

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan merupakan usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.¹ 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 infrastruktur di Indonesia saat ini dirasa sudah semakin pesat, dimana telah banyak dilaksanakannya berbagai pembangunan di segala bidang. Pembangunan tersebut baik pembangunan di bidang fisik maupun pembangunan di bidang non fisik.

Pembangunan fisik dapat berupa sarana transportasi, bangunan umum, fasilitas perumahan, sistem air bersih, fasilitas telekomunikasi, dan seterusnya. Dalam pelaksanaannya, pembangunan proyek-proyek yang menghasilkan bangunan atau bentuk fisik lainnya melibatkan beberapa pihak diantaranya pemilik proyek, kontraktor, arsitek, Pemda dan sebagainya. Namun di dalam perjanjian konstruksi hanya terdapat dua pihak yang ada dalam perjanjian tersebut yaitu pihak ke satu disebut sebagai Pemilik Proyek atau *bouwheer* dan pihak kedua disebut sebagai Kontraktor. Dengan adanya hubungan yang melibatkan kedua pihak tersebut maka dalam perjanjian

¹ Djulmiadji FX, 1996, *Hukum Bangunan, dasar-dasar hukum dalam proyek dan sumber daya manusia*, Jakarta, PT rineka cipta, hlm. 1.

konstruksi perlu diperhatikan secara serius mengenai hal-hal yang diperjanjikan.

Ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian konstruksi menurut KUHPerdata, itu bersifat pelengkap artinya para pihak dalam perjanjian konstruksi dapat membuat sendiri ketentuan-ketentuan perjanjiannya asalkan tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Jika dalam perjanjian konstruksi para pihak membuat sendiri ketentuan-ketentuan dalam perjanjian konstruksi dan terdapat kekurangan maka ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata dapat melengkapi.

Perjanjian konstruksi merupakan perjanjian yang mengandung risiko, yaitu risiko tentang tertib bangunan dan keselamatan umum. Oleh karena itu perjanjian konstruksi lazimnya tertuang dalam bentuk perjanjian standar yang mengikuti berlakunya peraturan standar tentang konstruksi bangunan. Ketika pekerjaan pembangunan mulai berjalan, pihak kontraktor memiliki kewajiban untuk menepati jangka waktu, gambar yang sesuai dan hal-hal lain berdasarkan kesepakatan antara pihak pemilik proyek dan pihak kontraktor. Dalam pelaksanaan konstruksi, ketika pekerjaan pembangunan sudah dimulai memungkinkan terjadinya perubahan keadaan.

Perubahan keadaan dapat berkaitan dengan masalah kenaikan harga, waktu pelaksanaan sampai masalah hasil pekerjaan pembangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan maupun standar operasional yang berlaku. Perubahan-perubahan yang terjadi dipengaruhi dari faktor sumber daya manusia maupun sumber-sumber daya yang lainnya.

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.

Sengketa maupun perselisihan pendapat dalam perjanjian konstruksi masih sering kali diselesaikan secara litigasi. Namun dengan cara ini hasilnya akan merugikan salah satu pihak maupun kedua pihak yang kemudian akan mempengaruhi kepercayaan kedua pihak di kemudian hari. Penyelesaian secara litigasi atau melalui pengadilan juga memakan waktu yang cukup lama sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit. Hal ini seringkali tidak dapat dihindari namun juga tidak dapat dibiarkan berlarut-larut.

Sengketa yang timbul dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan perlu diselesaikan dengan cara yang menguntungkan bagi para pihak, karena jika dibiarkan sengketa tersebut akan berakibat pada penurunan kinerja pelaksanaan pekerjaan pembangunan secara keseluruhan dan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar. Sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian

Sengketa mengatur jika terdapat sengketa konstruksi yang terjadi, terlebih dahulu diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat.

Yogyakarta merupakan kota yang disebut sebagai kota budaya dan pariwisata sekaligus juga sebagai kota pelajar. Sumber daya manusia dan sumber daya alamnya yang beragam, Yogyakarta memiliki potensi yang besar dan karakter daerah yang berbeda. Hal ini selanjutnya menjadikan semakin pesatnya pembangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta untuk menunjang sarana berbagai kebutuhan aktivitas didalamnya. Meningkatnya pembangunan di segala bidang di berbagai daerah di Yogyakarta tidak lepas dari prosedur-prosedur yang diantaranya terdapat perjanjian konstruksi antara pihak pemilik proyek atau *bouwheer* dengan pihak kontraktor. Dalam pelaksanaannya, perlu diperhatikan bahwa para pihak yang ada dalam perjanjian konstruksi tersebut harus memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang berkaitan dengan perjanjian konstruksi, sehingga para pihak dalam perjanjian konstruksi mengerti isi perjanjiannya dan tidak salah dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan serta tidak menimbulkan sengketa yang berkepanjangan di kemudian hari.

Keberhasilan suatu proyek konstruksi akan berhasil apabila dalam perencanaan, pengawasan, dan pelaksanaan terdapat kesinambungan, karena semuanya memiliki keterkaitan satu sama lain. Di Daerah Istimewa Yogyakarta sendiri masih terdapat banyak proyek konstruksi yang tidak dilaksanakan dengan benar dan kemudian terkesan *mangkrak*. Berita yang dimuat oleh jogja.tribunnews.com menyebutkan bahwa pada tahun 2012 ada

9 (sembilan) proyek besar yang *mangkrak* di Daerah Istimewa Yogyakarta.² Proyek *mangkrak* merupakan proyek yang sudah direncanakan namun terhenti di jalan atau bangunan yang setelah selesai dibangun namun tidak difungsikan secara optimal.

Daerah Istimewa Yogyakarta sudah selayaknya memiliki infrastruktur yang baik dan memadai. Banyaknya perguruan tinggi dan destinasi wisata di Daerah Istimewa Yogyakarta mengakibatkan banyaknya jumlah pelajar mahasiswa dan wisatawan baik lokal maupun domestik berdatangan ke Daerah Istimewa Yogyakarta.

Sebagai kota pendidikan, perpustakaan merupakan sesuatu yang wajib disediakan oleh pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai magnetik untuk menarik pelajar maupun mahasiswa yang datang dari berbagai penjuru nusantara untuk menempuh pendidikan di Daerah Istimewa Yogyakarta. 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. Berita yang dimuat oleh koranyogya.com pada 23 Desember 2015 menyebutkan bahwa Perpustakaan Grhatama Pustaka merupakan perpustakaan terbesar di Asia Tenggara.³ Perpustakaan Grhatama ini merupakan salah satu proyek yang pernah *mangkrak* atau terhenti pembangunannya di Daerah Istimewa Yogyakarta. Proyek pembangunan perpustakaan Grhatama Pustaka dimulai sejak tahun

² <http://jogja.tribunnews.com/2012/09/26/sembilan-megaprojek-di-diy-mangkrak>, (10.25)

³ 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 Grhatama)" (Tesis Pascasarjana tidak diterbitkan, Magister Ilmu Pemerintahan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta), hlm. 3.

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 Grahata Pustaka diresmikan sejak Desember tahun 2015 oleh Gubernur Yogyakarta diresmikan oleh Sri Sultan Hamengku Buwono X, artinya proyek tersebut 3 tahun telah lebih lama dari waktu yang di targetkan.⁴

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.

Perjanjian merupakan hubungan hukum dimana debitur harus memenuhi prestasi atau kewajibannya. Jika debitur tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjiannya maka ia dianggap wanprestasi. Pihak pemilik proyek (*bouwheer*) tentunya menghendaki pihak kontraktor akan bertanggungjawab melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Begitu juga sebaliknya, pihak kontraktor tentunya menghendaki pihak pemilik proyek bertanggungjawab melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Namun dalam pelaksanaannya banyak pelaku jasa konstruksi baik

⁴*Ibid.*

pemilik proyek maupun kontraktor yang tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian.

Pembangunan gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka dinilai telah terjadi kelalaian yang mengakibatkan keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka. Hal ini menjadi latar belakang Penulis untuk mengkaji dan melakukan penelitian mengenai bentuk wanprestasi dan penyelesaian sengketa wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian konstruksi bangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan judul penelitian “PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KONSTRUKSI BANGUNAN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (STUDI PUTUSAN NOMOR: 87/PDT.G/2013/PN.BANTUL)”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah di atas, maka dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian konstruksi bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian konstruksi bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul?

C. Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan penelitian yang berhubungan dengan perumusan masalah yang sudah ditetapkan adalah sebagai berikut:

1. Tujuan obyektif
 - a. Untuk mengetahui dan mengkaji bentuk wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian konstruksi bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta.
 - b. Untuk mengetahui dan mengkaji penyelesaian sengketa wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian konstruksi bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul.
2. Tujuan Subyektif
 - a. Untuk dapat menganalisis dan mencari jawaban tentang bentuk wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian konstruksi bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta.
 - b. Untuk dapat menganalisis dan mencari jawaban tentang penyelesaian sengketa wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian konstruksi bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul.