PENYIMPANGAN KONTRAK JASA KONSTRUKSI DALAM HAL SERAH TERIMA BANGUNAN ANTARA PENGEMBANG DENGAN KONTRAKTOR

JURNAL ILMIAH

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna

menyelesaikan program Magister (S2) Ilmu Hukum pada

Magister Ilmu Hukum

Universitas Diponegoro

Oleh:

RIZKI TRIANGGARA, S.H.

11010112420116

MAGISTER ILMU HUKUM

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2013

HALAMAN PENGESAHAN

PENYIMPANGAN KONTRAK JASA KONSTRUKSI DALAM HAL SERAH TERIMA BANGUNAN ANTARA PENGEMBANG DENGAN KONTRAKTOR

JURNAL ILMIAH

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Guna Menyelesaikan
Program Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Oleh:

RIZKI TRIANGGARA, S.H.

11010112420116

Jurnal Ilmiah dengan Judul di atas
Telah Disahkan dan Disetujui untuk Diperbanyak

Dosen Pembimbing

Dr. Achmad Busro, S.H., M.Hum.
NIP. 195109151977031001

ABSTRAK

Industri Jasa konstruksi mempunyai peranan yang sangat penting dalam pencapaian pembangunan nasional. Melalui sektor inilah, secara fisik kemajuan pembangunan Indonesia dapat dilihat langsung. Salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam industri ini ialah terkait keterlambatan serah terima bangunan antara kontraktor dengan pengembang. Keterlambatan serah terima bangunan ternyata tidak selalu berasal dari faktor pihak Kontraktor, seperti pada kasus yang diangkat penulis masalah keterlambatan malah disebabkan karena faktor pihak Pengembang yang melakukan penyimpangan terhadap kontrak.

Dari kasus tersebut penulis ingin mengetahui bagaimana tanggungjawab pihak kontraktor terhadap keterlambatan serah terima bangunan yang disebabkan karena adanya faktor penyimpangan kontrak oleh pihak pengembang.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji/menganalisis data sekunder, terutama melalui bahan hukum primer berupa kontrak jasa konstruksi. Walaupun penelitian hukum ini bersifat normatif, tetapi penulis tetap melakukan wawancara guna mendukung apa yang telah didapat dari penelaahan bahan-bahan hukum yang ada.

Hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa keterlambatan terhadap serah terima bangunan memang biasanya memiliki tendensi disebabkan pihak Kontraktor. Namun, terhadap keterlambatan serah terima yang disebabkan oleh pihak Pengembang, maka Kontraktor berhak menolak melakukan pertanggungjawaban atas hal tersebut. Tetapi apabila Kontraktor tetap ingin memegang prinsip "*customer care*", maka Kontraktor dapat melakukan perbaikan terhadap daftar kerusakan yang diajukan kepadanya, namun dengan tetap mempertimbangkan ketersediaan dana sehingga tidak hanya merugikan Kontraktor di satu sisi. Supaya terhindar dari kejadian serupa di kemudian hari, maka apabila pihak Pengembang memang menghendaki hasil pekerjaan dari Kontraktor untuk diperiksa oleh *Building Management,* seharusnya hal tersebut diutarakan sejak awal / pra kontraktual antara Pengembang dengan Kontraktor, karena Pengembang sudah semestinya menegakkan asas keadilan (*fairness)* terhadap kontrak yang telah ia buat dan sepakati.

Kata Kunci: Kontraktor, Pengembang, Keterlambatan Serah Terima Bangunan

ABSTRACT

Construction services industry has a very important role in the achievement of national development. Through this sector, Indonesia's development progress physically can be seen directly. One of the problems that often occur in this industry is related to the delay in the handover of building contractors and developers. Delays handover of buildings was not always derived from the factor of a Contractor Party, as in this case, problem of the delays even caused by the Developers who against the contract.

The case of the writer wanted to know is how the responsibility of the Contracting Party with respect to the delay in the handover of buildings that caused due to the contract lapse by the developer.

This research is using a method of juridical normative, namely by assessing / analyzed secondary data, especially through primary legal substance in the form of a construction service contract. Even it is a normative legal research, but the writer still make some interview in order to support what has been obtained from the legal material review.

The results of the research can be concluded that the delays handover of buildings are usually have a tendency caused by Contractor Party. However, to the delays handover which is caused by the Developer, the Contractor reserves the right to refuse on doing accountability over it. But when the contractor still want to keep “customer care” principle, so the contractor may repair the defect list that has been submitted to them, but with considering the availability of funds so it would not only detrimental to the Contractors on a side. In order to avoid similar incidents in the future, if the Developer certainly wants the results of contractors work to be reviewed by the Building Management, it should be stated since from the beginning / pre contractual between developers with the contractor, because the developer is supposed to uphold the principle of Justice (fairness) to the contract that had made and agreed.

Keywords: Contractor, Developer, Building Handover Delay

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan tak hanya dalam bidang ekonomi, tetapi juga sosial, dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Melalui penyelenggaraan usaha jasa konstruksi dapat diperoleh manfaat-manfaat seperti: masyarakat dapat menikmati infrastruktur /sarana prasarana yang dibutuhkan, meningkatkan pembangunan industri serta sektor-sektor lain seperti pariwisata dan bisnis, menunjang berbagai kegiatan produksi, penunjang kesempatan berusaha dan kesempatan kerja, penyumbang produk domestik bruto (PDB), menarik para investor baik domestik maupun asing sehingga mampu meningkatkan perekonomian daerah pada khususnya dan Indonesia pada umumnya, penunjang peningkatan ketahanan nasional, penunjang peningkatan penghematan penggunaan devisa dan peningkatan penerimaan devisa.

Industri jasa konstruksi di Indonesia saat ini telah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Melalui sektor inilah, secara fisik kemajuan pembangunan Indonesia dapat dilihat langsung. Dalam pelaksanaan usaha jasa konstruksi, pemilik proyek atau pihak yang ingin melakukan suatu pembangunan fisik baik pemerintah maupun swasta umumnya tidak mengerjakannya sendiri. Pemilik proyek biasanya melimpahkan pekerjaan pembangunan tersebut kepada perusahaan jasa konstruksi yang melibatkan rekanan pemborong atau kontraktor bangunan, konsultan proyek yang semuanya memiliki peran masing-masing dalam pembangunan. Pemilik proyek yang merupakan pihak swasta biasanya disebut sebagai *developer* atau pengembang.

Pelimpahan proyek pembangunan diawali melalui mekanisme suatu tender atau pelelangan, dapat juga melalui penunjukan langsung oleh pengembang pada perusahaan konstruksi yang diinginkan. Pelelangan dapat diikuti oleh seluruh perusahaan konstrusksi (pelelangan umum) atau pelelangan terbatas yang hanya diikuti oleh penyedia jasa yang telah lulus prakualifikasi.

Langkah yang dilakukan setelah didapatnya perusahaan konstruksi yang diinginkan oleh pengembang adalah pengikatan para pihak. Pengikatan para pihak dalam usaha jasa konstruksi dituangkan melalui suatu kontrak yang bernama Kontrak Kerja Konstruksi (3K). Kontrak kerja konstruksi berisikan tentang perjanjian antara pemberi kerja dengan kontraktor yang umumnya membahas mengenai hak dan tanggungjawabnya. Kontrak kerja konstruksi didasarkan atas Perjanjian Pemborongan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata Bab VII A pada pasal 1601 a-x tentang persetujuan untuk melakukan pekerjaan. Walaupun telah diatur secara umum dalam KUH Perdata dan secara lebih khusus melalui Undang-Undang No.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, tetapi pada nyatanya dalam penyelenggaraan jasa konstruksi masih sering ditemui banyak permasalahan serta penyimpangan.

Dalam penulisan hukum ini, penulis mengambil studi kasus yang terjadi di PT. Total Bangun Persada. Pada pelaksanaan kontrak kerjasama proyek Central Park ditemui permasalahan dalam hal serah terima bangunan. Di dalam kontrak kerjasama, serah terima bangunan dilakukan oleh PT. Total Bangun Persada selaku perusahaan kontraktor kepada PT. Agung Podomoro Land. Namun, pada praktiknya di lapangan sebelum dilakukan serah terima bangunan tahap pertama, PT. Agung Podomoro Land harus meminta persetujuan dari *Building Management* yang bukan merupakan bagian dari PT. Agung Podomoro Land tetapi memang masih anak perusahaan Agung Podomoro Group. Padahal di dalam kontrak tidak disebutkan sama sekali mengenai keterlibatan atau keharusan adanya persetujuan dari pihak

Building Management dalam hal serah terima bangunan yang sejatinya kewenangan pihak *Building Management* ini hanya sebagai pengelola operasional bangunan untuk berhubungan dengan para tenant. Persetujuan pihak *Building Management* didasarkan pada *check list* bangunan yang dilakukan oleh pihak dari *Building Management*. Hal ini tentu menyebabkan prosesnya menjadi lebih panjang dan rumit serta serah terima bangunan tahap pertama ini menjadi mundur, yang berarti juga berpengaruh pada mundurnya serah terima bangunan tahap dua. Mundurnya serah terima bangunan seakan-akan memang merugikan pihak developer, tetapi nyatanya hal ini malah menyebabkan kerugian pada pihak kontraktor karena kontraktor harus tetap mendanai proyek yang masih tetap berjalan akibat keterlambatan tersebut.

Berbagai permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan usaha jasa konstruksi disadari akan sangat mempengaruhi perkembangan industri jasa konstruksi di Indonesia. Padahal seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa industri ini sangat potensial dalam menunjang pembangunan serta peningkatan di berbagai sektor, Oleh karena itu, hukum muncul guna menyelesaikan berbagai permasalahan tersebut serta menjaga supaya proses, tindakan-tindakan, serta prosedur-prosedur yang diambil para pihak yang terlibat dalam industri jasa konstruksi ini tetap sesuai dengan peraturan yang berlaku. Maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut penelitian ini mengambil judul: **“PENYIMPANGAN KONTRAK JASA KONSTRUKSI DALAM HAL SERAH TERIMA BANGUNAN ANTARA PENGEMBANG DENGAN KONTRAKTOR”**

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik pokok permasalahan yang akan menjadi dasar dalam penyusunan tesis ini. Perumusan masalah dalam suatu penelitian sangat penting keberadaannya karena akan diteliti. Adapun pokok permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggungjawab pihak kontraktor terhadap keterlambatan serah terima bangunan yang disebabkan karena adanya faktor penyimpangan kontrak oleh pihak pengembang?
2. Apakah hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh pihak *Building Management* dapat berpengaruh terhadap serah terima bangunan antara PT. Total Bangun Persada selaku kontraktor dan PT. Agung Podomoro Land selaku developer?

C. Tujuan dan Kontribusi Penulisan

Tujuan dari penulisan hukum ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisi bagaimana tanggungjawab pihak kontraktor terhadap keterlambatan serah terima bangunan yang disebabkan karena penyimpangan kontrak oleh pihak pengembang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh pihak Management Building dapat berpengaruh terhadap serah terima bangunan antara PT. Total Bangun Persada selaku kontraktor dan PT. Agung Podomoro Land selaku developer.

Sedangkan kontribusi dari penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang bermanfaat dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Ekonomi yang secara garis besar membahas mengenai hukum proyek konstruksi bangunan Bagi Masyarakat. Serta memberikan nilai kegunaan yang positif bagi masyarakat, akademisi, maupun praktisi mengenai

bentuk-bentuk penyimpangan kontrak yang biasa terjadi di balik penyelenggaraan proyek konstruksi bangunan di Indonesia.

D. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan hukum normatif. Soerjono Soekanto[1] mengemukakan penelitian hukum normatif mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, dan penelitian perbandingan hukum. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, maka penulis akan menganalisis kontrak-kontrak di bidang jasa konstruksi apakah sesuai dengan penyelenggaraannya di lapangan.

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan penulis adalah deskriptif evaluatif. Sifat analisis deskriptif maksudnya adalah, bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya. Sedangkan dalam analisis yang bersifat evaluatif ini peneliti memberikan justifikasi atas hasil penelitian.[2] Jadi, penulis tidak hanya akan memberi gambaran

[1] Soerjono Soekanto, *Op.Cit,* halaman 51

[2] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris,* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010) halaman 183

mengenai permasalahan yang terjadi tetapi juga mengevaluasi permasalahan tersebut supaya dapat memperbaiki penyelenggaraan jasa konstruksi di Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengaturan dan Pengertian Perjanjian / Kontrak

a. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Hukum perjanjian atau lebih dikenal dengan hukum kontrak merupaka terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *contract of law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenscomstrecht*[3]

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3) Adanya objek perjanjian
4) Adanya sebab yang halal

c. Asas-Asas Hukum Perjanjian

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secraa sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

[3] Salim H.S., *HUKUM KONTRAK Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) halaman 3

2) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut dijelaskan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

3) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* disebut juga asas kepastian hukum. Asas *pacta sunt servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.[4]

4) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Para pihak yang terikat pada perjanjian yang telah disepakatinya harus melaksanakan substansi perjanjian dengan itikad baik.

5) Asas Personalitas

Setiap pihak yang membuat perjanjian maka perjanjian tersebut untuk kepentingannya sendiri atau dengan kata lain tidak seorangpun dapat membuat perjanjian untuk kepentingan pihak lain. Namun asas ini dikecualikan dengan adanya *derden beding* atau perjanjian untuk pihak ketiga.Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata.

[4] *Ibid*, halaman 10

2. Tinjauan Umum Perjanjian Pemborongan / Kontrak Konstruksi

a. Pengertian Perjanjian Pemborongan & Kontrak Konstruksi

Dalam KUH Perdata, Perjanjian pemborongan disebut dengan istilah Pemborongan Pekerjaan. Dalam Bab VII A Pasal 1601 (b) KUH Perdata disebutkan:

"Perjanjian Pemborongan Pekerjaan adalah perjanjian timbal balik antara hak dan kewajiban, yang mana terdapat persetujuan antara pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan pekerjaan, sedang pihak yang lain yang memborongkan, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan".

Selain diatur dalam KUH Perdata, ketentuan mengenai perjanjian jasa konstruksi juga diatur dalam Pasal 1 angka 5 UU Jasa Konstruksi yang berbunyi sebagai berikut:

"Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi".

b. Para Pihak dalam Kontrak Konstruksi

Para pihak dalam kontrak konstruksi, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa. Penyedia Jasa terdiri atas perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi. Masing-masing penyedia jasa ini harus terdiri dari orang perorangan atau badan usaha yang berbeda antara satu dengan lainnya. Pengguna jasa mempunyai hubungan dengan para perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi.

c. Dasar Hukum Kontrak Konstruksi

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kontrak kerja konstruksi adalah sebagai berikut:

1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
2) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi
3) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi
4) Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Pembinaan Jasa Konstruksi
5) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah

3. Pengertian Wanprestasi dalam Suatu Kontrak

Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.[5] Wanprestasi dapat berbentuk:[6]

a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

[5] Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986) halaman 60
[6] Subekti, *Hukum Perjanjian*,(Jakarta: Intermasa, 1996) halaman 45

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Apabila debitur melakukan wanprestasi, maka dia dapat dituntut untuk:[7]

a. Pemenuhan perjanjian;
b. Pemenuhan perjanian ditambah ganti rugi;
c. Ganti rugi;
d. Pembatalan perjanjian timbal balik;
e. Pembatalan dengan ganti rugi.

[7] *Ibid*, halaman 14

BAB III
PEMBAHASAN

A. Tanggungjawab Pihak Kontraktor Terhadap Keterlambatan Serah Terima Bangunan yang Disebabkan Karena Adanya Faktor Penyimpangan Kontrak oleh Pihak Pengembang

Central Park merupakan bagian dari Proyek Terpadu Agung Podomoro City dengan total area tanah 22 hektar, yang terdiri dari Central Park Mall, APL Office Tower, Hotel Pullman, Apartemen Central Park Residences, dan Tribeca Park. Pelaksanaan pembangunan proyek Office Central Park dilakukan antara PT. Agung Podomoro Land selaku Pemberi Tugas atau Pihak Pertama dan PT. Total Bangun Persada selaku Kontraktor Utama atau Pihak Kedua. Pemilihan Total Bangun Persada oleh Agung Podomoro Land dilakukan melalui skema penunjukan langsung.

Dalam kontrak tersebut telah disepakati oleh pengembang dan kontraktor mengenai jangka waktu atau tanggal penyelesaiaan seluruh pekerjaan / BAST I Office, untuk Low Zone mulai 1 Maret 2010 selesai 28 Pebruari 2011, dan untuk High Zone mulai 1 Juli 2010 selesai 30 Juni 2011. Namun, dalam implementasi atau pelaksanaan proyek Office Central Park ini nyatanya penyelesaian pekerjaan oleh Kontraktor Utama tidak dapat diselesaikan sesuai jadwal penyelesaikan pekerjaan yang telah disepakati dalam kontrak. Serah terima pekerjaan pertama (BAST 1) baru dilaksanakan pada tanggal 30 November 2011 dari jadwal yang seharusnya tanggal 28 Pebruari 2011 untuk *Low Zone* dan 30 Juni 2011 untuk *High Zone.* Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, tidak selesainya pekerjaan secara tepat waktu ini bukan semata-mata kesalahan pihak Kontraktor Utama. Ternyata sebelum dilakukannya serah terima pertama (BAST 1) pekerjaan antara Kontraktor Utama pada

Pemberi Tugas atau Pengembang, pihak Pengembang harus mendaptakan persetujuan dari pihak *Building Management* atas pekerjaan yang telah diselesaikan oleh Kontraktor Utama. Padahal notabene, pihak *Building Management* ini berada di luar struktur perusahaan pihak Pengembang, walaupun memang keduanya juga merupakan bagian atau anak perusahaan dari PT. Agung Podomoro Group.

Persetujuan pihak *Building Management* didasarkan pada hasil *check list* bangunan yang dilakukan olehnya menyebabkan proses menjadi lebih panjang dan rumit serta serah terima bangunan tahap pertama (BAST 1) ini menjadi mundur. *Bulding Management* ini baru muncul ketika mendekati jadwal BAST 1. dengan mengajukan berbagai daftar kerusakan bangunan (*defect list*). Banyaknya *defect list* yang diajukan pihak *Building Management* pada waktu yang mendekati jadwal serah terima bangunan pertama ini membuat kontraktor mustahil menyelesaikan perbaikan tersebut tepat waktu. Padahal sebelumnya panitia yang terdiri dari Pengembang bersama dengan Direksi Pengawas, Staff Direksi Pengawas dan Kontraktor Utama juga sudah melakukan *check list.*

Mundurnya serah terima bangunan pertama ini berarti juga berpengaruh pada mundurnya serah terima bangunan tahap dua. Mundurnya serah terima bangunan seakan-akan memang merugikan pihak pengembang semata, tetapi nyatanya hal ini juga menyebabkan kerugian pada pihak kontraktor utama karena kontraktor utama harus tetap mendanai proyek yang masih tetap berjalan akibat keterlambatan tersebut.

Berdasarkan asumsi penulis, alasan mengapa pihak Pengembang tidak mencantumkan adanya keterlibatan pihak *Building Management* nantinya dalam kontrak antara Pengembang dengan Kontraktor Utama

adalah karena aspek biaya dan aspek kompleksitas kontrak. Mengenai aspek biaya, jika dari awal Pengembang mencantumkan dalam kontraknya dengan Kontraktor Utama bahwa akan ada keterlibatan pihak *Building Managament*, maka akan memberi tambahan pada nilai kontrak atau biaya bagi Pengembang, karena dalam proses *check list yang* nantinya akan dilakukan *Building Managament* juga harus didampingi oleh pihak dari Kontraktor Utama. Pekerjaan untuk *check list* bangunan bukan merupakan proses yang sederhana, namun serangkaian proses yang panjang dan rumit karena begitu banyaknya lantai dan unit pada bangunan tersebut. Sedangkan antara Kontraktor Utama dan juga Pengembang, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya juga telah melakukan rangkaian *check list*. Oleh karena itu, jika disebutkan adanya pihak ke tiga (*Bulding Management)* dalam kontrak, Kontraktor Utama dapat meminta tambahan biaya untuk itu. Terlebih lagi jika diketahui bahwa *check list* oleh *Bulding Management* ini akan dilakukan mendekati waktu atau jadwal serah terima bangunan pertama, maka Kontraktor Utama membutuhkan pekerja yang jauh lebih banyak untuk ditempatkan di *site project* guna memperbaiki d*efect list* yang diajukan *Building Management* supaya serah terima bangunan pertama tetap dapar berlangsung sesuai jadwal pada kontrak. Hal ini jelas membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

Selain terkait aspek biaya, hal lain yang adalah mengenai kompleksitas kontrak. *Building Management* yang awalnya hanya berhubungan dengan pihak Pengembang, maka jika pihaknya juga dimasukkan dalam kontrak proyek kerjasama antara Pengembang dengan Kontraktor Utama, secara otomatis nantinya juga harus berhubungan dengan Kontraktor Utama. Banyak hal-hal teknis maupun non teknis yang harus diatur lebih lanjut di dalam kontrak guna

memperjelas hubungan serta hak dan tanggungjawab masing-masing pihak dalam proyek tersebut.

Sejauh analisa terhadap pasal-pasal yang ada pada Syarat-Syarat Umum maupun Syarat-Syarat Khusus Kontrak, keterlambatan dalam serah terima bangunan antara Kontraktor dengan Pengembang/Pemberi Tugas lebih ditekankan pada faktor yang disebabkan dari pihak Kontraktor, karena memang kebanyakan di dalam industri jasa konstruksi ini keterlambatan biasanya disebabkan pihak Kontraktor. Jika, ada klausula mengenai keterlambatan serah terima bangunan yang disebabkan oleh pihak Pengembang itu pun hanya diatur pada satu ayat dalam salah satu pasal. Tidak ada keterlambatan atas kesalahan pihak Pengembang selain karena kegagalan dalam menyerahkan lahan/lapangan yang diatur pada kontrak.

Oleh karena itu, terhadap keterlambatan serah terima bangunan yang disebabkan karena pihak Pengembang selain seperti yang telah dijelaskan di atas, maka Kontraktor Utama berhak menolak melakukan pertanggungjawaban atas hal tersebut. Tetapi apabila Kontraktor Utama tetap ingin memberikan pelayanan yang terbaik pada Pengembang seperti prinsip "*customer care*" yang dipegang oleh PT Total Bangun Persada, maka Kontraktor Utama dapat melakukan perbaikan terhadap daftar kerusakan yang diajukan olehnya, namun sesuai dengan ketersediaan dana.

B. Pengaruh Hasil Pemeriksaan yang Dilakukan oleh Pihak *Building Management* terhadap Serah Terima Bangunan Antara PT. Total Bangun Persada Selaku Kontraktor dan PT. Agung Podomoro Land Selaku Developer

Hasil pemeriksaan pihak *Building Management* ini seharusnya tidak dapat dijadikan dasar bagi Developer untuk menyetujui hasil pekerjaan dari Kontraktor Utama, karena kontrak hanya dibuat antara Developer dengan Kontraktor Utama tanpa ada sedikit pun klausula pada kontrak kerjasama diantara keduanya yang menyebut adanya pihak *Building Management* yang juga akan terlibat dalam proyek tersebut. Seperti yang telah kita ketahui pula bahwa perjanjian/kontrak mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini merupakan konsep dari salah satu asas dalam perjanjian yakni Asas Personalia. Asas Personalia ini, dalam KUH Perdata, dapat kita lihat dalam Pasal 1315, yang berbunyi "Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri." Dari pernyataan Pasal 1315 KUH Perdata tersebut, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, sebagai subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

Hasil pemeriksaan oleh *Building Management* yang didasarkan pada perikatan antara Developer dengan *Bulding Management* seharusnya hanya berlaku untuk mereka (kedua belah pihak yang mengikatkan diri), bukan terhadap Kontraktor Utama. Karena Kontraktor Utama dalam hal ini tidak mengetahui adanya perikatan yang terjadi antara Developer dengan *Buliding Management,* terlebih lagi mendelegasikan atau memberi kewenangan pada pihak Developer untuk mewakili atau mengikatkan dirinya dengan pihak ketiga (*Building Management).* Jadi, hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian antara

Developer dan *Building Management* juga hanya mengikat di antara keduanya. Ketika Developer dalam perjanjiannya dengan *Building Management* melibatkan Kontraktor Utama secara tidak langsung sebagai pihak lain dalam perjanjian tersebut tanpa ada pelimpahan kewenangan dari Kontraktor Utama ke Developer, maka Kontraktor Utama juga tidak memiliki kewajiban untuk memperbaiki *defect list* yang diadasarkan dari hasil pemeriksaan oleh *Building Management* yang diajukan oleh atau melalui Developer.

Pada dasarnya dalam dunia industri konstruksi sendiri memang memiliki tendensi terhadap permasalahan yang timbul dalam kerjasama di antara para pihaknya diselesaikan melalui badan arbitrase apabila tidak ditemui penyelesaian masalah melalui musyawarah atau negosiasi. Begitu pula dalam penyelesaian permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan proyek office Central Park antara Agung Podomoro Land dengan Total Bangun Persada. Namun, pada kasus ini proses penyelesaian sengketa tidak sampai menggunakan badan arbitrase walaupun dalam kontrak konstruksi di antara keduanya juga menawarkan metode penyelesaian sengketa melalui BANI jika tidak tercapai kesepakatan di antara kedua belah pihak.

Negosisasi dilakukan oleh para direksi beserta pimpinan yang mewakili Agung Podomoro Land dan Total Bangun Persada. Hasil dari negosiasi di antara kedua belah pihak yakni:

a. Memberikan perpanjangan waktu pada Total Bangun Persada untuk menyelesaikan proyek tersebut,
b. Akibat perpanjangan waktu yang diberikan, maka pihak Agung Podomoro Land tidak memberikan tambahan biaya untuk Total Bangun Persada menyelesaikan proyek tersebut.

Dengan hasil negosiasi seperti demikian, proyek yang dimiliki Agung Podomoro Land ini tetap dapat selesai tanpa ada kewajiban dari Agung Podomoro Land untuk mengeluarkan tambahan biaya.

Akan tetapi hasil negosiasi tersebut dirasa tetap kurang adil bagi pihak Total Bangun Persada selaku Kontraktor Utama. Dengan minimnya dana karena sudah berada di penghujung proyek, Kontraktor Utama harus menyediakan begitu banyak biaya untuk mempekerjakan para pekerja dan buruh sampai di luar jangka waktu kontrak kerja yang telah ditetapkan dan disepakati di awal. Seharusnya karena hal ini disebabkan oleh penyimpangan kontrak yang dilakukan oleh pihak Pengembang, maka selain menyediakan perpanjangan waktu penyelesaian proyek kepada Kontraktor Utama, Pengembang juga seharusnya memberikan tambahan dana guna mendukung penyelesaian proyek miliknya.

Supaya tercapainya penyelesaian yang "*win-win solution*" dan guna menjaga prinsip *customer care* yang dipegang Kontraktor Utama untuk selalu memuaskan pelanggan dan mengingat Agung Podomoro Land ini merupakan rekanan yang telah sering bekerjasama dengan Kontraktor Utama, maka Kontraktor Utama juga dapat ikut bertanggungjawab atas keterlambatan serah terima bangunan tersebut selama dana proyek yang ada pada Kontraktor Utama masih tersedia.

BAB IV
KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan analisa terhadap Syarat-Syarat Umum dan Syarat-Syarat Khusus Kontrak antara Agung Podomoro Land selaku Pengembang / *Owner* dengan Total Bangun Persada selaku Kontraktor Utama, keterlambatan dalam serah terima bangunan lebih ditekankan pada faktor yang disebabkan oleh Kontraktor, karena di dalam industri jasa konstruksi ini keterlambatan terhadap serah terima bangunan memang biasanya memiliki tendensi disebabkan pihak Kontraktor. Namun, terhadap keterlambatan serah terima bangunan yang disebabkan oleh pihak Pengembang, maka Kontraktor Utama berhak menolak melakukan pertanggungjawaban atas hal tersebut. Tetapi apabila Kontraktor Utama tetap ingin memberikan pelayanan yang terbaik pada Pengembang seperti prinsip "*customer care*" yang dipegang oleh PT Total Bangun Persada, maka Kontraktor Utama dapat melakukan perbaikan terhadap daftar kerusakan yang diajukan olehnya, namun dengan tetap mempertimbangkan ketersediaan dana sehingga tidak hanya merugikan Kontraktor Utama di satu sisi.
2. Hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian antara Developer dan *Building Management* hanya mengikat di antara keduanya. Dengan demikian, ketika Developer dalam perjanjiannya dengan *Building Management* melibatkan Kontraktor Utama secara tidak langsung sebagai pihak lain dalam perjanjian tersebut tanpa ada pelimpahan kewenangan dari Kontraktor Utama ke Developer, maka hasil pemeriksaan yang dilakukan *Building Management* tidak berpengaruh terhadap serah terima bangunan antara Kontraktor Utama dengan Developer. Dengan begitu pihak Kontraktor Utama juga tidak memiliki

kewajiban untuk memperbaiki *defect list* yang diajukan oleh *Building Management.*

B. Saran

1. Jika dalam hal keterlambatan serah terima bangunan pihak Kontraktor Utama dituntut untuk turut bertanggungjawab atas hal tersebut, maka seharusnya pihak Developer juga memberikan tambahan dana proyek kepada Kontraktor Utama selain memberikan perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan. Mengingat keterlambatan serah terima bangunan ini juga disebabkan karena faktor penyimpangan kontrak dari pihak Developer. Sehingga didapat penyelesaian masalah yang "*win-win solution",* yakni proyek milik Developer tetap dapat terselesaikan dan Kontraktor Utama juga tidak begitu menanggung banyak kerugian.
2. Apabila pihak Developer memang menghendaki hasil pekerjaan dari Kontraktor Utama untuk diperiksa oleh *Building Management,* seharusnya hal tersebut diutarakan olehnya sejak awal saat pra kontraktual antara Developer dengan Kontraktor Utama, karena Developer sudah semestinya menegakkan asas keadilan (*fairness)* terhadap kontrak yang telah ia buat. Namun, di samping itu Kontraktor Utama juga seharusnya memegang komitmen untuk dapat menyelesaikan pekerjaan yang telah disepakati secara tepat waktu, sehingga hal yang seperti demikian ini dapat dianggap sebagai bentuk pelayanan Kontraktor terhadap pengguna jasanya (*customer care)*. Selain komitmen untuk dapat menyelesaikan pekerjaan tepat waktu, Kontraktor juga harus memahami konsep serah terima pekerjaan, bahwa pihak yang akan menerima hasil pekerjaan tersebut benar-benar dapat menerima hasil pekerjaan yang dibuat oleh Kontraktor. Dengan memahami konsep tersebut dapat membuat

Kontraktor lebih kompetitif di bidang usaha jasa konstruksi yang terus mengalami perkembangan ini.

DAFTRA PUSTAKA

Buku

Adolf, Huala dan A.Chaderawulan, *Masalah-Masalah Hukum dalam Perdagangan Internasional*, Jakarta: Rajawali, 1995

_____. *Etika Hukum Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas.* Yogyakarta: Kanisius, 2002

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris.* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010

Friedman, Lawrence M. *American Law an Introduction*. Jakarta: Tata Nusa, 2001

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

_____. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis).* Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999

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

_____. *ARBITRASE.* Jakarta: Sinar Grafika, 2003

Hasyim, Farida. *Hukum Dagang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial.* Jakarta: Kencana, 2011

Knapp, Charles L and Nathan M. Crystal. *Problems in Contract Law Case and Materials*. Boston Toronto London: Little Brown and Company, 1993

Marzuki. *Metodologi Riset.* Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1997

Mertokusumo, Sudikno. *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*. Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana, Universitas Gadjah, 1987

Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. Jakarta:Ghalia Indonesia, 2003

Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan.* Bandung: Mandar Maju, 1994

Pranoto*. Menyiasati KKN Sector Konstruksi.* Jakarta: LPJK Indonesia, 2005

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000

Salim, HS. *HUKUM KONTRAK Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak.* Jakarta: Sinar Grafika, 2006

_____. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia.* Jakarta: Sinar Grafika, 2003

Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan.* Jakarta: Bina Cipta, 1987

Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. *Metode Penelitian Survei.* Jakarta: Lembaga Penelitian, Pendidikan dan Penerangan Ekonomi dan Sosial, 1987

Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1981

Sofwan, Sri Soedewi Masjchun. *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*. Yogyakarta: Liberty, 1982

Subagyo, Joko. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*. Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2006

Subekti. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa, 1996

_____. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni Bandung. 1985

Sudarto. *Meningkatkan Kinerja Perusahaan Jasa Konstruksi di Indonesia.* Jakarta: Ghassan Cipta Media, 2011

Sumaryono, E. *Etika Profesi Hukum.* Yogyakarta: Kanisius, 1995

Suryodiningrat. *Asas-Asas Hukum Perikatan.* Bandung: Tarsito, 1985

Trisnowardono, Nono. *Menuju Usaha Jasa Konstruksi yang Handal.* Jakarta: Penerbit Abdi Tandur, 2002

Winata, Frans Hendra. *HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA Arbitrase Nasional Indonesia & Internasional.* Jakarta: Sinar Grafika, 2011

Yasin, Nazarkhan. *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia.* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006

Makalah

Roedjiono. *Alternative Dispute Resolution (Pilihan Penyelesaian Sengketa)*. Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta Tahun 1996

Steven Rosenberg, *Mediation,* Makalah pada Pelatihan Legislative Drafting Training and Mediation Trainining, diselenggarakan oleh Udayana University Kerjasama Center for Commercial Law and Economics University, Bali 14-18 November 2001

Internet

Abdurrasyid*,* Priyatna. *Penyelesaian Bidang Jasa Konstruksi Secara Damai. www.rivvei.blogspot.com*

Purnomo Soekirno, Reini D Wirahadikusumah, dan Muhamad Abduh, *Sengketa dalam Penyelenggaraan Konstruksi di Indonesia: Penyebab dan Penyelesaiannya. www.ftsl.itb.ac.id*

www.KPPU.go.id

http://centralpark-office-tower.blogspot.com

www.*menaramannamulia.com*