untuk saling memberikan argumen mengenai sengketa tersebut. Penyedia barang/jasa dan Pengguna barang/jasa diberikan kesempatan yang

¹²⁸ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, cet. 2, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), hal. 83.

¹²⁹ *Ibid*, hal 227

sama untuk saling meluruskan permasalahan yang ada. Kemudian berusaha mencari solusi yang terbaik atas permasalahan itu, dimana sangat diusahakan agar kedua belah pihak yang bersengketa tidak ada yang merasa dirugikan. Jika musyawarah tersebut tidak menghasilkan kata mufakat pada saat batas waktu yang telah ditetapkan maka harus diselesaikan di Badan Arbitrase atau di Pengadilan sesuai dengan ketentuan UU no 18/1999 pasal 36 dan PP no 29/2000 pasal 49 ayat 1.¹³⁰

4.4.2 Jenis Sengketa Konstruksi

Jenis sengketa konstruksi dapat dibedakan dalam beberapa jenis, yakni :¹³¹

- a. Sengketa Segi Teknis, beberapa sengketa yang bisa dikategorikan ke dalam sengketa segi teknis ialah:
 - a) Hal-hal yang mengakibatkan kegagalan bangunan
 - b) Pertanyaan mengenai akibat kegagalan apakah dari kekhilafan (*slips*) atau kesalahan (*mistake*) atau tergolong kecerobohan (*ignorance*).
 - c) Perbedaan pengertian tingkat kualitas yang disepakati.
 - d) Mengenai batas penyimpangan kualitas yang dapat diterima, dapat diperbaiki ataupun ditolak.
 - e) Perbedaan pendapat mengenai kualitas menurut cara evaluasi kualitas yang berbeda.
- b. Sengketa Segi Administratif, adapun yang termasuk ke dalam kategori sengketa segi administratif ialah :
 - a) Gagal memenuhi ketentuan-ketentuan administratif yang ditetapkan dalam perjanjian konstruksi.
 - b) Pengajuan ganti rugi dengan momentum yang telah kadaluarsa.
 - c) Masalah surat kuasa yang cacat di mata hukum.
 - d) Kekurangjelasan petunjuk pelaksanaan peraturan yang

¹³⁰ Yasin, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, hal 87.

¹³¹ Hamid Shahab, *Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi*, (Jakarta: Djambatan, 1996), hal.7

mengakibatkan perbedaan interpretasi dan kesalahan langkah administratif.

- e) Kesepakatan kerja tambahan yang tidak segera diikuti secara tertulis.
- c. Sengketa Segi Hukum, yang dapat dikategorikan dalam segi hukum ialah :

- a) Limitasi ganti rugi sampai batas kerugian sebagai akibat langsung.
- b) Ganti rugi akibat kegagalan satu pihak yang belum diatur secara eksplisit.
- c) Ketidakmampuan pelaksanaan perjanjian konstruksi yang diakibatkan oleh pihak ketiga atau diluar kemampuan yang normal.
- d) Pengaruh penundaan pekerjaan yang tidak diatur secara eksplisit.
- e) Akibat dari perjanjian yang cacat hukum.

- d. Sengketa Gabungan (teknis, administratif, dan hukum)

Pada umumnya tidak ada sengketa yang murni masalah teknis, atau administratif ataupun masalah hukum saja. Perpaduan selalu terjadi dengan proporsi bobot masing-masing yang berbeda. Hal-hal yang dapat dikategorikan sebagai sengketa gabungan adalah :

- a) Sejauh mana pertanggungjawaban para pihak yang terlibat.
- b) Kerugian akibat kegagalan target waktu dimana unsur ketidaklengkapan dokumen, unsur birokrasi yang rumit, unsur kecepatan dari kejelasan kebijakan atau keputusan yang saling terkait.
- c) Klaim ganti rugi atas pembatalan kontrak yang tidak eksplisit diatur dalam kontrak.
- d) Porsi keterlibatan para pihak atas kegagalan bangunan
- e) Kesepakatan lisan yang karena bersifat penting langsung diikuti dengan pelaksanaan perjanjian, berjalan baik sampai tingkat tertentu kemudian dibatalkan secara sepihak sebelum sempat dibuat perjanjian tertulisnya.

4.4.3 Penyelesaian Sengketa Konstruksi

Dalam kasus ini PT. Slipi Sri Indopuri dan PT Duta Graha Indah memilih menyelesaikan sengketa ini ke Pengadilan karena upaya musyawarah dan perundingan tidak membuahkan hasil yang baik dan diterima oleh kedua pihak. PT Duta Graha Indah juga telah memberikan tiga kali somasi kepada PT. Slipi Sri Indopuri untuk menyelesaikan sisa pembayaran yang merupakan kewajiban dari PT. Slipi Sri Indopuri.

Jenis sengketa dalam kasus ini termasuk jenis sengketa gabungan karena :

- a. Dari segi teknis terdapat hal-hal yang mengakibatkan kegagalan bangunan seperti belum selesainya *video entry system*, *fire extinguisher* dan adanya kebocoran di plafon hotel.
- b. Dari segi hukum yaitu klausula ganti rugi yang tidak diatur secara eksplisit mengenai limitasi ganti rugi dan porsi keterlibatan para pihak dalam kegagalan bangunan.

Sesungguhnya alternatif penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan bukan alternatif yang terbaik untuk menyelesaikan perkara ini, hal ini terbukti dengan lamanya penyelesaian kasus ini yang dimulai didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tahun 2001 sampai diselesaikan di Mahkamah Agung pada tahun 2008, selain itu lamanya penyelesaian sengketa ini juga turut mempengaruhi biaya perkara yang harus dikeluarkan oleh para pihak. Semakin lama penyelesaian mengakibatkan semakin tinggi biaya yang harus dikeluarkan.

Menjawab kelemahan dari lembaga pengadilan tersebut, maka sesungguhnya Undang-Undang Jasa Konstruksi memberikan alternatif penyelesaian sengketa konstruksi diluar pengadilan, yakni, konsiliasi, mediasi dan arbitrase.

BAB 5 PENUTUP

5.1 KESIMPULAN

1. Asas proporsional merupakan asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual. Asas proporsionalitas mengandaikan pembagian hak dan kewajiban diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak (*pre-contractual, contractual, post contractual*). Fungsi asas proporsionalitas, baik dalam proses pembentukan maupun pelaksanaan kontrak jasa konstruksi adalah:
 - a. Dalam tahap pra-kontrak asas proporsionalitas membuka peluang negosiasi bagi para pihak untuk melakukan pertukaran hak dan kewajiban secara fair. Oleh karena itu, tidak proporsional dan harus ditolak proses negosiasi dengan itikad buruk.
 - b. Dalam pembentukan kontrak, asas proporsional menjamin kesetaraan hak serta kebebasan dalam menentukan/mengatur proporsi hak dan kewajiban para pihak berlangsung secara *fair*.
 - c. Dalam pelaksanaan kontrak, asas proporsional menjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi yang disepakati/dibebankan pada para pihak.
 - d. Dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kontrak maka harus dinilai secara proporsional apakah kegagalan tersebut bersifat fundamental (*fundamental breach*) sehingga mengganggu pelaksanaan sebagian besar kontrak atau sekadar hal – hal yang sederhana/kesalahan kecil (*minor important*). Oleh karena itu pengujian melalui asas proporsionalitas sangat menentukan dalil kegagalan pelaksanaan kontrak, agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan oleh salah satu pihak dalam memanfaatkan klausula kegagalan pelaksanaan kontrak, semata-mata demi keuntungan salah satu pihak dengan merugikan pihak lain.

- e. Bahkan dalam hal terjadi sengketa kontrak, asas proporsionalitas menekankan bahwa proporsi beban pembuktian kepada para pihak harus dibagi menurut pertimbangan yang *fair*.
2. Penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian jasa konstruksi dapat dilihat dari pemenuhan hak dan kewajiban yang dilakukan oleh para pihak. Asas proporsional dalam kontrak diartikan sebagai asas yang mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya. Proporsionalitas pembagian hak dan kewajiban ini yang diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak. Asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban diantara para pihak.
3. Untuk mengukur nilai proporsionalitas suatu hak dan kewajiban dalam perjanjian jasa konstruksi tersebut dapat kita lihat dalam kriteria sebagai berikut :
- a. Kontrak yang bersubstansi asas proporsional adalah kontrak yang memberikan pengakuan terhadap hak, peluang dan kesempatan yang sama terhadap para pihak untuk menentukan pertukaran yang adil bagi mereka. Para pihak mempunyai kedudukan yang seimbang untuk mengajukan tawaran dan membuat perjanjian. Hal ini ditunjukkan dengan adanya beberapa kali amandemen Surat Perintah Kerja yang telah dilakukan dan disepakati oleh para pihak.
 - b. Berlandaskan pada kesamaan dan kesetaraan hak tersebut, maka kontrak yang bersubstansi asas proporsional adalah kontrak yang dilandasi oleh kebebasan para kontraktan untuk menentukan substansi apa yang adil dan apa yang tidak adil bagi mereka (prinsip kebebasan).
 - c. Kontrak yang bersubstansi asas proporsional adalah kontak yang mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara proporsional bagi para pihak.
 - d. Dalam hal terjadinya sengketa kontrak, maka beban pembuktian, berat

ringan kadar kesalahan maupun hal-hal lain terkait harus diukur berdasarkan asas proporsionalitas untuk memperoleh hasil penyelesaian yang elegan dan *win – win solution*.

5.2.SARAN

1. Perlu diadopsinya standar FIDIC kedalam bentuk peraturan perundang-undangan di Indonesia, karena standar ini mengatur ketentuan-ketentuan teknis dalam Perjanjian Jasa Konstruksi.
2. Di dalam Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, perlu diperjelas urutan mengenai prosedur atau tahap-tahap apa saja yang perlu dilakukan oleh penyedia barang/jasa sebelum terjadinya perjanjian pemborongan pekerjaan barang/jasa (kontrak konstruksi barang/jasa).
3. Perlu diadakan sosialisasi terhadap Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, terutama kepada masyarakat jasa konstruksi itu sendiri. Hal ini disebabkan karena masih banyaknya para pelaku jasa konstruksi yang belum paham betul isi dari Undang-undang dan Keputusan Presiden tersebut.
4. Perlunya penyatuan persepsi dan pemahaman akan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintahnya, serta Peraturan Presiden yang berkaitan dengan Undang-undang itu. Sehingga tidak terjadi perbedaan dalam memahami Undang-undang tersebut.

DAFTAR REFERENSI

A. BUKU

Djumialdji, F.X, *Perjanjian Pemborongan*, cet. 3. Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1996.

Djumialdji, F.X, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, cet. I. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1996.

Fuady, Munir, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, cet. I. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998.

Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni 1986.

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian : Azas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Kencana, 2010

HS, Salim., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, cet. 3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005

Mamudji, Sri, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit FHUI, 2005

Prodjodikoro, Wirjono, *Azas- Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung, 1981.

Shahab, Hamid. *Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi*. Jakarta : Djambatan. 1996 .

Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 19. Jakarta: Intermasa, 2002.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet.10. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet 3 Jakarta : Intermasa, 2005.

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Soesilowati, Sri, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, cet. 1. Jakarta: Gitama Jaya, 2005.

Sofyan, Sri Soedewi Masjchun, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, cet.2. Yogyakarta: Liberty, 2003.

Suraji, Akhmad, *Konstruksi Indonesia 2030 untuk kenyamanan Lingkungan Terbangun*, Jakarta : Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi

Nasional, 2007

Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, cet. 2. Jakarta: PT. Gramedia, 2008.

Thorn, Jeremy G. *Terampil Bernegosiasi*, Jakarta : Pustaka Binaman Pressindo, 1995.

Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*, cet. 2. Jakarta: PT. Gramedia, 2006.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Undang-Undang Jasa Konstruksi*, UU No. 80, LN No. 54 Tahun 1999, TLN 3833.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Usaha dan Peran Masyarakat Konstruksi*, PP No. 28, LN No. 63 Tahun 2000, TLN 3955.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*, PP No. 29, LN No. 64 Tahun 2000, TLN 3956.

Indonesia, *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Barang dan Jasa*, PP No 54 Tahun 2010.

Indonesia, *Keputusan Presiden Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*, PP No. 80, LN No. 120 Tahun 2003.

Departemen Pekerjaan Umum, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi*, Permen PU No. 43/PRT/M/2007.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio. Cet. 34. Jakarta : Pradnya Paramita, 2004.

C. INTERNET

<http://www.pu.go.id/Publik/IND/Produk/Kebijakan/Kepmen.asp>

Pusat Komunikasi Publik, "Pembangunan Infrastruktur Harus Konsisten dengan Perencanaan Awal,"

<<http://www.pu.go.id/index.asp?link=/humas/news2003/ppw311208put.htm>>, 5

Pusat Komunikasi Publik, "Kamus Istilah Bidang Pekerjaan Umum,"

<<http://pustaka.pu.go.id/detail.asp?module=2&id=126>>



P U T U S A N

No. 1128 K/Pdt/2003.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

PT SLIPI SRI INDOPURI, berkedudukan di Jalan S. Parman Kav. 93-94 Slipi Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Omay Chusmayadi, SH. Advokat, berkantor di Jalan Bentengan Mas II No.148.C Sunter Jaya Jakarta 14350 ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n :

PT DUTA GRAHA INDAH, berkedudukan di Jalan Sultan Hasanuddin No. 69 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Harry Hersugianto,SH. dkk, para Advokat, berkantor di Jalan Kesehatan IV No.23 Jakarta Pusat ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah sebuah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas dimana untuk menjalankan usahanya sebagai pelaksana pembangunan (kontraktor) melalui suatu penawaran telah mendapat pekerjaan dari Tergugat untuk membangun Hotel dan Residential Hotel yang lokasinya berada di Jalan Letjen S. Parman Kav. 93-94 Slipi Jakarta Barat ;

Bahwa kelompok dan jenis pekerjaan pembangunan yang diberikan Tergugat tersebut tertuang dalam surat perintah kerja No.058/Dirut-SSI/EXT/271095, tertanggal 27 Oktober 1995 (selanjutnya disebut SPK), dengan harga kontrak Rp.86.586.969.576.- (delapan puluh enam milyar lima ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah) (bukti P-2) ;

Bahwa Tergugat telah beberapa kali meminta perubahan SPK, dimulai dari dikeluarkannya amandemen pertama sampai dengan kelima yang mendahului adanya perjanjian pemborongan pembangunan (bukti P-3 s/d P-8) ;

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa harga kontrak kerja semula Rp.86.586.969.576,- (delapan puluh enam milyar lima ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah) diubah menjadi Rp.95.245.666.533,- (sembilan puluh lima milyar dua ratus empat puluh lima juta enam ratus enam puluh enam ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) dan diubah lagi menjadi Rp.70.957.411.804,- (tujuh puluh milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta empat ratus sebelas ribu delapan ratus empat rupiah) yang kemudian disepakati dicantumkan dalam perjanjian pemborongan pembangunan (bukti P-2, P-3, P7.a, b, c dan P-8) ;

Bahwa pekerjaan-pekerjaan yang ditarik kembali beserta anggarannya oleh Tergugat adalah sebagai berikut :

1. Pekerjaan lift, genset, chiller, boiler dan STP	Rp. 7.705.990.265,-
2. Furnitur, fixture dan equipment	Rp. 14.115.894.045,-
3. Pekerjaan marmer dan granit	Rp. 2.433.118.600,-
Jumlah	Rp. 24.288.254.729,-

Yang ditarik juga pekerjaan mekanikal dan elektrikal USD. 6.812.903.20 atau setara dengan Rp.17.289.211.606,- (tujuh belas milyar dua ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus sebelas ribu enam ratus enam rupiah) (bukti P-4 s/d P-7 a, b, c) ;

Bahwa dalam perjanjian pemborongan pembangunan pada P-8 perinsifnya adalah Penggugat wajib mengerjakan dan menyelesaikan pekerjaan yang menjadi tanggung jawab Penggugat atas perintah Tergugat dengan konsekwensi Tergugat wajib bayar atas pekerjaan yang telah selesai kepada Penggugat ;

Bahwa dari keseluruhan pekerjaan yang dikerjakan Penggugat telah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat, bahwa sisa pembayaran yang wajib dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah Rp.10.617.482.295,- (sepuluh milyar enam ratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah) dengan perincian :

1. Sisa pembayaran progres pekerjaan utama	Rp. 6.486.924.935,-
2. Sisa pembayaran pekerjaan tambahan	Rp. 1.296.289.415,-
3. Nilai eskalasi	Rp. 2.834.888.975,-
Jumlah	Rp.10.617.482.295,-

(bukti P-9) ;

Bahwa dengan alasan Tergugat tidak mempunyai uang, maka Penggugat dapat menyetujui usulan untuk membayar sisa kewajibannya dengan

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerahan tanah di Sunur Bali termasuk Tergugat menanggung biaya pemecahan persil tanah (bukti P-9) ;

Bahwa untuk proses pengurusan pengalihan hak tanah yang dimaksud, Penggugat telah menunjuk Tergugat sebagai pelaksana dan Tergugat menyetujuinya (bukti P-10 dan P-11) ;

Bahwa dalam kenyataan Tergugat justru menghambat terjadinya proses pengalihan hak atas tanah dengan cara tidak memberikan akses jalan yang legal menuju ke lokasi tanah, disamping itu tidak ada kesungguhan Tergugat dengan tidak memberikan surat-surat kuasa pengalihan hak atas tanah kepada Penggugat dan juga tidak menunjukkan dokumen-dokumen terkait dengan tanah dimaksud dan terakhir telah ternyata Tergugat menawarkan pembayaran dengan cara cicilan (bukti P-11, P-19 dan P-20) ;

Bahwa upaya musyawarah dan perundingan yang telah berlangsung dari bulan Maret 1999 sampai dengan sekarang tidak membuahkan hasil yang baik, justru sebaliknya telah terjadi adanya upaya pemberian janji-janji dan upaya memperdayai yang dilakukan Tergugat yang menunjukkan adanya iktikad tidak baik dari Tergugat untuk memenuhi sisa pembayaran sejumlah Rp.10.617.482.295,- (sepuluh milyar enam ratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah) (bukti P-9) ;

Bahwa Tergugat telah menunjukkan sikap dan tindakan yang tidak pantas kepada Penggugat dalam melakukan hubungan bisnis yang telah bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang ;

Bahwa Penggugat juga telah menempuh upaya tahap akhir dengan mengirim surat somasi sebanyak 3 (tiga) kali, namun tetap saja tidak mau memenuhi sisa pembayaran yang merupakan kewajiban Tergugat (bukti P-16, P-17 dan P-18) ;

Bahwa sebagai akibat langsung dari tidak dibayarnya sisa pembayaran sejumlah Rp.10.617.482.295,- (sepuluh milyar enam ratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah) oleh Tergugat, maka Penggugat telah menderita kerugian berupa hilangnya hak untuk menikmati bunga rata-rata Bank Swasta atas uang tagihan tersebut sebesar 3 % perbulan selama 29 bulan dari periode bulan Maret 1999 sampai dengan Agustus 2001 = $29 \times 3 \% \times \text{Rp.10.617.482.295,-} = \text{Rp.9.237.209.596,65}$ ditambah bunga uang tagihan termaksud sampai dengan keputusan Pengadilan yang bekekuatan hukum tetap ;

Bahwa disamping itu dalam pengurusan perkara ini Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk konsultan hukum dan Pengacara, dengan rincian :

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya untuk konsultan hukum Rp.25.000.000,-
- Biaya untuk beracara di Pengadilan Rp.25.000.000,-
- Jumlah Rp.50.000.000,-

(lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat agar tidak menjadi sia-sia, karena gugatan Penggugat diajukan dengan bukti yang kuat, maka cukup beralasan untuk dimohonkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas Proyek Hotel & Residential Hotel Boulevard Travelodge, yang berlokasi di Jalan Letjen S. Parman Kav. 93-94 Slipi Jakarta Barat ;

Bahwa gugatan Penggugat diajukan dengan didukung bukti-bukti yang mustahil dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka cukup beralasan Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding dan kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan ingkar janji (wanprestasi) yang telah merugikan Penggugat ;
- 4.a. Menghukum Tergugat memenuhi sisa pembayaran kepada Penggugat sejumlah a : Rp.10.617.482.295,- (sepuluh milyar enam ratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah) ;
- 4.b. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas penderitaan Penggugat karena hilangnya kesempatan menikmati bunga Bank Swasta atas sisa pembayaran Rp.10.617.482.295,- (sepuluh milyar enam ratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah) selama 29 bulan sejumlah Rp.9.239.209.596,65 (embilan milyar dua ratus tiga puluh tujuh juta dua ratus sembilan ribu lima ratus sembilan puluh enam rupiah koma enam puluh lima sen) ;
- 4.c. Menghukum Tergugat membayar biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk Pengacara dan konsultan hukum sejumlah c : Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;

Hal. 4 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah (a + b + c) Rp.19.894.691,65 (sembilan belas milyar delapan ratus sembilan puluh empat juta enam ratus sembilan puluh satu rupiah koma enam puluh lima sen) ;

- 4d. Tambahan uang bunga atas sisa pembayaran Rp.10.617.482.295,- (sepuluh milyar enam ratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah) dari bulan Desember 2001 sampai dengan keputusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap yang akan diperhitungkan oleh Pengadilan ;

Pembayaran dilaksanakan secara keseluruhan dari jumlah a, b, c dan d dengan tunai dan langsung serta sekaligus ;

5. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dulu, meskipun ada bantahan, banding/kasasi – uit voerbaar bij voorraad ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi dan Rekonvensi atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas (kabur), karena di dalam poin 4.b gugatan Penggugat didalilkan bahwa Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak memenuhi sisa pembayaran sebesar Rp.10.617.482.295,- atas pemborongan pekerjaan pembangunan proyek Hotel (vide P-1), sedangkan di dalam poin 6 disebutkan bahwa telah terjadi perundingan-perundingan dan kedua belah pihak telah sepakat untuk damai, dimana Tergugat menawarkan pembayaran dengan mengangsur (vide bukti P-11, P-19, P-20), oleh karena itu perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang mana dilakukan Tergugat ?
- Bahwa selain itu gugatan Penggugat saling bertentangan satu sama lain, karena di dalam posita poin 7, 10a dan 10.b Penggugat mendalilkan agar Tergugat membayar sisa pembayaran, kehilangan hak untuk menikmati dan biaya konsultan hukum, sedangkan di dalam petitumnya poin 4a s/d 4d Penggugat menuntut sisa pembayaran, kehilangan bunga, biaya konsultan hukum dan tambahan uang bunga ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonvensi :

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak tepat melaksanakan perjanjian No.058/KTR/SSI/EXT/050397, dan membuktikan perbuatan ingkar janji Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah memberikan pekerjaan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan proyek Hotel dan Residential Hotel Bulevar Travelogde dengan 24 lantai dengan total harga sebesar Rp.70.957.411.804,- (tujuh puluh milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta empat ratus sebelas ribu delapan ratus empat rupiah) sesuai dengan Surat Perjanjian Pemborongan Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Proyek Hotel dan Residential Hotel Bulevar Travelogde No.058/KTR/SSI/EXT/050397 tertanggal 5 Maret 1997 ;
- Bahwa terhadap pekerjaan tersebut para pihak telah sepakat bahwa biaya atas pekerjaan tersebut merupakan Lump Sump Price, tidak akan berubah oleh sebab apapun sampai selesai pelaksanaan dan pembayaran kecuali ditentukan lain oleh kedua belah pihak (vide Pasal 4) ;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam pelaksanaan proyek tersebut berjanji akan menyelesaikan pembangunan proyek tersebut dalam waktu 27 (dua puluh tujuh) bulan terhitung sejak diterbitkan Surat Perintah Kerja (SPK) tanggal 27 Oktober 1995 dan serah terima parsial untuk soft opening pada tanggal 15 September 1997 dengan kondisi daerah podium telah selesai 100 %, fasade kedua tower telah diselesaikan 100 % dan dalam keadaan siap pakai dan dapat dioperasikan (vide Pasal 5), namun kenyataannya tidak sesuai tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonvensi, karena pelaksanaan serah terima Hotel dan Residential Hotel untuk soft opening dan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi baru diserahkan terimakan pada bulan Desember 1997 yang berarti Tergugat Rekonvensi terlambat 3 (tiga) bulan melaksanakan serah terima Hotel dan Residential Hotel tersebut ;
- Bahwa selain pelaksanaan serah terima terlambat dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, ternyata Hotel dan Residential Hotel belum dapat dipergunakan dan belum siap untuk dipakai, karena setiap lantai Hotel dan Residential Hotel masih kurang sempurna buktinya banyak kamar-kamar yang bocor akibat tidak sempurnanya pekerjaan yang dikerjakan oleh Tergugat Rekonvensi ;

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat keterlambatan pelaksanaan serah terima tersebut di atas (\pm 3 bulan) dari bulan September 1997 sampai dengan Desember 1997, maka yang seharusnya Penggugat Rekonvensi mendapat keuntungan sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), akan tetapi kenyataannya Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;
- Bahwa adapun pekerjaan yang menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonvensi yang belum diselesaikan/dikerjakan adalah berupa :
 - a. Pekerjaan yang belum diselesaikan berupa video entry system dan air panas lantai 12 hotel ;
 - b. Pekerjaan yang belum dipenuhi tapi sudah masuk progress yaitu berupa local program dan fire extinguisher ;
 - c. Pekerjaan yang termasuk dalam maintenance request yaitu berupa perbaikan kebocoran ;
 - d. Pekerjaan Defect list yaitu lantai 10, 11 dan 12 Hotel ;
 - e. Pekerjaan tambahan (V.O.) yang belum diselesaikan dan masih menunggu hasil penjualan materil yaitu lantai 8 Apartemen dan lantai 24 Hotel ;
 - f. Pekerjaan memperbaiki akibat kamar hotel bocor claim dari penyewa/penghuni ;
 - g. Claim akibat dari NSC akibat pekerjaan Penggugat Rekonvensi berupa kerusakan computer, carpet dan furniture ;
- Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi akibat perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yaitu :
 - Kerugian Materiil seluruhnya berjumlah Rp. 12.590.373.046,- (dua belas milyar lima ratus sembilan puluh juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu empat puluh enam rupiah) dan US\$. 4.970 (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh dolar Amerika Serikat) ;
 - Kerugian Immateriil berupa pencemaran nama baik terhadap Penggugat Rekonvensi yang ditetapkan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;yang secara terinci seperti tersebut dalam gugatan Rekonvensi ;
- Bahwa untuk menjamin gugatan dalam Rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi, mohon diletakkan sita jaminan atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Sultan Hasanuddin No.69 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dikenal sebagai Kantor PT. Duta Graha Indah ;

- Bahwa mohon pelaksanaan putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memberikan putusan sebagai berikut :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya ;
 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut ;
 3. Menyatakan demi hukum Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
 4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi ganti rugi materiil dan immateriil atas perbuatan yang dilakukannya yakni :
 - a. Kerugian Materiil :
sebesar Rp.12.590.373.046,- dan US\$. 4.970 (dua belas milyar lima ratus sembilan puluh juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu empat puluh enam rupiah) dan empat ribu sembilan ratus tujuh puluh dolar Amerika Serikat);
 - b. Kerugian Immateriil :
sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;
 5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;

Atau :

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan No.413/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel. tanggal 16 Mei 2002 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Hal. 8 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa pembayaran pelaksanaan pembangunan Hotel dan Residential Hotel sebagaimana perjanjian No.058/KTR/SSI/EXT/050397 tanggal 5 Maret 1997 sejumlah Rp.10.617.482.295.- (sepuluh milyar enam ratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah) ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga atas sisa pembayaran pelaksanaan pekerjaan Hotel dan Residential tersebut sejak bulan Maret 1999 sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dibayar lunas oleh Tergugat sebesar 6 % pertahun ;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat Rekonvensi ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.4.148.379.704,- (empat milyar seratus empat puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus empat rupiah) ;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membayar biaya perkara ini yang sampai sekarang ditaksir sebesar Rp.209.000,- (dua ratus sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.413/PDT/2002/PT.DKI, tanggal 30 September 2002;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 30 Januari 2003 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Februari 2003) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Februari 2003 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.413/Pdt.G/2001/PN. Jak.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti oleh memori

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Februari 2003 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 25 Pebruari 2003 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Maret 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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah ;

I. DALAM EKSEPSI :

Bahwa judex fati tidak mempertimbangkan eksepsi dari Pemohon Kasasi/Tergugat, padahal jelas gugatan dari Termohon Kasasi/Penggugat kabur dan tidak jelas, karena gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat tersebut saling bertentangan satu dengan lainnya yang dalil-dalilnya tidak mendukung dimana antara posita dengan petitum saling bertentangan, seharusnya gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa judex facti telah salah menerapkan hukum, karena dalam tingkat banding Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak mempertimbangkan memori banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding tidak terdapat alasan yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut tidak beralasan untuk dikuatkan, karena itu haruslah ditolak dengan alasan sbb ;

1.1. Bahwa pertimbangan hukum serta putusan majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta haruslah ditolak, karena hanya mengambil alih seluruh pertimbangan serta putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara ini ;

1.2. Bahwa di dalam memori banding Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding keberatan atas pertimbangan hukum serta putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara ini, karena tuntutan sisa pembayaran pelaksanaan pembangunan Hotel dan Residen Hotel yang

Hal. 10 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat tersebut tidak beralasan dan tidak berdasar menurut hukum ;

1.3. Bahwa mengenai sisa pembayaran pelaksanaan pembangunan Hotel dan Residen Hotel tersebut seperti yang didalilkan oleh Termohon Kasasi Penggugat, bukan sebesar Rp.10.617.482.295,- melainkan hanya sebesar Rp.6.486.924.935,- sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat karena Termohon Kasasi/Penggugat tidak melaksanakan pembangunan Hotel dan Residen Hotel tersebut secara keseluruhan pada waktunya dan hal ini terbukti Termohon Kasasi/Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi/Tergugat ;

1.4. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang termuat di dalam memori banding, melainkan hanya mengambil alih seluruh pertimbangan hukum serta putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, oleh karena itu berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No.588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 haruslah dibatalkan ;

2. Bahwa tidak ada perbuatan ingkar janji/wanprestasi Pemohon Kasasi/Tergugat terhadap Termohon Kasasi/Penggugat, melainkan Termohon Kasasi/Penggugat yang telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi/Tergugat ;

2.1. Bahwa atas pelaksanaan pembangunan Hotel dan Residen Hotel yang dikerjakan oleh Termohon Kasasi/Penggugat, Pemohon Kasasi/Tergugat telah melaksanakan kewajibannya membayar pekerjaan tersebut kepada Termohon Kasasi/Penggugat sebesar 99 % dari total tagihan atau sebesar Rp.70.957.411.804,- dan nilai tersebut tidak akan berubah oleh apapun sampai selesai pelaksanaan pekerjaan dan pembayaran (vide Pasal 4) sehingga yang belum dibayar oleh Pemohon Kasasi/Tergugat sebesar Rp.6.486.924.975,- dan sisa pembayaran pekerjaan tersebut akan dibayar Pemohon Kasasi/Tergugat jika Termohon Kasasi/Penggugat melaksanakan sisa pekerjaan yang belum diselesaikan dan atau yang belum dikerjakannya dan hal ini sesuai dengan

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pemborongan pelaksanaan pembangunan Hotel dan Residen Hotel No.058/KTR/SSI/EXT/050397 tanggal 5 Maret 1997 ;

2.2. Bahwa alasan pekerjaan pemborongan pembangunan Hotel dan Residen Hotel yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat, Termohon Kasasi/Penggugat berjanji kepada Pemohon Kasasi/Tergugat bahwa pelaksanaan pekerjaan tersebut akan diselesaikan dalam waktu 27 bulan terhitung sejak tanggal 27 Oktober 1995 dan Termohon Kasasi/Penggugat menargetkan serah terima parsial untuk soft opening dilakukan pada tanggal 15 September 1997 dengan kondisi daerah podium selesai 100 % namun ternyata pekerjaan tersebut sampai dengan tanggal dan bulan yang dijanjikan oleh Termohon Kasasi/Penggugat tersebut, Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat melaksanakannya dan serah terima tersebut baru dapat dilakukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat kepada Pemohon Kasasi/Tergugat tersebut pada tanggal 15 Desember 1997 akibat dari terlambatnya serah terima tersebut Pemohon Kasasi/Tergugat mengalami kerugian yang tidak sedikit jumlahnya karena keterlambatan kurang lebih 3 (tiga) bulan yaitu dari bulan September 1997 sampai dengan bulan Desember 1997 ;

2.3. Bahwa selain Termohon Kasasi/Penggugat terlambat menyerahkan serah terima pekerjaan pelaksanaan Hotel tersebut, Termohon Kasasi/Penggugat juga sangat terlambat melaksanakan pekerjaan finishing ruangan dalam tersebut secara keseluruhannya sehingga hanya 12 lantai selesai dikerjakan dari 24 lantai yang diperjanjikan dan hal ini tentunya telah sangat merugikan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat ;

2.4. Bahwa selain itu Termohon Kasasi/Penggugat juga tidak sempurna/tidak sesuai dengan standar teknis di dalam perjanjian, dimana pada saat hujan banyak, dari kamar-kamar hotel tersebut bocor, terjadi rembesan air pada lantai dan dinding ruangan-ruangan yang disewakan, kebocoran pada area lobby dan area pintu masuk, juga kebocoran yang disebabkan tidakseuai dengan standar teknis di dalam perjanjian, pekerjaan pipa air bersih/air panas dan air kotor yang

Hal. 12 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



menyebabkan bocor/rembeSan pada dinding/lantai kamar serta tersumbatnya/bocornya pipa sambungan, padahal ini adalah masih tanggung jawab penuh dari Termohon Kasasi/Penggugat yang sudah berulang kali disampaikan kepada Termohon Kasasi/Penggugat untuk diperbaiki ;

2.5. Bahwa akibat dari tidak sempurnanya pekerjaan Termohon Kasasi/Penggugat tersebut, banyak complain/keluhan dari tamu-tamu hotel dan penyewa ruang Hotel serta menurunnya citra "Hotel" sebagai hotel berbintang sehingga banyak tamu/penyewa yang membatalkan untuk menginap/menyewa atau tidak memperpanjang masa sewanya yang menyebabkan kerugian yang besar dari pihak Pemohon Kasasi/Tergugat ;

2.6. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut jelas bukanlah Pemohon Kasasi/Tergugat yang melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Termohon Kasasi/Penggugat melainkan Termohon Kasasi/Penggugat yang telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi/Tergugat ;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum, karena tidak mempertimbangkan kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi/Tergugat ;

3.1. Bahwa pekerjaan yang belum diselesaikan dan dikerjakan oleh Termohon Kasasi/Penggugat dan pekerjaan Termohon Kasasi/Penggugat yang masih tersisa, seperti terurai di dalam jawaban Pemohon Kasasi/Tergugat halaman 7, hal jelas bahwa Termohon Kasasi/Penggugat belum melaksanakan keseluruhan pekerjaannya tersebut ;

3.2. Bahwa akibat perbuatan dari Termohon Kasasi/Penggugat tersebut, Pemohon Kasasi/Tergugat telah menderita kerugian tidak sedikit, yaitu :

- a. Kerugian Materiil (seperti tersebut dalam gugatan Rekonvensi)
- b. Kerugian Immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

III. DALAM REKONVENSİ :

1. Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan Hotel tersebut tidak seluruhnya dilakukan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan, karena masih banyak pekerjaan dari Termohon Kasasi/Pengugat yang belum dikerjakannya sehingga Pemohon Kasasi/Tergugat menderita kerugian dan jelas Termohon Kasasi/Penggugat tidak melaksanakan perjanjian tanggal 5 Maret 1997 dan telah ingkar janji terhadap Pemohon Kasasi/Tergugat ;

2. Bahwa akibat dari masih banyak pekerjaan Termohon Kasasi/Penggugat yang tidak dilaksanakan dan pekerjaan yang belum sempurna/tidak sesuai dengan standar teknis di dalam perjanjian tersebut Pemohon Kasasi/Tergugat telah menderita kerugian yang tidak sedikit, baik secara materiil maupun immateriil yaitu :

a. Kerugian Materiil sebesar Rp.12.590.373.046.- (dua belas milyar lima ratus Sembilan puluh juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu empat puluh enam rupiah) ;

Dan US\$. 4.970 (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh dolar Amerika Serikat) ;

b. Kerugian Immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

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

mengenai alasan ke I :

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi berwenang untuk mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri apabila Pengadilan Tinggi berpendapat pertimbangan tersebut telah tepat dan benar;

Mengenai alasan ke II dan III :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 ;

Hal. 14 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa akan tetapi terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut harus diperbaiki sepanjang mengenai amar putusan dalam Rekonvensi tentang besarnya kerugian yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu sebesar Rp.9.580.373.048,- (sembilan milyar lima ratus delapan puluh juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu empat puluh delapan rupiah) ditambah US\$ 4.970,- (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh dollar Amerika Serikat) sesuai dengan bukti P.9.

Menimbang, bahwa dengan demikian kekurangan yang harus dibayar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp.10.617.482.295.- - Rp.9.580.373.048.- = Rp.1.037.109.247.- (satu milyar tiga puluh tujuh juta seratus sembilan ribu dua ratus empat puluh tujuh rupiah), yang masih harus dikurangi sebesar US\$ 4.970. (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh dolar Amerika Serikat) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **PT SLIPI SRI INDOPURI** tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.413/PDT/2001/PT.DKI. tanggal 30 September 2002 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 413/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel. tanggal 16 Mei 2002 sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amarnya maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan 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 :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT SLIPI SRI INDOPURI**, diwakili oleh Omay Chusmayadi,SH. Advokat, tersebut ;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 413/PDT/2002/PT. DKI. tanggal 30 September 2002 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.413/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel. tanggal 16 Mei 2002 sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut ;

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSİ :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa pembayaran pelaksanaan pembangunan Hotel dan Residential Hotel sebagaimana perjanjian No.058/KTR/SSI/EXT/050397 tanggal 5 Maret 1997 sejumlah Rp.10.617.482.295.- (sepuluh milyar enam ratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah) ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga atas sisa pembayaran pelaksanaan pekerjaan Hotel dan Residential tersebut sejak gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dibayar lunas oleh Tergugat sebesar 6 % pertahun ;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat Rekonvensi ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.9.580.373.048,- (sembilan milyar lima ratus delapan puluh juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu empat puluh delapan rupiah), ditambah US\$ 4.970. (empat ribu sembilan ratus tujuh puluh dollar Amerika Serikat) ;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 4 Oktober 2007** oleh H. Abdul Kadir Mappong, SH. Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I. B. Ngurah Adnyana, SH. MH. dan Dr. H. Abdurrahman, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis

Hal. 16 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh I. B. Ngurah Adnyana, SH. MH. dan Dr. H. Abdurrahman, SH.MH. Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Pramudwiyanto, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

ttd/ I. B. Ngurah Adnyana, SH. MH.

ttd/

ttd/ Dr. H. Abdurrahman, SH.MH.

H. Abdul Kadir Mappong, SH.

Panitera Pengganti :

ttd/ Bambang Pramudwiyanto,SH.

Biaya Kasasi :

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

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,-

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

MUH. DAMING SUNUSI,SH.MH.

NIP. 040 030 169.

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No 1128 K/Pdt/2003