

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI AKIBAT KETERLAMBATAN
PELAKSANAAN PERJANJIAN KONSTRUKSI BANGUNAN DI
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul)**

NASKAH PUBLIKASI



**Disusun Oleh :
Martin Putri Nur Jannah
20150610135**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
RUMPUN ILMU HUKUM PERDATA
2019**

HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI AKIBAT KETERLAMBATAN
PELAKSANAAN PERJANJIAN KONSTRUKSI BANGUNAN**

NASKAH PUBLIKASI

Disusun Oleh :

Martin Putri Nur Jannah

20150610135



Telah disetujui oleh dosen pembimbing naskah publikasi pada tanggal 25 Juli 2019.

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Dosen Pembimbing

Dewi Nurul Musjtari, S.H., M.Hum.
NIK. 19710107199603 153 027

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.
NIK. 19710409199702 153 028

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

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Martin Putri Nur Jannah

NIM : 20150610135

Program Studi : Ilmu Hukum

Rumpun Ilmu : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Naskah Publikasi

Demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI AKIBAT KETERLAMBATAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KONSTRUKSI BANGUNAN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (STUDI PUTUSAN NOMOR: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul)**, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 25 Juli 2019

Yang Menyatakan



Martin Putri Nur Jannah
20150610135

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI AKIBAT KETERLAMBATAN
PELAKSANAAN PERJANJIAN KONSTRUKSI BANGUNAN DI
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul)**

Martin Putri Nur Jannah dan Dewi Nurul Musjtari
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Jl. Brawijaya, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta
55183
martinputri1@gmail.com; dewinurulmusjtari@umy.ac.id

ABSTRAK

Pembangunan merupakan usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Suatu pekerjaan pembangunan tidak lepas dari adanya perjanjian konstruksi. Dalam pelaksanaannya, Perjanjian Konstruksi Bangunan pada pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta dinilai telah terjadi wanprestasi. Bagaimana penyelesaian sengketa atas keterlambatan dalam pemenuhan prestasi pada pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan berdasarkan Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013/PN.Bantul menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa atas keterlambatan dalam pemenuhan prestasi pada pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Jenis 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.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 pertama disebut sebagai Pengguna Jasa atau *bouwheer* dan pihak kedua disebut sebagai Penyedia Jasa atau Kontraktor. Dengan adanya hubungan yang melibatkan kedua pihak tersebut maka dalam perjanjian konstruksi perlu diperhatikan secara serius mengenai hal-hal yang diperjanjikan.

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-

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

hal lain berdasarkan kesepakatan antara pihak pengguna jasa dan pihak kontraktor yang ada dalam perjanjian konstruksi.

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 yang mengatur bahwa jika terdapat sengketa konstruksi yang terjadi, terlebih dahulu diselesaikan melalui

musyawarah untuk mufakat.

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.

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 Tribun News 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.

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 Grhatama ini merupakan salah satu proyek yang pernah *mangkrak* atau terhenti pembangunannya di Daerah Istimewa Yogyakarta. Proyek pembangunan Perpustakaan Grhatama Pustaka dimulai sejak tahun 2010 dan ditargetkan selesai pada tahun 2012 yang dilaksanakan oleh PT. Ampuh Sejahtera, namun

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

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.³

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.

II. Rumusan Masalah

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.

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

III. 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.⁴ Selanjutnya, kesimpulan akan disajikan secara deskriptif untuk memberikan pemahaman yang lebih jelas dan terarah dari hasil penelitian.

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

⁴ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 183.

keadaan wanprestasi apabila ia tidak melakukan prestasi dan telah di tegur.⁵

Peringatan atau *sommatie* biasanya dilakukan oleh seorang jurusita dari pengadilan, dalam hal ini membuatkan proses-verbal tentang penagihannya itu.⁶ 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. Sistem pengelolaan perpustakaan telah menggunakan pengelolaan berstandar internasional dengan tujuan menyediakan sarana dan prasarana untuk memenuhi kebutuhan informasi pendidikan, penelitian dan pelestarian yang rekreatif bagi masyarakat umum.

Bangunan Perpustakaan Grhatama Pustaka sangat kental dengan nuansa budaya Jawa dimana filosofi kesempurnaan hidup orang Jawa tercermin dalam desain arsitektur empat minaret yaitu Prakoso, Wulung, Wangi, dan Agung. Drajat tertinggi kesempurnaan hidup orang Jawa tersebut dapat diraih melalui perpustakaan yang menyimpan koleksi berbagai

⁵ Ahdiana Yuni Lestari, Endang Heriyani, 2009, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Yogyakarta, Moco Media, hlm. 51.

⁶ Djohari Santoso, Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 57.

macam pengetahuan. Memiliki kurang lebih 7.500 judul yang merupakan koleksi langka berupa naskah kuno dan stablats. Koleksi langka tersebut hanya bisa dibaca di tempat, dan untuk sejumlah naskah kuno yang telah rapuh dilakukan upaya alih media menjadi bentuk digital sehingga tetap bisa diakses. Perpustakaan Grhatama Pustaka juga memiliki koleksi buku sebanyak 180.000 judul yang dibuka gratis untuk masyarakat umum. Terdapat berbagai fasilitas seperti ruang belajar, ruang audio visual, ruang digital, ruang bermain, ruang dongeng, ruang koleksi anak, dan ruang musik serta bioskop 6 Dimensi. Berdiri di atas lahan seluas 2,4 hektar, perpustakaan ini memiliki tiga kantong parkir outdoor dan satu tempat parkir basement.

Proyek pembangunan Gedung Perpustakaan Grahatama 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 : 011/2238 1008/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. Namun dalam pelaksanaannya, pihak kontaktor yaitu PT. Ampuh Sejahtera belum melaksanakan sesuai dengan Surat Perjanjian Kontrak, sehingga pada tanggal 18 Juli 2012 Konsultan Pengawas yaitu PT. Cakra Manggilingan telah memberikan teguran melalui surat

Nomor PK.315/120718/001/MP kepada Pihak Kontraktor melalui Manajer Proyek karena belum melaksanakan kewajibannya. Kewajiban yang belum dilaksanakan oleh Pihak Kontraktor yaitu belum disediakannya tenaga ahli dan pendukung yang cukup untuk pelaksanaan pekerjaan di lapangan dan administrasi proyek, peralatan bantu kerja termasuk alat pengukuran dan tenaga pengukuran, serta penggambaran kembali sebagai salah satu syarat dimulainya suatu pekerjaan.

Konsultan Pengawas (PT. Cakra Manggilingan) mengirimkan surat kembali pada tanggal 24 Juli 2012 dengan Nomor PK.315/120724/001/MP kepada Pihak Kontraktor (PT. Ampuh Sejahtera) melalui Manajer Proyek perihal peringatan yang isinya besi tulangan tidak memenuhi syarat berdasarkan hasil test dan harus dikeluarkan dari site area proyek dalam waktu 1x24 jam serta pekerjaan beton yang sudah terlanjur menggunakan besi tulangan yang tidak memenuhi persyaratan harus dilakukan perhitungan struktur tulang oleh Pihak Kontraktor dalam waktu 10 hari sejak diterbitkannya surat tersebut dan akan di evaluasi bersama dengan konsultan pengawas dan perencana.

Pekerjaan konstruksi yang menjadi kewajiban pihak kontraktor tersebut dikarenakan belum adanya kemajuan yang signifikan, Konsultan Pengawas (PT. Cakra Manggilingan) mengirimkan surat kembali dengan Nomor PK.315/121005/001/MP tertanggal 5 Oktober 2012 kepada Pihak Kontraktor melalui Direktur Utama perihal peringatan keterlambatan pekerjaan yang isinya mempertimbangkan sisa waktu pelaksanaan pekerjaan 13 minggu sehingga Pihak Kontraktor diminta untuk segera melaksanakan pekerjaan pembangunan gedung perpustakaan dengan baik, sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan dan tepat waktu.

Sifat pekerjaan konstruksi merupakan satu kesatuan fungsi, sehingga keterlambatan

pada satu item pekerjaan secara otomatis dapat mengganggu fungsi bangunan keseluruhan. Dalam hal ini belum adanya kesiapan kontraktor menyebabkan terlambatnya pelaksanaan pembangunan gedung perpustakaan sehingga pihak kontraktor dianggap telah wanprestasi terhadap kewajibannya untuk melaksanakan pembangunan gedung perpustakaan sesuai dengan spesifikasi dan jangka waktu yang ditetapkan.

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. Selain itu karena belum adanya penyerahan hasil pekerjaan pembangunan gedung perpustakaan secara profesional kepada Pihak Pengguna dalam hal ini Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta mengakibatkan gedung tersebut hingga tahun 2014 terbengkalai dan tidak terawat sehingga mengakibatkan adanya kerusakan pada bangunan gedung.

Terlambatnya penyelesaian pembangunan gedung perpustakaan sehingga pihak kontraktor dianggap telah wanprestasi terhadap kewajibannya untuk melaksanakan pembangunan gedung perpustakaan sesuai dengan spesifikasi dan jangka waktu yang ditetapkan. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian kepada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga. Pada wanprestasi ini sangat dimungkinkan pihak yang dituduhkan melakukan wanprestasi tidak memiliki niat untuk melakukan wanprestasi. Mungkin saja ia tidak dapat melaksanakan perjanjian karena hal-hal diluar kemampuannya.

Hasil penyelesaian pekerjaan konstruksi oleh Pihak Kontraktor yang hanya diselesaikan 84,2462% ini sehingga Pihak Kontraktor tidak menyelesaikan pekerjaan konstruksi tepat pada waktunya. Pertimbangan apakah perbuatan yang telah dilakukan oleh Pihak Kontraktor pada proyek pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka masuk ke dalam salah satu kategori bentuk wanprestasi, dapat dilihat dari apakah kontraktor telah melakukan salah satu atau beberapa perbuatan yang di kategorikan wanprestasi, dimana kategori tersebut diantaranya sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakan;
2. Melaksanakan perjanjian namun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
3. Melaksanakan perjanjian namun terlambat memenuhinya;
4. Melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Kategori tersebut jika telah dilakukan salah satu atau beberapa bentuknya dapat dikatakan telah wanprestasi, namun terlebih dahulu harus dinyatakan secara resmi, yaitu misalnya dengan memperingatkan kepada pihak deditur bahwa pihak kreditur menginginkan pembayaran seketika atau dalam jangka waktu singkat. Peringatan atau *sommatie* biasanya dilakukan oleh seorang jurusita dari pengadilan, dalam hal ini membuatkan proses-verbal tentang penagihannya.

Sengketa dalam pelaksanaan proyek pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka tersebut telah terjadi wanprestasi dimana pihak pengguna jasa telah mengeluarkan surat teguran kepada pihak penyedia jasa dikarenakan pihak penyedia jasa tidak menyelesaikan pekerjaan konstruksi tepat waktu dengan hasil penyelesaian pekerjaan konstruksi oleh Pihak Kontraktor yang hanya diselesaikan 84,2462%. Pelaksanaan pembangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka tidak dapat diselesaikan oleh Pihak

Kontraktor tepat waktu sehingga Pihak Kontraktor telah memenuhi salah satu bentuk wanprestasi yaitu Melaksanakan perjanjian namun terlambat memenuhinya.

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.⁷

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*.⁸ Sebagaimana diketahui bahwa sengketa jasa konstruksi terdiri dari 3 (tiga) bagian:⁹

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

⁷ Nazarkhan Yasin, 2014, *Kontrak Konstruksi di Indonesia Edisi Kedua*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 86.

⁸ Nazarkhan Yasin, 2004, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 83.

⁹ Bambang Poerdyatmono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi", *Jurnal Teknik Sipil Volume 8 No. 1*, (Oktober 2007), hlm. 81-82.

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.¹⁰

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.

Penyelesaian sengketa yang lambat dan rumit merugikan para pencari keadilan dalam segala aspek, terlebih dalam dunia bisnis, maka akan mengakibatkan ekonomi biaya tinggi, serta dapat menguras potensi serta sumber daya perusahaan.¹¹ 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, Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Peraturan Pemerintah Nomor 29

¹⁰ Hadi Ismanto, Sarwono Hardjomuljadi, "Analisis Pengaruh Dewan Sengketa & Arbitrase Terhadap Penyelesaian Sengketa Konstruksi Berdasarkan Fidic Condition Of Contract 2017", *Jurnal Konstruksia*, Volume 10 Nomer 1 (Desember 2018), hlm. 76.

¹¹ Faisal Riza, Rachhmad Abduh, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknologi Informasi", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 4 Nomor 1 (Januari-Juni 2019), hlm. 81.

Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi serta peraturan lain yang berkaitan 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.

Upaya penyelesaian sengketa jika tidak tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi, para pihak yang bersengketa membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan dipilih. Tahapan upaya penyelesaian sengketa meliputi mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Selain upaya penyelesaian sengketa tersebut, para pihak dapat membentuk dewan sengketa. Dalam hal upaya penyelesaian sengketa dilakukan dengan membentuk dewan sengketa pemilihan keanggotaan dewan dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalitas dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak.

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 memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.¹² Jadi jelaslah bahwa mediasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga yang netral memfasilitasi diskusi antara para pihak dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan.

Mediasi yang mengikat adalah suatu cara penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga memfasilitasi diskusi antara kedua pihak yang bersengketa agar kedua pihak dapat mencapai kesepakatan. Pada 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

¹² 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 Volume 6 Nomer 1* (Desember 2014), hlm. 8.

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.¹³

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.¹⁴ Termasuk pula peraturan prosedur yang dipakai untuk menghindari persepsi yang berbeda antara para pihak yang dapat menjadi benih sengketa yang baru.

Kewenangan arbiter dalam menyelesaikan sengketa bersifat absolut dalam arti apabila para pihak telah menyerahkan penyelesaian sengketa kepada arbitrase, baik dalam suatu

¹³ *Ibid.*, hlm. 10.

¹⁴ Khoidin, 2013, *Hukum Arbitrase Bidang Perdata*, Yogyakarta, CV. Aswaja Pressindo, hlm. 15.

klausula arbitrase atau akta kompromis, maka penyelesaian sengketa menjadi kewenangan mutlak arbitrase. Dengan demikian maka pengadilan tidak mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa jika para pihak memilih untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui arbitrase. Bahkan tanpa diajukan perlawanan (eksepsi) apabila suatu sengketa yang telah disepakati untuk diselesaikan melalui arbitrase, maka pihak pengadilan harus menyatakan diri tidak berwenang mengadili sengketa tersebut.

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).¹⁵

Klausula atau perjanjian arbitrase disini adalah klausula atau pasal yang mengatur tentang penyelesaian sengketa yang tercantum dalam kontrak. Biasanya disebut klausula arbitrase atau *arbitration clause* atau dalam bahasa hukum disebut *pactum arbitri*.¹⁶ Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang menyebutkan bahwa Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

“Suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa” atau “suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa”. Isi dari Pasal 1 angka 3 Undang-Undang

¹⁵ 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 Volume 5, Nomor 4*, (Tahun 2016), hlm. 7.

¹⁶ Nazarkhan Yasin, *Op.Cit.*, , hlm. 90

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.

Klausula arbitrase biasanya dicantumkan pada bagian akhir kontrak konstruksi. Redaksi klausula penyelesaian sengketa konstruksi dalam kontrak sangatlah penting, bahkan sangat menentukan berhasil tidaknya penyelesaian sengketa konstruksi itu sendiri. Berikut adalah contoh klausula arbitrase yang sederhana: “apabila di kemudian hari terjadi

perselisihan mengenai isi perjanjian ini, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut pada tingkat pertama dan terakhir melalui arbitrase”.

Perjanjian arbitrase yang dikenal dengan klausula arbitrase merupakan tambahan dari perjanjian pokok yang bersifat aksesori. Keberadaannya hanya sebagai tambahan perjanjian pokok dan sama sekali tidak mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan perjanjian. Tanpa klausula arbitrase pun, pemenuhan perjanjian pokok tidak terhalang, karena ia dapat berdiri sendiri. Tanpa adanya perjanjian pokok para pihak tidak mungkin mengadakan ikatan perjanjian arbitrase. Perjanjian arbitrase tidak bisa berdiri dan mengikat para pihak jika perjanjian arbitrase tidak bersamaan dengan perjanjian pokok. Sebab yang ditangani oleh perjanjian arbitrase adalah mengenai persengketaan yang timbul dari perjanjian pokok.¹⁷

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. Ketentuan pasal tersebut menunjuk peraturan hukum acara perdata bagi eksekusi putusan arbitrase (saat ini yang berlaku adalah H.I.R dan R.Bg). hanya saja H.I.R dan R.Bg tidak memuat ketentuan mengenai dapat dieksekusinya putusan arbitrase. Sedangkan dalam Pasal 440 Rv (saat ini tidak berlaku) ditentukan secara tegas bahwa putusan arbitrase merupakan salah satu akta di luar putusan pengadilan dan grose akta notariil yang dapat dijalankan secara paksa atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.¹⁸

Dari kajian kepustakaan terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 101.

¹⁸ Khoidin, *Op.Cit.*, hlm. 12.

Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa terdapat beberapa prinsip dan asas-asas hukum dalam lembaga arbitrase. Disamping itu juga terdapat beberapa hal baru dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, khususnya yang mengatur tentang lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase, yaitu¹⁹:

1. Diatur secara pokok-pokok mengenai beberapa hal yang menyangkut alternatif penyelesaian sengketa, terutama mengenai mediasi.
2. Dipertegas mengenai mekanisme atau batas-batas keterlibatan dan kewenangan pengadilan *vis-à-vis* arbitrase dan putusan arbitrase yang berkaitan dengan kompetensi absolut.

Kontrak konstruksi adalah suatu kontrak yang dinamis dan belum lengkap karena tidaklah mungkin untuk mengemukakan semua hal yang mungkin terjadi atau yang tidak mungkin terjadi selama pelaksanaan konstruksi.²⁰ Untuk menghadapi segala kemungkinan, bentuk kontrak konstruksi yang merupakan kontrak konstruksi yang bersifat dinamis, mengatur tentang :

1. Pembagian risiko
2. Variasi (perubahan)
3. Penanganan sengketa

Perbedaan pendapat dari para pihak dalam menginterpretasikan dokumen kontrak seringkali berkembang menjadi sengketa yang serius. Jika para pihak gagal menyelesaikan sengketa melalui mediasi maupun konsiliasi, mereka dapat maju ke arbitrase atau litigasi (pengadilan). Setiap pihak ingin menghindari arbitrase maupun litigasi karena mereka

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 13

²⁰ Hadi Ismanto, Sarwono Hardjomuljadi, *Loc.Ciot.*, hlm. 76.

paham bahwa arbitrase maupun litigasi dapat memakan waktu dan memerlukan biaya-biaya yang cukup besar. Apalagi dalam proses litigasi, hubungan antara para pihak bisa memburuk dan proyek tidak berhasil diselesaikan.

Cara terbaik guna menghindari terjadinya sengketa adalah menghindari atau mengurangi perbedaan interpretasi yang berkembang menjadi sengketa resmi. Berkaitan dengan upaya penyelesaian sengketa melalui dewan sengketa, tugas utama dewan sengketa adalah menghindari, mengawal proyek dan mengurangi perbedaan interpretasi selama proyek berjalan, sehingga tidak berkembang menjadi sengketa. Membuat keputusan atau rekomendasi sebenarnya adalah bukanlah tugas utama dewan sengketa.

Suatu dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) terdiri atas tiga atau satu anggota, tergantung pada ukuran dan kompleksitas proyek. Anggota Suatu dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) merupakan anggota yang berpengalaman dan memiliki pengetahuan tentang jenis konstruksi, interpretasi dokumen kontrak, proses dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) dan benar-benar independen dan tidak memihak.

Suatu dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) dibentuk pada permulaan suatu proyek dan kepada anggota dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) harus diberikan dokumen kontrak seperti persyaratan kontrak, gambar, spesifikasi & program kerja sehingga para anggota menjadi terbiasa dengan proyek. Dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) akan mengunjungi lapangan secara teratur, untuk bertemu dengan orang lapangan dan mengamati kemajuan maupun jika ada permasalahan proyek. Diantara kunjungan-kunjungan lapangan para pihak mengirimkan laporan bulanan kemajuan proyek, pemberitahuan klaim dan korespondensi penting lainnya kepada anggota dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) agar anggota dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) tetap mendapat informasi.

Dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) merupakan bagian dari tim pelaksanaan yang membantu para pihak gagal menghindari sengketa dan menyelesaikan sengketa melalui musyawarah yang bersifat kekeluargaan. Jika para pihak gagal menyelesaikan sengketa, sengketa dirujuk ke dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) untuk dimintakan penetapannya. Karena anggota dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) sudah terbiasa dengan dokumen kontrak dan pelaksanaan dilapangan serta kemajuan proyek, tidak dibutuhkan waktu yang lama untuk mempertimbangkan suatu sengketa. Meskipun jika penetapan ditolak oleh satu atau kedua pihak, ini akan menjadi dasar bagi musyawarah selanjutnya dalam suasana kekeluargaan. Jadi manfaat dari dewan sengketa atau DB (*Dispute Board*) adalah pencegahan terjadinya sengketa dan penyelesaian sengketa secara dini tanpa menyimpan sikap permusuhan.

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. Tugas dewan sengketa bukan hanya menyelesaikan sengketa konstruksi tetapi juga mencegahnya agar tidak meluas.

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 : 011/2238 1008/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 yang ditempuh dalam pelaksanaan 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 telah menempuh musyawarah untuk mufakat namun tidak menemukan titik temu dalam penyelesaiannya, sehingga para pihak penyelesaian sengketa wanprestasi melalui pengadilan dimana pihak pengguna jasa yaitu Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah (BPAD) Daerah Istimewa Yogyakarta menggugat pihak kontraktor yaitu PT. Ampuh Sejahtera di Pengadilan Negeri Bantul.

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 : 011/2238 1008/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

- Akhmad Nopriansyah M, Hamzah, Depri Liber Sonata, “Perjanjian Kerja Konstruksi Pembangunan Jalan Raya (Studi Pada PT Rindang Tiga Satu Pratama)”, *Pactum Law Journal*, Vol II, No. 2 (Januari-Maret 2019).
- Bambang Poerdyatmono, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi”, *Jurnal Teknik Sipil*, Vol VIII, No. 1 (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 I, No. 3 (Oktober 2018).
- Faisal Riza, Rachmad 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 X, No. 1 (Desember 2018).
- Octavia Cristiani Purnama Sari, “Legal Protection For The Obligee Caused By Fake Performance Bonds (*Legal Construction To Dispute Settlement In Construction Law*)”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol II, No. 2 (September 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 V, No. 4 (Oktober 2016).
- Rega aris pratama, Kasahdi, Siti Malikhatun Badriyah, “Tinjauan Yuridis Garansi Pelaksanaan Tidak Bersyarat (*Unconditional Performance Bond*) Sebagai Bentuk Jaminan Dalam Kontrak Konstruksi”, *Diponegoro Law Journal*, Vol V, No. 3 (Juni 2016).
- Satrio Agung Utomo *et al.*, “Evaluasi Hak & Kewajiban Antara Perjanjian Kontrak Nasional Dengan Persyaratan Standar Fidic (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Gedung Pemuda Dan Kebudayaan Temanggung)”, *Jurnal Karya Teknik Sipil*, Vol IV, No. 4 (Oktober 2015).
- 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 VI, No. 1 (Desember 2014).
- Sri Redjeki Slamet, “Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa”, *Lex Jurnalica*, Vol XIII, No. 3 (Desember 2016).
- Sri Ulisah, Bambang Eko Turisno, Ery Agus Priyono, “Penyelesaian Perselisihan Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Jasa Konstruksi Antara PT Schott Igar Glass Dan PT Rol Natamaro Indonesia”, *Diponegoro Law Journal*, Vol VI, No. 2 (Agustus 2017).

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 Grahutama)” (Tesis Pascasarjana tidak diterbitkan, Magister Ilmu Pemerintahan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta).

Peraturan Perundang-Undangan

- R.I., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

R.I., Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang “Jasa Konstruksi”

R.I., 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.

Biodata Penulis

Penulis Pertama:

Nama Lengkap : Martin Putri Nur Jannah
Tempat Tanggal Lahir : Tuban, 05 Maret 1997
Agama : Islam
Alamat Rumah : Dsn. Kujung RT 02 / RW 01 Widang, Tuban
Alamat Email : martinputri1@gmail.com
Pendidikan :
S1 : Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
S2 :
S3 :
Profesi : Mahasiswa
Riwayat Pekerjaan : -

Penulis Kedua :

Nama Lengkap : Dewi Nurul Musjtari, S.H., M.Hum.
Tempat Tanggal Lahir : Yogyakarta, 07 Januari 1971
Agama : Islam
Alamat Rumah : Jl. Sorowajan Baru Gg. Malabar 2A Bantul, Yogyakarta
Alamat Email : dewinurulmusjtari@umy.ac.id
Pendidikan :
S1 : Universitas Gadjah Mada
S2 : Universitas Gadjah Mada
S3 :
Profesi : Dosen
Riwayat Pekerjaan : Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta