

# PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI AKIBAT KETERLAMBATAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KONSTRUKSI BANGUNAN

Martin Putri Nur Jannah & Dewi Nurul Musjtari

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

[martinputri1@gmail.com](mailto:martinputri1@gmail.com); [dewinurulmusjtari@umy.ac.id](mailto:dewinurulmusjtari@umy.ac.id)

## Abstract

*Development is an effort to create prosperity and welfare for the people. A development work cannot be separated from the construction contract. In its implementation, many construction service providers, both service users and contractors, did not carry out their achievements as specified in the contract. The Building Construction Contracts on the construction of the Grhatama Pustaka Library Building in the Special Region of Yogyakarta is considered as a default. The purpose of this study is to determine the dispute resolution for delays in the achievement of performance on the implementation of the Building Construction Contracts based on Decision Number: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul. This study uses a normative juridical approach using legislation and jurisprudence (court decisions). The results showed that dispute resolution for delays in fulfilling litigation performance through the Bantul District Court with Results of Decisions obliged service providers to submit building construction work to service users in a proper and good condition and were obliged to pay compensation and interest to service users.*

**Keywords:** *Building Construction Contract, Default, Dispute Settlement.*

## Abstrak

*Pembangunan merupakan usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Suatu pekerjaan pembangunan tidak lepas dari adanya perjanjian konstruksi. Dalam pelaksanaannya, banyak pelaku jasa konstruksi baik pengguna jasa maupun kontraktor tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Perjanjian Konstruksi Bangunan pada pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta dinilai telah terjadi wanprestasi. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penyelesaian sengketa atas keterlambatan dalam pemenuhan prestasi pada pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan berdasarkan Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi (putusan pengadilan). Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa atas keterlambatan dalam pemenuhan prestasi dilakukan secara litigasi melalui Pengadilan Negeri Bantul dengan Hasil Putusan mewajibkan kepada penyedia jasa untuk menyerahkan pekerjaan pembangunan gedung kepada pengguna jasa dalam keadaan layak dan baik serta diwajibkan membayar penggantian kerugian beserta bunga kepada pihak pengguna jasa.*

**Kata kunci:** *Penyelesaian Sengketa, Perjanjian Konstruksi, Wanprestasi.*

## I. PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat (Djulmijaji FX, 1996). Oleh karenanya untuk meningkatkan kesejahteraan secara adil dan merata, hasil-hasil dari pembangunan itu harus dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat sesuai dengan tujuan pembangunan tersebut. Pembangunan tersebut baik pembangunan di bidang fisik maupun pembangunan di bidang non fisik.

Tahapan-tahapan dalam pekerjaan pembangunan ada kalanya mengalami hambatan, baik dari faktor manusia maupun sumber daya yang lainnya. Hambatan-hambatan yang terjadi sekecil apapun harus segera diselesaikan dengan baik untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar. Dalam hambatan-hambatan yang dapat terjadi saat pelaksanaan pekerjaan pembangunan tersebut terdapat potensi adanya sengketa perselisihan pendapat, perbedaan pemahaman, maupun pertentangan diantara para pihak yang terlibat dalam perjanjian konstruksi hingga sengketa yang timbul akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan pembangunan.

Perjanjian merupakan hubungan hukum dimana debitur harus memenuhi prestasi atau kewajibannya. Jika debitur tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjiannya maka ia dianggap wanprestasi. Pihak Pengguna Jasa tentunya menghendaki Pihak Kontraktor akan bertanggungjawab melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Begitu juga sebaliknya, pihak kontraktor tentunya menghendaki Pihak Pengguna Jasa bertanggungjawab melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Namun dalam pelaksanaannya banyak pelaku jasa konstruksi baik pengguna jasa maupun kontraktor yang tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian.

Daerah Istimewa Yogyakarta sendiri masih terdapat banyak proyek konstruksi yang tidak dilaksanakan dengan benar dan kemudian terkesan *mangkrak*. Berita yang dimuat oleh Jogja Tribunnews menyebutkan bahwa pada tahun 2012 ada 9 (sembilan) proyek besar yang *mangkrak* di Daerah Istimewa Yogyakarta (Jogja Tribunnews, 2012). Proyek *mangkrak* merupakan proyek yang sudah direncanakan namun terhenti di jalan atau bangunan yang setelah selesai dibangun namun tidak difungsikan secara optimal.

Perpustakaan Grhatama Pustaka merupakan perpustakaan besar dan megah yang dibangun Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dengan luas 2,4 hektar yang mulai beroperasi sejak akhir tahun 2015. Perpustakaan Grahatama ini merupakan salah

satu proyek yang pernah *mangkrak* atau terhenti pembangunannya di Daerah Istimewa Yogyakarta. Proyek pembangunan Perpustakaan Grahatama Pustaka dimulai sejak tahun 2010 dan ditargetkan selesai pada tahun 2012 yang dilaksanakan oleh PT. Ampuh Sejahtera, namun pada kenyataannya di tahun 2012 proyek ini belum selesai dibangun. Berita yang juga dimuat oleh koranyogya.com menyebutkan bahwa perpustakaan Grahatama Pustaka diresmikan sejak Desember tahun 2015 oleh Gubernur Yogyakarta diresmikan oleh Sri Sultan Hamengku Buwono X, artinya proyek pembangunan gedung tersebut telah 3 tahun lebih lama dari waktu yang di targetkan (Laeli Nur Khanifah, 2018).

Keterlambatan penyelesaian pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka sendiri menjadi 3 tahun karena Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta menghentikan sementara pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta karena pihak kontraktor dianggap telah melakukan wanprestasi dan telah merugikan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) DIY. Pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka dinilai telah terjadi kelalaian yang mengakibatkan keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka.

Berdasarkan uraian dalam pendahuluan di atas maka dirumuskan permasalahan mengenai bagaimana penyelesaian sengketa atas keterlambatan dalam pemenuhan prestasi pada pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan perundang-undangan dan yurisprudensi (putusan pengadilan). Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan menelaah peraturan

perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa konstruksi, penyelenggaraan jasa konstruksi, arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, serta menelaah putusan pengadilan yang memutus sengketa wanprestasi pada perjanjian konstruksi bangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Menghimpun data dengan menelaah bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum dikumpulkan penulis dengan melakukan studi kepustakaan. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yaitu metode yang digunakan untuk memaparkan atau menjelaskan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang telah dilakukan (Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2017). Selanjutnya, kesimpulan akan disajikan secara deskriptif untuk memberikan pemahaman yang lebih jelas dan terarah dari hasil penelitian.

### III. TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan tentang Perjanjian Konstruksi

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Istilah perjanjian konstruksi sering juga disebut dengan perjanjian pemborongan (Dinda Anna Zatika, 2018). Pasal 1601 b KUHPerdara memberikan pengertian mengenai perjanjian pemborongan yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak pertama, yaitu pemborong, mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan suatu pekerjaan untuk pihak lain, yaitu *bhouweer*, dengan harga yang telah ditentukan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebut perjanjian konstruksi dengan kontrak kerja konstruksi. Sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pengertian kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna Jasa dan penyedia

Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi”.

Wanprestasi dalam suatu perjanjian terjadi bilamana didalam suatu perikatan apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan maka itu dikatakan wanprestasi atau ingkar janji.

#### B. Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Konstruksi

Dalam menyelesaikan sengketa di bidang jasa konstruksi, para pengguna jasa dan penyedia jasa lebih banyak memilih untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur nonlitigasi seperti negosiasi, mediasi maupun arbitrase. Sengketa Wanprestasi dapat diselesaikan melalui dua pilihan, yaitu litigasi dan non litigasi.

Pilihan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, prosedur dan prosesnya mengikuti ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Namun pilihan cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan, kurang disukai dan diminati para pelaku jasa konstruksi karena waktu penyelesaian yang sangat lama (bertahun-tahun) atau dengan kata lain penyelesaian sengketa menjadi berlarut-larut. Apalagi jika sampai pada Peninjauan Kembali (PK).

Penyelesaian sengketa non litigasi dapat melalui arbitrase (lembaga atau *ad hoc*) atau melalui alternatif penyelesaian sengketa (konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi). Pilihan penyelesaian sengketa harus dicantumkan dalam perjanjian. Dalam penyelesaian sengketa yang tercantum dalam perjanjian adalah Arbitrase, maka dalam hal ini pengadilan tidak berwenang untuk mengadili sengketa tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi telah mengatur mengenai penyelesaian sengketa yang tercantum dalam ketentuan BAB XI tentang Penyelesaian Sengketa Pasal 88 ayat (1) sampai dengan ayat (7).

#### IV. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Suatu keadaan dimana pihak-pihak atau salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang merupakan kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian disebut wanprestasi. Mengenai wanprestasi sendiri terlebih dahulu harus dinyatakan secara resmi, yaitu misalnya dengan memperingatkan kepada pihak debitur bahwa pihak kreditur menginginkan pembayaran seketika atau dalam jangka waktu singkat. Jadi debitur dalam keadaan wanprestasi apabila ia tidak melakukan prestasi dan telah di tegur (Ahdiana Yuni Lestari, Endang Heriyani, 2009).

Peringatan atau *sommatie* biasanya dilakukan oleh seorang jurusita dari pengadilan, dalam hal ini membuat proses-verbal tentang penagihannya itu (Djohari Santoso, Achmad Ali, 1989). Peringatan tersebut harus dilakukan secara tertulis sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara bahwa si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Tetapi peringatan itu tidak perlu lagi, jika dengan sendirinya debitur pada suatu ketika telah dapat dianggap lalai.

Perpustakaan Grhatama Pustaka merupakan salah satu perpustakaan umum dengan fasilitas cukup lengkap yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta yang beralamat di Jalan Janti, Wonocatur, Banguntapan, Bantul. Perpustakaan Grhatama Pustaka diresmikan oleh Gubernur DIY Sri Sultan Hamengku Buwono X pada tanggal 21 Desember 2015 di lahan seluas 2,4 hektar. Nama Grhatama Pustaka merupakan nama yang dipilih sendiri oleh Gubernur DIY Sri Sultan Hamengku Buwono X, yang artinya tempat menyimpan swaka.

Proyek pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka dimulai sejak tahun 2010 dan ditargetkan selesai pada tahun 2012 yang terdiri dari tahap I dan tahap II. Pada tahun anggaran 2012 Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah (BPAD) Daerah Istimewa Yogyakarta telah melakukan pelelangan

dalam rangka pekerjaan konstruksi pembangunan gedung perpustakaan (tahap II). Dalam pelelangan tersebut telah dimenangkan oleh PT. Ampuh Sejahtera, kemudian pada tanggal 12 Juni 2012 perjanjian pembangunan gedung perpustakaan telah di tandatangani oleh kedua belah pihak dengan Surat Perjanjian Kontrak Nomor:011/22381008/AMPS/SKH/VI/2012.

Jangka waktu yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian Kontrak pelaksanaan pembangunan gedung perpustakaan selama 195 hari kalender, dengan dikeluarkannya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) tanggal 14 Juni 2012 dan berakhir pada tanggal 26 Desember 2012. Hingga pada tanggal 26 Desember 2012 Pihak Kontraktor tidak dapat menyelesaikan kewajibannya membangun gedung perpustakaan secara penuh. Penyelesaian pekerjaan konstruksi oleh Pihak Kontraktor hanya diselesaikan 84,2462%, sehingga mengakibatkan gedung perpustakaan tersebut tidak dapat dimanfaatkan tepat waktu.

Sengketa konstruksi dapat terjadi apabila Pengguna Jasa ternyata tidak melaksanakan tugas-tugas pengelolaan dengan baik maupun tepat waktu dan mungkin dapat terjadi karena tidak memiliki dukungan pendanaan yang cukup. Dapat dikatakan bahwa sengketa konstruksi mungkin timbul karena salah satu pihak melakukan tindakan cidera janji atau wanprestasi. Perlu diperhatikan disini adalah terdapat beberapa aspek hukum yang sering menimbulkan dampak hukum yang cukup luas (Nazarkhan Yasin, 2014).

Sengketa konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi yang di dunia Barat disebut *construction dispute* (Nazarkhan Yasin, 2004). Sebagaimana diketahui bahwa sengketa jasa konstruksi terdiri dari 3 (tiga) bagian (Bambang Poerdyatmono, 2007):

1. Sengketa *precontractual* yaitu sengketa yang terjadi sebelum adanya kesepakatan kontraktual, dan dalam tahap proses tawar menawar.

2. Sengketa *contractual* yaitu sengketa yang terjadi pada saat berlangsungnya pekerjaan pelaksanaan konstruksi.
3. Sengketa *pascacontractual* yaitu sengketa yang terjadi setelah bangunan beroperasi atau dimanfaatkan selama 10 (sepuluh) tahun.

Sengketa konstruksi dapat timbul antara lain karena klaim yang tidak dilayani misalnya keterlambatan pembayaran, keterlambatan penyelesaian pekerjaan, perbedaan penafsiran dokumen kontrak, ketidakmampuan baik teknis maupun manajerial dari para pihak. Selain itu sengketa konstruksi dapat pula terjadi apabila pengguna jasa ternyata tidak melaksanakan tugas-tugas pengelolaan dengan baik dan mungkin tidak memiliki dukungan dana yang cukup (Hadi Ismanto, Sarwono Hardjmuljadi, 2018).

Sengketa konstruksi yang dimaksudkan disini adalah sengketa di bidang perdata yang menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, diizinkan untuk diselesaikan melalui Arbitrase atau Alternatif Penyelesaian Sengketa. Sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. Sedangkan sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian.

Perkara perdata melalui pengadilan dinilai selalu lama. Rata-rata bisa berlangsung tidak kurang dari 8-9 tahun. Banyak biaya yang harus dikeluarkan sebelum dapat diperoleh suatu putusan dengan kekuatan pasti (*enforceable*) artinya dapat dijalankan melalui eksekusi. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa telah mengisyaratkan bahwa

penyelesaian sengketa jasa konstruksi dilakukan melalui jalur di luar pengadilan.

Ketentuan Pasal 88 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur bahwa sengketa yang terjadi dalam Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan. Dalam hal jika musyawarah para pihak tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, maka para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi Sejalan dengan ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi, para pihak sebelumnya harus menyetujui bahwa sengketa di antara mereka dapat diselesaikan dengan menggunakan jasa pihak ketiga sesuai dengan ketentuan yang berlaku tentang arbitrase dan alternatif pilihan penyelesaian sengketa. Penunjukan pihak ketiga tersebut dapat dilakukan sebelum suatu sengketa terjadi, yaitu dengan menyepakatinya dan mencantumkannya dalam kontrak kerja konstruksi. Jasa pihak ketiga yang dimaksud tersebut antara lain: arbitrase baik berupa lembaga atau *ad-hoc* yang bersifat nasional maupun internasional, mediasi, konsiliasi, atau dewan sengketa. Pihak ketiga ini dapat dibentuk oleh Pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi. Dengan demikian penyelesaian sengketa wanprestasi yang dapat ditempuh dalam pelaksanaan perjanjian konstruksi gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal ini Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah (BPAD) Daerah Istimewa Yogyakarta dan PT. Ampuh Sejahtera dapat dengan bebas menentukan pengaturan tentang alternatif penyelesaian sengketa sesuai dengan yang disepakati kedua belah pihak.

Tahapan upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Mediator adalah pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai

kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian (Sarwono Hardjomuljadi, 2014). Jadi jelaslah bahwa mediasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga yang netral memfasilitasi diskusi antara para pihak dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan.

Pasal 1 butir 10 Undang Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, mediasi hanya dinyatakan sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa yang dilaksanakan oleh mediator. Dengan demikian mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga untuk mencapai kesepakatan penyelesaian di antara para pihak atas sengketa yang terjadi. Mediator harus netral serta mampu menciptakan suasana yang kondusif. Mediator tidak dapat memaksakan pendapatnya kepada para pihak, Artinya kesepakatan untuk mengakhiri sengketa tetap berada pada para pihak.

Upaya penyelesaian sengketa melalui konsiliasi dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 1 butir 10 Undang Undang Nomor No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Selain pada pasal tersebut dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak menyebutnya termasuk menguraikan definisi atau pengertiannya ataupun mengatur tentang mekanismenya.

Konsiliasi dan mediasi sebenarnya hampir tidak dapat dibedakan. Konsiliasi tidak berbeda jauh dengan arti perdamaian yang dinyatakan pada pasal 1864 KUHPerdara, di mana dinyatakan bahwa hasil kesepakatan para pihak pada alternatif penyelesaian sengketa konsiliasi harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani bersama oleh para pihak yang bersengketa. Kesepakatan tertulis tersebut harus didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal penandatanganan dan dilaksanakan dalam jangka waktu 30 hari terhitung sejak tanggal pendaftaran di pengadilan negeri. Kesepakatan tertulis ini bersifat final dan mengikat para pihak.

Pilihan penyelesaian sengketa melalui Arbitrase harus dijelaskan secara tegas dalam kontrak konstruksi, Arbitrase apa yang dipilih (lembaga atau *ad hoc*). Jenis-jenis arbitrase yang dapat digunakan oleh para pihak dalam menyelesaikan sengketanya adalah arbitrase yang bersifat perorangan (*ad hoc*) atau arbitrase yang bersifat kelembagaan (Khoidin, 2013). Termasuk pula peraturan prosedur yang dipakai untuk menghindari persepsi yang berbeda antara para pihak yang dapat menjadi benih sengketa yang baru.

Para pihak yang menyelesaikan sengketa melalui arbitrase yakni dengan maksud para pihak melalui klausul yang disepakati dalam perjanjian, menundukkan diri menyerahkan sengketa yang timbul dari perjanjian kepada pihak ketiga yang netral dan bertindak sebagai arbiter. Proses penyelesaian dilakukan dalam wadah *arbitral tribunal* (majelis arbitrase) (Qiroatul Anis Ummami, Bambang Eko Turisno Suradi, 2016).

Klausula atau perjanjian arbitrase disini adalah klausulaataupasalyangmengaturtentangpenyelesaian sengketa yang tercantum dalam kontrak. Biasanya disebut klausula arbitrase atau *arbitration clause* atau dalam bahasa hukum disebut *pactum arbitri*. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut kemudian disebut kembali dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa bahwa Para pihak dapat menyetujui suatu sengketa yang terjadi atau yang akan terjadi antara mereka untuk diselesaikan melalui arbitrase.

Kedua pasal diatas menjadikan penyelesaian sengketa melalui arbitrase diatur dalam dua cara, yaitu:

1. Melalui klausula arbitrase berdasarkan prinsip *pactum de compromittendo*. Prinsip ini diakui oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yaitu terdapat dalam Pasal 7 yang memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengatur dalam suatu klausula perjanjian mengenai

penyelesaian sengketa yang akan timbul dari perjanjian tersebut di kemudian hari. Para pihak membuat suatu kesepakatan untuk menyerahkan penyelesaian kepada arbitrase, dan para pihak sepakat untuk tidak menyelesaikan sengketa melalui pengadilan.

2. Melalui akta kompromis, yakni melalui pembuatan perjanjian khusus yang berisi penyelesaian sengketa yang timbul dengan menyerahkan kepada arbitrase. Akta kompromis ini dibuat oleh kedua belah pihak dengan suatu akta tertulis atau juga dalam suatu akta otentik yang dibuat dihadapan notaris.

Eksekusi putusan arbitrase dilaksanakan mengikuti tata cara yang berlaku dalam hukum acara perdata sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 69 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa bahwa tata cara penyitaan serta pelaksanaan putusan mengikuti tata cara sebagaimana ditentukan dalam Hukum Acara Perdata.

Dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) merupakan gagasan International Federation of Consulting Engineers atau FIDIC untuk penyelesaian sengketa oleh pihak ketiga dengan harapan tidak memihak kedua pihak yang bersengketa. Tak hanya memutuskan, dewan sengketa nantinya juga berfungsi sebagai pemutus dan pemberi rekomendasi. Dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) telah diatur dalam ketentuan Pasal 88 ayat (5) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang merupakan bagian dari penyelesaian sengketa konstruksi.

Pilihan penyelesaian sengketa yang diatur dalam Perjanjian Konstruksi Bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal ini Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah (BPAD) Daerah Istimewa Yogyakarta dan PT. Ampuh Sejahtera adalah didahulukan dengan musyawarah untuk mufakat, jika musyawarah untuk mufakat gagal maka dilakukan dengan cara arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Apabila kedua cara tersebut para pihak tidak berhasil mencari titik temu maka

penyelesaian terakhir adalah secara litigasi atau melalui pengadilan. Pilihan penyelesaian sengketa tersebut diatur lebih khusus lagi dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak (SSKK) Huruf Q yang ditentukan: “jika perselisihan para pihak mengenai pelaksanaan kontrak tidak dapat diselesaikan secara damai maka para pihak menetapkan lembaga penyelesaian perselisihan tersebut di bawah sebagai pemutus sengketa Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)/Pengadilan Negeri Bantul”.

Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul terdiri dari petitum oleh Penggugat yaitu Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah (BPAD) Daerah Istimewa Yogyakarta meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul untuk menyatakan secara hukum bahwa Tergugat yaitu PT. Ampuh Sejahtera melakukan wanprestasi atau lalai atau cidera janji dimana tidak menyelesaikan pekerjaan konstruksi bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka 100% sesuai dengan Surat Perjanjian Kontrak Nomor:011/22381008/AMPS/SKH/VI/2012 dan memerintahkan Tergugat yaitu PT. Ampuh Sejahtera untuk menyerahkan pekerjaan pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka kepada Penggugat yaitu Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah (BPAD) Daerah Istimewa Yogyakarta. Majelis Hakim hanya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian yaitu memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan pekerjaan pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka kepada Penggugat dalam keadaan layak dan baik.

Penyelesaian sengketa wanprestasi oleh pihak pengguna jasa yaitu Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah (BPAD) Daerah Istimewa Yogyakarta yang menggugat pihak kontraktor yaitu PT. Ampuh Sejahtera di Pengadilan Negeri Bantul dengan beberapa petitum, yang diantaranya adalah meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul untuk menyatakan secara hukum bahwa pihak kontraktor yaitu PT. Ampuh Sejahtera melakukan wanprestasi atau lalai atau cidera janji dimana tidak menyelesaikan pekerjaan konstruksi bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka 100% sesuai dengan Surat

Perjanjian Kontrak Nomor:011/22381008/AMPS/SKH/VI/2012 dan memerintahkan pihak kontraktor yaitu PT. Ampuh Sejahtera untuk menyerahkan pekerjaan pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka kepada pihak pengguna jasa yaitu Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah (BPAD) Daerah Istimewa Yogyakarta serta membayar kerugian materiil kepada pengguna jasa berupa kekurangan pembayaran sebesar Rp. 8.820.562.000,- (delapan milyar delapan ratus dua puluh juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah) dan bunga sebesar 0,48% per Bulan dari kekurangan pembayaran tersebut.

## V. Simpulan dan Saran

### A. Simpulan

Berdasarkan penelitian ini dapat diambil kesimpulan bahwa penyelesaian sengketa atas keterlambatan dalam pemenuhan prestasi pada pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul, dilakukan secara litigasi melalui Pengadilan Negeri Bantul dengan Hasil Putusan bahwa penyedia jasa diwajibkan untuk menyerahkan pekerjaan pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka kepada pengguna jasa yaitu Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah (BPAD) Daerah Istimewa Yogyakarta dalam keadaan layak dan baik serta diwajibkan membayar penggantian kerugian beserta bunga kepada pihak pengguna jasa.

### B. Saran

Berdasarkan simpulan diatas terhadap penyelesaian sengketa wanprestasi akibat keterlambatan pelaksanaan perjanjian konstruksi bangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul, penulis memiliki saran bahwa suatu sengketa jika diselesaikan secara litigasi atau di pengadilan tentu hanya mengenal *win-lose solution* dan tidak mengenal *win-win solution* di dalamnya. Oleh karena itu alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi pada usaha

jasa konstruksi perlu dikenal dikalangan pelaku jasa konstruksi, karena penyelesaian sengketa dengan alternatif penyelesaian sengketa tentu memiliki banyak kelebihan dibandingkan dengan penyelesaian sengketa secara litigasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ahdiana Yuni Lestari, Endang Heriyani, 2009, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Yogyakarta, Moco Media.
- Djohari Santoso, Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Djulmiadji FX, 1996, *Hukum Bangunan, dasar-dasar hukum dalam proyek dan sumber daya manusia*, Jakarta, PT Rineka Cipta.
- Khoidin, 2013, *Hukum Arbitrase Bidang Perdata*, Yogyakarta, CV. Aswaja Pressindo.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Nazarkhan Yasin, 2004, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.
- \_\_\_\_\_, 2014, *Kontrak Konstruksi di Indonesia Edisi Kedua*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.

### Jurnal

- Bambang Poerdyatmono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi", *Jurnal Teknik Sipil Vol 8, I* (Oktober 2007).
- Dinda Anna Zatika, Hamzah, Depri Liber Sonata, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Konstruksi Pembangunan Jalan Tol Antara PT. Hutama Karya (Persero) dan PT. Waskita Karya (Persero) Tbk.", *Pactum Law Journal*, Vol 1 No. 3 (2018).



Faisal Riza, Rachhmad Abduh, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknologi Informasi", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol IV, No. 1 (Januari-Juni 2019).

Hadi Ismanto, Sarwono Hardjomuljadi, "Analisis Pengaruh Dewan Sengketa & Arbitrase Terhadap Penyelesaian Sengketa Konstruksi Berdasarkan Fidic Condition Of Contract 2017", *Jurnal Konstruksia Vol 10*, I (Desember 2018).

Qiroatul Anis Ummami, Bambang Eko Turisno, Suradi, "Perubahan Keadaan Setelah Dibuatnya Perjanjian Pemborongan Rumah Huni (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor. 21 pk/ pdt/2011)", *Diponegoro Law Journal Vol 5*, IV (Oktober 2016).

Sarwono Hardjomuljadi, "Peran Penilai Ahli Dalam Penanganan Kegagalan Bangunan Dan Kegagalan Konstruksi (Menurut UU No 18 Tahun 1999 Jo PP 29 Tahun 2000)", *Jurnal Konstruksia Vol 6*, I (Desember 2014).

#### **Disertasi, Tesis, Skripsi**

Laeli Nur Khanifah, 2018, "Analisis Efisiensi Biaya Dan Hasil (*Outcome*) Dalam Pekerjaan Konstruksi Di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) (Studi Kasus pada Pembangunan Konstruksi *Fly over* Jombor, Jalan Titik 0 Km dan Perpustakaan Grahatama)" (Tesis Pascasarjana tidak diterbitkan, Magister Ilmu Pemerintahan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta).

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

#### **Internet**

Evn, Tea, *Sembilan Megaprooyek di DIY mangkrak*, 26 September 2012, <http://jogja.tribunnews.com/2012/09/26/sembilan-megaproyek-di-diy-mangkrak>, diunduh pada hari Selasa, 8 Januari 2019, pukul 10.25 WIB.