

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia banyak terdapat bisnis yang menarik bagi investor yang salah satunya adalah rumah kost-kostan. Biasanya rumah kost-kostan banyak ditemui di sekitar kampus, pabrik dan perkantoran. Dalam sebuah pembangunan tersebut membutuhkan jasa konstruksi, menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang berbunyi “Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan atau pekerjaan konstruksi”.¹ Dalam sebuah jasa dan konstruksi terdapat macam jenis perjanjian hukum kontrak kerja yang mana bisa menjadi suatu perikatan kontrak atau persetujuan dalam suatu perjanjian kontrak kerja, hal itu terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.²

Sementara akibat yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bagian 3 Pasal 1338 semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.³

Sebuah kontrak dapat berakhir apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak atau disebut pula wanprestasi. Pelanggaran terjadi apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sesuai dengan kontrak. Kontrak perlu dibuat dengan sejelas-jelasnya

¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor tentang Jasa Konstruksi*, UU Nomor 2 Tahun 2017, Pasal 1 Ayat (1).

² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, BAB II Pasal 1313

³ *Ibid.* Pasal 1338

dengan tujuan agar semua hak dan kewajiban para pihak telah dituangkan dalam kontrak dan apabila terjadi pelanggaran atas hak dan kewajiban tersebut, maka berlaku denda ataupun tindakan ganti rugi.⁴ Yang dimaksud wanprestasi dalam kaidah-kaidah hukum dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut hukum perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁵

Sengketa konstruksi cenderung timbul apabila salah satu pihak menganggap bahwa pihak lainnya telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan tanggung jawabnya. Menurut Hellard (1987), sengketa konstruksi dapat dibagi ke dalam 4 (empat) kategori, yaitu:

- a. Sengketa berkaitan dengan waktu (keterlambatan progress)
- b. Sengketa berkaitan dengan finansial (klaim dan pembayaran)
- c. Sengketa berkaitan dengan standar pekerjaan (desain dan hasil pekerjaan)
- d. Konflik hubungan dengan orang-orang di dalam industri konstruksi⁶

Bahwa dalam penyelesaian sengketa konstruksi diperlukan sosok yang bernama Penilai Ahli. Apalagi mengingat secara yuridis, khususnya dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, penilai ahli disebutkan dalam dua pasal. Pada Pasal 60 ayat (2) berbunyi: Kegagalan bangunan ditetapkan oleh penilai ahli. Pasal 88 ayat (5) dan (6), bahwa dalam upaya penyelesaian sengketa, para pihak dapat membentuk dewan sengketa, yang pemilihan anggotanya dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalis dan tidak menjadi bagian dari salah satu

⁴ Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi*, cet. 3, hal. 54. Jakarta, 2017

⁵ Subekti., *Hukum Perjanjian*, Cet. 20, hal 45. Jakarta, 2004

⁶ Seng Hansen, *op.cit.*,. hal. 254

pihak. Besar kemungkinan anggota dewan sengketa tersebut diantaranya Penilai Ahli⁷

Pada Putusan Mahkamah Agung dalam menangani kasus yang dilakukan oleh Herlina Sadeli sebagai tergugat melawan Stephanus Iwan Budianto sebagai penggugat. Bahwa Herlina Sadeli sebagai Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Kebon Kacang 3 No. 75, Tanah Abang, Jakarta Pusat. Penggugat bermaksud untuk membangun rumah kos-kosan berlantai 2 (dua). Stephanus Iwan Budianto sebagai Tergugat menawarkan diri sebagai penyedia jasa bidang konstruksi yang menyanggupi untuk melaksanakan pembangunan rumah kos-kosan milik penggugat tersebut. Setelah dilakukan pembicaraan mengenai hal-hal yang dikehendaki oleh Penggugat dalam pembangunan rumah kos-kosan tersebut, Tergugat kemudian sesuai perhitungan keteknikan membuat dan mengajukan rencana kerja (proposal) yang berisikan bestek, gambar bestek berupa denah rumah lantai 1 dan lantai 2, rencana konstruksi pondasi dan kolom, konstruksi atap, konstruksi instalasi listrik dan air, serta Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan rumah yang disebut sebagai Dokumen Rencana Pembangunan.

Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan kerjasama pembangunan kos-kosan yang ditandai dengan dibuat dan ditandatanganinya Surat Perintah Kerja (SPK) tertanggal 3 Juni 2013. Dengan ini telah terjadinya hubungan hukum berupa lahirnya perjanjian pemborongan atau perjanjian pekerjaan konstruksi sebagaimana Pasal 1320 KUHPerduta. Dan karenanya berlaku ketentuan Pasal 1601 b KUHPerduta menegaskan “Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengingatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.⁸ Serta ketentuan Pasal 1 angka 2 UU No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi menjelaskan “Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau

⁷ Sulistijo Sidarto Mulyo dan Budi Santoso, *Proyek Infrastruktur & Sengketa Konstruksi*, Cet.1., hal. 65. Jakarta, 2017

⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, .Pasal 1601 b

sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektual, sipil, mekanik, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain”⁹

Pada saat pelaksanaan pembangunan didapati pembangunan proyek tersebut tidak dilakukan dengan baik sesuai yang telah diperjanjikan. Penggugat kemudian meminta Bapak Ir. E. Alianto Kurniadi yang berprofesi sebagai kontraktor dan perencana arsitektur untuk melihat, mencermati, dan membandingkan hasil pekerjaan Tergugat dengan Dokumen Rencana Pembangunan. Semakin jelas ketidaksesuaian tersebut. Yang berkesimpulan bahwa pekerjaan konstruksi yang dikerjakan Tergugat jauh dibawah standar umum, dan jauh menyimpang dari RAB yang disepakati, disebabkan gambar struktur bangunan tidak diberikan oleh Tergugat dan tidak pernah dipegang oleh tukang dilapangan, kemudian baru diberikan eksepsi Tergugat tidak berdasarkan hukum haruslah ditolak.

Pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh Tergugat ternyata sudah sesuai Surat Perintah Kerja dan Rencana Anggaran Biaya yang telah disepakati. Kalaupun ada pekerjaan yang tidak sesuai dengan keinginan Penggugat, hal tersebut adalah karena masalah teknis dalam pekerjaan konstruksi, terbukti pada saat pengecoran, sudah dilakukan. Bahwa pendapat yang dilakukan oleh rekan Penggugat, adalah pendapat pribadi yang tidak berkaitan dan mempunyai kapasitas sebagai konsultan konstruksi, yang berhak memberikan pendapat dalam perjanjian. Pendapat yang dilakukan rekan Penggugat adalah tidak benar dan tidak sah karena bukan Penilai Ahli. Menurut Pasal 25 ayat (3) UU RI No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi berbunyi “Kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli”¹⁰. Penjelasan Pasal 25 ayat (3) UU RI No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi adalah “Penetapan kegagalan hasil pekerjaan konstruksi oleh pihak ketiga selaku penilai ahli dimaksudkan untuk menjaga objektivitas dalam

⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jasa Konstruksi*, UU Nomor 18 Tahun 1999. Pasal 1 angka (2)

¹⁰ *Ibid.* Pasal 25 ayat (3)

penilaian dan penetapan suatu kegagalan hasil pekerjaan konstruksi si penilai ahli terdiri dari orang perorangan atau kelompok orang atau lembaga yang disepakati para pihak, yang bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif dan professional”.

Dalam kehidupan kita sebagai seorang muslim tentunya kita mengenal apa itu syariah, yaitu aturan yang dibenarkan dalam islam. Berbicara tentang syariah banyak sekali masalah yang timbul akibat perilaku manusia, tentu tidak lepas dari sebuah aturan untuk menentukan benar atau tidak suatu tindakan tersebut dan bagaimana cara menyelesaikan suatu sengketa agar dipandang adil dan sejahtera oleh Islam. Ada tiga sistem dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan menurut Islam yaitu: Perdamaian (as-shulh), Arbitrase (at- tahkim) dan Peradilan (al- qadha). Penyelesaian secara Pengadilan Al-qadha yang bermakna memutuskan dan menetapkan, sedangkan secara terminologis, qadha adalah lembaga peradilan yang bertugas untuk menyampaikan keputusan hukum yang mengikat. Biasanya cara ini digunakan apabila kedua belah pihak belum berhasil menemukan titik terang dalam penyelesaian sengketa, meskipun sudah menggunakan jalan perdamaian dan arbitrase. Dasar hukum tentang cara penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan ini terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 213 ¹¹

كَانَ النَّاسُ أُمَّةً وَاحِدَةً ۗ فَبَعَثَ اللَّهُ النَّبِيِّنَ مُبَشِّرِينَ
وَمُنذِرِينَ ۗ وَأَنْزَلَ مَعَهُمُ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ لِيَحْكُمَ بَيْنَ النَّاسِ
فِيمَا اخْتَلَفُوا فِيهِ ۗ وَمَا اخْتَلَفَ فِيهِ إِلَّا الَّذِينَ أُوتُوهُ مِنْ
بَعْدِ مَا جَاءَتْهُمْ الْبَيِّنَاتُ بَغْيًا ۗ بَيْنَهُمْ فَهَدَى اللَّهُ الَّذِينَ
آمَنُوا لِمَا اخْتَلَفُوا فِيهِ مِنَ الْحَقِّ بِإِذْنِهِ ۗ وَاللَّهُ يَهْدِي مَنْ
يَشَاءُ إِلَى صِرَاطٍ مُسْتَقِيمٍ

Artinya:

¹¹ <https://www.kompasiana.com/varnelais/5af019a1ab12ae680c3060d2/penyelesaian-sengketa-dalam-tradisi-islam-arbitrase-syariah?> Diakses pada 21 Februari 2021

” Manusia itu (dahulunya) satu umat. Lalu Allah mengutus para nabi (untuk menyampaikan kabar gembira dan peringatan. Dan diturunkan-Nya bersama mereka Kitab yang mengandung kebenaran, untuk memberi keputusan di antara manusia tentang perkara yang mereka perselisihkan. Dan yang berselisih hanyalah orang-orang yang telah diberi (Kitab), setelah bukti-bukti yang nyata sampai kepada mereka, karena kedengkian di antara mereka sendiri. Maka dengan kehendak-Nya, Allah memberi petunjuk kepada mereka yang beriman tentang kebenaran yang mereka perselisihkan. Allah memberi petunjuk kepada siapa yang Dia kehendaki ke jalan yang lurus.” (QS. Al-Baqarah ayat 213)

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis akan menulis skripsi dengan judul **“PERAN PENILAI AHLI DALAM PENETAPAN KEGAGALAN YANG BERPENGARUH PEMUTUSAN KONTRAK SECARA SEPIHAK SUATU KONSTRUKSI BANGUNAN (STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1157 K / PDT / 2017).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat dijelaskan beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah peran penilai ahli dalam penetapan kegagalan yang berdampak pemutusan kontrak secara sepihak suatu konstruksi bangunan?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim terkait peran penilai ahli dalam penetapan kegagalan yang berdampak pemutusan kontrak secara sepihak suatu konstruksi bangunan terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 1157 K / Pdt / 2017 ?
3. Bagaimanakah menurut pandangan islam mengenai peran penilai dalam menyelesaikan kegagalan yang berdampak pemutusan kontrak secara sepihak suatu konstruksi bangunan?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penulisan

Penelitian ini dilakukan untuk mencapai suatu tujuan. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis bagaimana peran penilai ahli dalam penetapan kegagalan yang berdampak pemutusan kontrak secara sepihak suatu konstruksi bangunan?
- b. Untuk menganalisis bagaimanakah pertimbangan hakim terkait peran penilai ahli dalam penetapan kegagalan yang berdampak pemutusan kontrak secara sepihak suatu konstruksi terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 1157 K / Pdt / 2017?
- c. Untuk menganalisis bagaimana menurut pandangan islam tentang bagaimana peran penilai ahli dalam menyelesaikan kegagalan yang berdampak pemutusan kontrak secara sepihak suatu konstruksi bangunan?

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dapat penulis peroleh secara praktis dan teoritis adalah :

A. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan umum dan ilmu hukum khusus, juga menambahkan wawasan dan ilmu untuk penulis serta untuk yang ingin meneliti lebih lanjut tentang peran penilai ahli dalam kontrak kerja konstruksi.

B. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai pembelajaran atau referensi bagi peneliti yang sama dengan penelitian ini juga sebagai penambah wawasan tentang hukum kontrak kerja bangunan.

D. Kerangka Konseptual

Dalam penelitian ini ada beberapa istilah yang berkaitan, diantaranya:

- a. Kegagalan Bangunan adalah keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi tekni, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa dan atau Pengguna Jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.¹²
- b. Konstruksi Bangunan adalah suatu cara atau teknik membuat / mendirikan bangunan agar memenuhi persyaratan kuat, awet, indah, fungsional dan ekonomis. Struktur berarti benda sedangkan konstruksi berarti teknik atau cara membuat (rekayasa).¹³
- c. Penilai Ahli adalah seseorang yang mempunyai kompetensi penilaian ahli di bidang jasa konstruksi.¹⁴
- d. Pemutusan Kontrak Secara Sepihak dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian¹⁵

E. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, yang dimaksud dengan metode adalah suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian, suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan, cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur, sedang penelitian merupakan sarana yang

¹² Indonesia, *Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*, PP No.29 Tahun 2000, Pasal 34

¹³ <https://www.asdar.id/pengertian-konstruksi-bangunan/>. Diakses pada 20 Februari 2021

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Pengembangan Konstruksi Nasional tentang Penilai Ahli Bidang Jasa Konstruksi*, Nomor 4 Tahun 2017, Pasal 1 ayat (5)

¹⁵ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan.¹⁶

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis pergunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.¹⁷

2. Jenis Data

Pada penelitian penulis ini menggunakan data sekunder. Yakni data sekunder ialah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada.¹⁸ Data sekunder sendiri antara lain ialah, mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya¹⁹. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan 3 bahan hukum. Yakni menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²⁰ Antara lain mencakup seperti Dokumen-Dokumen resmi, Buku-Buku sebagai berikut:

A. Bahan Hukum Primer

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Pres, 1984), hal. 10

¹⁷ *Ibid*, hal.52.

¹⁸ <https://mercubuana.ac.id/files/MetodeLogiPenelitian/Met%20Pen%20UMB%203-ok.pdf>, diakses pada tanggal 20 Februari 2021

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2014), hal.12

²⁰ *Ibid.*, hal.13

3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi
4. Peraturan Pengembangan Konstruksi Nasional tentang Penilai Ahli Bidang Jasa Konstruksi, Nomor 4 Tahun 2017
5. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
6. Direktori Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, DKI Jakarta, Putusan Nomor 531/ Pdt.G /2014 / PN. Jkt.Brt
7. Direktori Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, DKI Jakarta, Putusan Nomor / Pdt.G 390/2016/PT. DKI
8. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 1157 K/Pdt/2017

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Terdiri dari literature hukum berupa buku-buku teks terkait dengan Hukum Perjanjian, Hukum Pertambangan di Indonesia, Azas-Azas Hukum Perjanjian, berbagai macam skripsi, tesis, artikel, majalah, jurnal ilmiah, serta wawancara.²¹

C. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif.²²

3. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini alat pengumpulan data yang digunakan melalui studi lapangan dan studi dokumen atau bahan pustaka. Sedangkan

²¹ *Ibid*

²² <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt57398fe1dc462/wajib-dibaca-6-tips-dasar-penelitian-hukum/> diakses pada 21 Februari 2021

studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan data tertulis.²³

4. Analisis Data

Penulis dalam penelitian ini akan menganalisis data menggunakan metode kualitatif. Metode Kualitatif yakni pengumpulan data pada suatu latar alamiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, pengambilan sumber data dilakukan secara purposive dan snowball, teknik pengumpulan data dengan triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi²⁴

F. Sistematika Penulisan

Mempermudah dalam pemahaman hasil penelitian, penulisan ini dibagi menjadi beberapa bab yang akan dibagi menjadi lima (5) bab yang akan diuraikan tentang permasalahan dalam penulisan ini yaitu :

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini penulis akan jelaskan mengenai tinjauan pustaka berbagai tinjauan umum mengenai peran penilai ahli dalam penetapan

²³ Soekanto, *op.cit*, hal. 21.

²⁴ Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: CV Jejak (Jejak Publisher)), 2018), hal 7.

kegagalan yang berdampak pemutusan kontrak secara sepihak suatu konstruksi bangunan.

BAB III: PEMBAHASAN ILMU

Bab ini penulis akan menjelaskan dan mneguraikan pembahaan mengenai masalah yang tercantum pada Bab 1 sesuai dengan dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis.

BAB IV: PEMBAHASAN AGAMA

Dalam bab ini penulis akan menjabarkan padangan dari sudut pandang agama Islam mengenai bagaimana peran penilai ahli dalam menyelesaikan kegagalan yang berdampak pemutusan kontrak secara sepihak suatu kontruksi bangunan

BAB V: PENUTUP

Bab ini berisikan tentang penjelasan dan kesimpulan-kesimpulan saran serta bagaimana solusinya mengenai hasil dari pembahasan rumusan masalah.