

Analisis Yuridis Tanggung Renteng Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)

Muhammad Ajri Darul Ihsan

Universitas Insaniah Sumatera Utara, Indonesia

Email: ajridarulihsan@gmail.com

Abstrak

Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian merupakan fenomena yang sering terjadi dalam praktek. Rumusan masalah dalam artikel ini adalah bagaimana pengaturan prinsip tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan, bagaimana akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan, bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019. Penulisan artikel ini menggunakan metode telaah pustaka (*library research*). Jenis data penelitian ini adalah data sekunder dan disusun secara sistematis dan untuk mentelaah data-data sekunder menggunakan pendekatan yuridis normatif dan dianalisis secara kualitatif. Pengaturan prinsip tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan adalah Pasal 1278 dan 1280 KUHPerdata. Gugatan tanggung renteng merupakan salah satu bentuk gugatan yang dapat digunakan dalam sengketa keperdataan yaitu apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi seperti dalam perjanjian pembangunan perumahan. Akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan, maka pihak yang dirugikan melakukan gugatan agar pihak yang menimbulkan kerugian untuk menyelesaikan pembayaran. Kesimpulan dari pembahasan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019 adalah Dodi Kuswandi bertindak selaku Kepala Zidam IV/Diponegoro dan bukan dalam kapasitasnya sebagai pribadi, sehingga segala perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian pengadaan material beton untuk pembangunan rumah dinas tersebut, dihubungkan dengan peruntukan bangunan untuk rumah dinas dan sumber dana pembangunan berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) tahun anggaran 2013, maka dengan sendirinya perjanjian yang dibuat oleh Dodi Kuswandi adalah selaku Kepala Zidam IV/Diponegoro bukan sebagai pribadi.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian, Tanggung Renteng.

Internalization of Character Values Through Youth Red Cross Extracurricular Activities at Singaraja 1 State High School

Abstract

Default in the implementation of agreements is a phenomenon that often occurs in practice. The formulation of the problem in this manuscript is how the regulation of the principle of joint liability in housing development agreements, what are the legal consequences of default on joint liability agreements for housing development, what are the legal considerations of judges in the Supreme Court decision Number 286 K/Pdt/2019. This article is written using a literature review method (library

research). The type of research data is secondary data and is compiled systematically. To examine the secondary data using a normative juridical approach and analyzed qualitatively. The regulation of the principle of joint liability in housing development agreements is Article 1278 and 1280 of the Civil Code. A joint liability lawsuit is one form of lawsuit that can be used in civil disputes, namely when one party commits a default such as in a housing development agreement. The legal consequence of default on a joint liability agreement for housing development, the injured party files a lawsuit so that the party causing the loss to settle the payment. The conclusion from the discussion is that the judge's legal consideration in the Supreme Court decision Number 286 K/Pdt/2019 is that Dodi Kuswandi acted as Head of Zidam IV/Diponegoro and not in his personal capacity, so that all actions related to the agreement for the procurement of concrete materials for the construction of the official residence, are connected with the designation of the building for the official residence and the source of construction funds comes from the State Revenue and Expenditure Budget (APBN) for the 2013 fiscal year, so automatically the agreement made by Dodi Kuswandi is as Head of Zidam IV/Diponegoro not as a person

Keywords: Default, Agreement, Joint Liability.

PENDAHULUAN

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat (Djumaialdji, 2016).

Salah satu bentuk realisasi dari pembangunan yang dilaksanakan berupa pembangunan proyek-proyek sarana, prasarana, yang berwujud pembangunan dan rehabilitasi jalan-jalan, jembatan, pelabuhan, irigasi, saluran-saluran air, perumahan rakyat maupun perkantoran-perkantoran dan sebagainya semuanya memerlukan pengaturan yang mantap mengenai segi yuridis dan segi teknisnya yang perlu dikembangkan dan ditingkatkan pelaksanaannya.

Indonesia adalah negara hukum, maka pembangunan yang sedang dilaksanakan tidak terlepas dari peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut. Namun dalam kenyatannya peraturan peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah pembangunan terdapat di dalam banyak peraturan, sehingga menimbulkan kurang adanya kepastian hukum. Hampir setiap bidang kehidupan sekarang ini, diatur oleh peraturan-peraturan hukum. Melalui penormaan terhadap tingkah laku manusia ini, hukum menelusuri hampir semua bidang kehidupan manusia.

Campur tangan hukum yang semakin meluas ke dalam bidang kehidupan masyarakat menyebabkan masalah efektivitas penerapan hukum menjadi semakin penting untuk diperhitungkan. Itu artinya, hukum harus bisa menjadi institusi yang bekerja secara efektif dalam masyarakat. Pelaksanaan pembangunan proyek-proyek melibatkan berbagai pihak seperti pemberi tugas (bouwheer), pemborong, arsitek, agraria, Pemerintah Daerah dan sebagainya. Pelaksanaan pembangunan dihadapkan pada peralatan-peralatan yang mutakhir dan canggih yang perlu diperhatikan. Peningkatan pembangunan telah dilakukan dengan teknik modern, dengan bentuk-bentuk bangunan yang beraneka ragam, corak dan bentuknya, yang disalurkan melalui proyek-proyek dari pemerintah maupun dari swasta. Kesemuanya itu menghadapkan pemerintah dan perusahaan pemborongan

bangunan/perusahaan jasa konstruksi dalam negeri pada berbagai macam teknologi baru dan persyaratan-persyaratan baru yang berasal dari berbagai negara (Djumaialdji, 2009).

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) mengatur bermacam-macam perjanjian yang pada umumnya merupakan perjanjian konsensuil yaitu perjanjian yang lahir dari kontrak atau persetujuan. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, ada perundingan atau penawaran sebagai tindakan mendahului tercapainya persetujuan yang tetap, tawaran pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya, tercapainya kata sepakat tentang pokok perjanjian. Suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum, artinya mengikat para pihak yang membuatnya apabila perjanjian itu dibuat secara sah sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang (Djumaialdji, 2009).

KUHP Perdata tidak banyak mengatur tentang kontrak pemborongan pekerjaan, yaitu hanya terdapat dalam 14 pasal saja, yaitu mulai dari Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617. Tidak ada ketegasan dalam pasal-pasal KUH. Perdata mengenai kontrak pemborongan ini apakah besifat memaksa atau hanya hukum mengatur, tetapi kebanyakan ketentuan tentang hukum pemborongan tersebut bersifat hukum mengatur, jadi umumnya dapat dikesampingkan para pihak. Pengaturan yang dianut Buku III KUHPerdata adalah sistem terbuka, artinya bahwa orang/para pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja baik isi, tujuan dan bentuknya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesesilaan yang baik. Seseorang boleh mengesampingkan peraturan-peraturan dari hukum perjanjian yang dimuat dalam Buku III KUHPerdata, karena Buku III KUHPerdata ini hanya berfungsi sebagai pelengkap saja, hanya melengkapi perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang telah ada (Fuady, 2018).

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang berarti bahwa yang bersangkutan haknya dijamin dan dilindungi oleh hukum dan undang-undang, sehingga apabila haknya tidak dipenuhi secara sukarela, dia berhak menuntut melalui pengadilan supaya orang yang bersangkutan dipaksa untuk memenuhi atau menegakkan haknya. Perjanjian merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang mengadakan suatu hubungan hukum. Para pihak harus memenuhi kewajibannya atau memenuhi prestasinya dan jika ada pihak yang tidak melakukan isi perjanjian itu dinamakan wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat para pihak. Tentunya dalam melaksanakan suatu pekerjaan kemungkinan akan timbul wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian (Salim, 2006).

Keadaan yang demikian, maka berlakulah ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi yang timbul akibat wanprestasi, yaitu kemungkinan pemutusan perjanjian, penggantian kerugian atau pemenuhan. Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan merupakan fenomena yang sering terjadi dalam praktek. Banyak faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, bisa karena faktor kesalahan para pihak maupun di luar kesalahan para pihak. Selain itu dalam pelaksanaan perjanjian jasa pemborongan, tidak tertutup kemungkinan adanya keterlambatan, kelalaian dari salah satu pihak (wanprestasi), baik secara sengaja majeur/overmacht). Maupun karena keadaan memaksa (Force majeure) (Sofyan, 2012), atau yang sering diterjemahkan sebagai keadaan memaksa merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan

atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk (lihat Pasal 1244 KUHPerdata).

Berdasarkan rumusan pasal tersebut dapat dilihat kausa kausa force majeure menurut KUHPerdata, yaitu sebagai berikut: (1) Force majeure karena sebab-sebab yang tidak terduga. Dalam hal ini, menurut Pasal 1244 KUHPerdata, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga (pembuktianya di pihak debitur) yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak, hal tersebut bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak, melainkan dalam termasuk kedalam kategori force majeure, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika debitur beritikad jahat, dimana dalam hal ini debitur tetap dapat dimintakan tanggung jawabnya. (2) Force majeure karena keadaan memaksa. Sebab lain mengapa seseorang debitur dianggap dalam keadaan force majeure sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa. (3) Force majeure karena perbuatan tersebut dilarang. Apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang (oleh perundang-undangan yang berlaku). Maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi (Fuady, 2001).

Wujud wanprestasi bisa berupa: debitur sama sekali tidak berprestasi, debitur keliru berprestasi, debitur terlambat berprestasi. Maksud dari debitur dalam hal ini adalah pihak kontraktor. Namun karena yang namanya ganti rugi itu adalah untuk mengganti apa seharusnya dalam keadaan normal akan diperoleh kreditur, kalau debitur tidak wanprestasi maka tuntutan ganti rugi, sebagai akibat sita jaminan.

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. Akan tetapi yang jelas bagaimanapun dengan terjadinya wanprestasi, masyarakat pasti dirugikan karena tidak juga dapat menikmati manfaatnya. Salah satu kasus wanprestasi yang terjadi di dalam perjanjian akibat salah satu pihak melakukan prestasi yang tidak semestinya dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019. Terjadinya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak membawa konsekuensi hukum yaitu adanya tanggung jawab dari para pihak secara renteng akibat wanprestasi.

Para pihak dalam putusan ini adalah Edwin Liem sebagai penggugat melawan Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro (tergugat I), Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militrer IV/ Diponegoro cq Zidam Iv/Diponegoro (tergugat II), PT. Sedanan Rannutama (turut tergugat I), PT. Konusa Dwitama Karya (turut tergugat II), PT. Jafa Serly Pratama sebagai turut tergugat III.

Para tergugat telah ingkar janji/wanprestasi karena tidak dibayarnya kekurangan bayar sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) kepada penggugat, sehingga penggugat mengalami kerugian dalam hal keuntungan yang pasti diperoleh oleh penggugat sebesar

15% untuk setiap bulannya dari jumlah yang belum dibayar. Akibat perbuatan wanprestasi tersebut, maka para tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kepada penggugat. Dalam putusan kasasi tidak ada hukuman tanggung renteng yang dikabulkan.

Berdasarkan uraian pada latar belakang, penelitian ini bertujuan untuk membahas beberapa permasalahan terkait dengan tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan, terutama yang berkaitan dengan wanprestasi akibat tidak dilakukannya pembayaran dalam perjanjian pengerajan pembuatan taman air mancur. Oleh karena itu, permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini dibatasi pada beberapa aspek, yaitu pertama, bagaimana pengaturan prinsip tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan; kedua, bagaimana akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng dalam pembangunan perumahan; dan ketiga, bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019.

METODE

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Bersifat deskriptif maksudnya penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Analitis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan. Jadi deskriptif analitis maksudnya adalah untuk menggambarkan, menjelaskan, dan menganalisis permasalahan dari setiap temuan data baik primer maupun sekunder, langsung diolah dan dianalisis untuk memperjelas data secara kategoris, penyusunan data secara sistematis, dan dikaji secara logis (Abdurrahman, 2009).

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian, maka jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan analisis kasus atau penelitian hukum dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya yang relevan dengan perumusan penelitian (Soemitro, 2008). Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data sekunder. Data sekunder yang dimaksud antara lain meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier berupa norma dasar, perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah, buku- buku, dan lain-lain sebagainya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Pembangunan Perumahan

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "performance" dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "term" dalam kontrak yang dan "condition" sebagaimana disebutkan bersangkutan. Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdata, yaitu berupa: 1. Memberikan sesuatu. 2. Berbuat sesuatu. 3. Tidak berbuat sesuatu (Fuady, 2001).

Wanprestasi (default atau non fulfillment ataupun yang disebut juga dengan istilah breach of contract) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan. Menurut pendapat M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan wanprestasi adalah: "Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya". Kata "Tidak tepat pada waktunya dan kata tidak layak" apabila dihubungkan dengan kewajiban merupakan perbuatan melanggar hukum. Pihak debitur sebagian atau secara keseluruhannya tidak menempati ataupun berbuat sesuatu yang tidak sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama.

Melalui perjanjian terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Suatu hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga kalau dilanggar akan berakibat bahwa orang-orang yang melanggar itu dapat dituntut dimuka pengadilan. Para pihak terikat untuk mematuhi perjanjian yang telah mereka buat tersebut sekaligus dengan hak dan kewajiban yang timbul akibat terjadinya perjanjian tersebut. Hak tersebut dilindungi hukum berkaitan dengan kepentingan yaitu merupakan tuntutan dari salah satu pihak yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan tersebut pada hakikatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya.

Perjanjian yang telah ditentukan bahwa objek dari suatu perjanjian akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan, namun pada waktu tersebut objek tidak diserahkan, sedangkan waktu telah tiba untuk diserahkan, maka dikatakan wanprestasi atau ingkar janji yaitu tidak dipenuhinya janji karena disengaja maupun tidak disengaja. "Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut". Wanprestasi dapat berupa: 1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi. 2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna. 3. Terlambat memenuhi prestasi. 4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Penyebab terjadinya wanprestasi atau cidera janji dalam perumahan adalah para tergugat tidak pelaksanaan perjanjian membayar sisa kekurangan bayarnya kepada penggugat sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok, sehingga penggugat mengalami kerugian dalam hal keuntungan yang pasti diperoleh sebesar 15% untuk setiap bulannya dari jumlah yang belum dibayar (Miniru, 2014).

Perjanjian pembangunan perumahan yang melibatkan beberapa pihak perusahaan, maka dalam hal terjadi wanprestasi atas perjanjian, maka sanksi hukum akibat wanprestasi adalah pemenuhan perjanjian disertai pembayaran bunga karena keterlambatan. Apabila tidak menjalankan kembali sanksi hukum yang ditentukan maka upaya hukum dapat dilakukan berupa gugatan ke Pengadilan Negeri untuk meminta penyelesaian hukum atas wanprestasi tersebut. Disebabkan perjanjian perumahan melibatkan beberapa perusahaan, maka pembayaran ganti rugi akibat wanprestasi tersebut ditanggung oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian, sedangkan apabila perjanjian perumahan tersebut hanya melibatkan dua pihak saja, maka pertanggungjawabanya ganti rugi bukan tanggung renteng tetapi hanya ditanggung oleh salah satu pihak yang melakukan wanprestasi

Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian Tanggung Renteng Pembangunan Perumahan

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. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian dan tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan dan kelalaian) (Fuady, 2001). Prakteknya dalam perjanjian pembangunan perumahan apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya, berarti telah melakukan wanprestasi yang mempunyai akibat hukum, yaitu:

1. Pembatalan perjanjian Pembatalan perjanjian disini bukanlah pembatalan karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian, akan tetapi karena salah satu pihak telah melakukan wanprestasi. Khasanah hukum perikatan adalah suatu keadaan yang membawa akibat Pembatalan perjanjian dalam suatu hubungan perikatan itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian maka eksistensi perikatan dengan sendiri hapus. Akibat hukum kebatalan yang menghapus eksistensi perikatan selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya perjanjian (Hernoko, 2014).

2. Pembayaran ganti Rugi

Ganti rugi terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi dan bung. Ganti rugi yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Sedangkan rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Menurut Agus Yudha Hernoko disebutkan bahwa ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu:

- a. Kerugian yang nyata diderita (damnum emergens) meliputi biaya dan rugi.
- b. Keuntungan yang tidak diperoleh (lucrum cessan) berupa bunga,¹⁴⁰ Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

Perjanjian menentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. "Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi", Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan sesuatu yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lalainya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajibannya sama sekali.

Prakteknya dalam perjanjian jika timbul kerugian di salah satu pihak, maka pihak yang menimbulkan kerugian harus bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Adapun dasar hukum yang dipakai dalam tanggung jawab

adalah Pasal 1367 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa seseorang bertanggung jawab juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Pekerjaan pasti mempunyai risiko yaitu kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.

Dengan demikian risiko adalah untuk menentukan siapa yang harus menanggung kerugian apabila pembeli tidak memenuhi prestasi di luar kesalahan. Wanprestasi karena kesalahan salah satu pihak, maka ganti rugi sudah pasti akan ditanggung oleh pihak yang menimbulkan kerugian. Tetapi akan lain halnya jika tidak dipenuhinya sesuatu prestasi karena di luar kesalahan para pihak yang dalam hal ini berarti terjadi sesuatu peristiwa secara mendadak yang tidak dapat diduga-duga terlebih dahulu dan karena itu tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang menderita kerugian.

Kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda yang berpiutang tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan yaitu keuntungan yang akan didapat jika debitur tidak lalai. Tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. Undang- undang mengadakan pembatasan mengenai apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi yaitu dengan menetapkan hanya kerugian yang dapat dikira-kira atau diduga pada waktu perjanjian dibuat dan yang sungguh- sungguh dapat dianggap sebagai suatu akibat langsung dari kelalaian si berhutang saja dapat dimintakan penggantian.

Terjadinya keadaan atau kejadian force majeure atau keadaan memaksa di luar kemampuan manusia dan hal-hal lain yang berada diluar kekuasaan yang wajar pihak bersangkutan dan terjadi secara mendadak, tidak disengaja dan tidak terduga, seperti gempa bencana alam, kebakaran, huru hara, epidemi (wabah penyakit). perang, perang saudara dan peraturan pemerintah yang kesemuanya langsung berhubungan dengan perjanjian ini, maka sesuai dengan perjanjian, maka masing-masing pihak dibebaskan dari kewajiban atau pelaksanaan kewajibannya. Salah satu pengecualian hukuman terhadap tindakan yang dilakukan untuk memberikan ganti rugi adalah apabila terjadi suatu keadaan memaksa (force majeure). Keadaan memaksa (force majeure) adalah suatu keadaan yang dapat menyebabkan bahwa suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan.

Keadaan memaksa ini dapat diartikan sebagai suatu keadaan yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak hingga menghalangi pembeli untuk memenuhi prestasinya. Meskipun demikian keadaan memaksa ini harus dapat dinilai hingga benar-benar dapat dipastikan bahwa secara logika atau akal sehat prestasi tersebut tidak akan mungkin terlaksana. Menurut Hasanuddin Rahman, ada beberapa pasal dalam KUHPerdata yang dapat digunakan sebagai pedoman ketentuan force majeure, antara lain:

1. Pasal 1244: "Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu tidak dapat yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena tidak terduga, hal yang suatu dipertanggungjawabkan padanya. Kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.

2. Pasal 1245: "Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja siberhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.
3. Pasal 1545: "Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemiliknya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar-menukar.
4. Pasal 1553: "Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum.

Kata tidak disengaja dalam Pasal 1245 dan Pasal 1553 pada dasarnya kurang tepat, karena kata "tidak disengaja" berkonotasi kelalaian (negligence) yang dalam Hukum Perdata, juga diatur dalam ketentuan hukum tersendiri. Sehingga kata yang tepat adalah diluar kesalahan. Berdasarkan rumusan pasal-pasal tersebut, setidaknya terdapat 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk force majeure ini, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan yang bersangkutan;
3. Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada yang bersangkutan (Suharmoko, 2014).

Menurut Munir Fuady, force majeure dapat dibedakan dalam berbagai jenis

1. Force majeure yang obyektif, yaitu force majeure yang terjadi atas benda yang merupakan obyek kontrak tersebut. Artinya, keadaan benda tersebut sedemikian rupa sehingga tidak mungkin lagi dipenuhi prestasi sesuai kontrak, tanpa adanya unsur kesalahan dari pihak debitur. Misalnya benda tersebut terbakar, maka pemenuhan prestasi sama sekali tidak mungkin dilakukan, karena yang terkena adalah benda yang merupakan obyek kontrak. Force majeure seperti ini disebut juga dengan physical impossibility
2. Force majeure yang subjektif, yaitu force majeure yang terjadi dalam hubungannya dengan perbuatan atau kemampuan debitur itu sendiri. Misalnya jika si debitur sakit berat sehingga tidak mungkin berprestasi lagi.

Apabila dilihat dari segi kemungkinan pelaksanaan prestasi dalam kontrak, suatu force majeure dapat dibedakan dalam:

1. Force majeure yang absolut, yaitu suatu force majeure yang terjadi sehingga prestasi dari kontrak sama sekali tidak mungkin dilakukan. Misalnya, barang yang merupakan obyek kontrak Musnah.
2. Force majeure yang relatif, yaitu suatu force majeure di mana pemenuhan prestasi secara formal tidak mungkin dilakukan, walaupun secara tidak normal masih mungkin dilakukan. Misalnya, terhadap kontrak ekspor-impor, dimana setelah kontrak dibuat, terdapat larangan impor atas barang tersebut.

Dilihat dari segi jangka waktu berlakunya keadaan yang menyebabkan terjadinya force majeure, maka force majeure dapat dibedakan dalam:

1. Force majeure permanen, yaitu jika sama sekali sampai kapanpun suatu prestasi yang terbit dari kontrak tidak mungkin dilakukan lagi. Misalnya jika barang yang merupakan obyek dari kontrak tersebut musnah di luar kesalahan debitur.

2. Force majeure temporer, yaitu jika terhadap pemenuhan prestasi dari kontrak tersebut tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu. Atau dengan kata lain, karena terjadi peristiwa tertentu di mana setelah peristiwa tersebut berhenti, prestasi tersebut dapat dipenuhi kembali. Misalnya, jika barang yang menjadi obyek kontrak tersebut tidak mungkin dikirim karena terjadi pergolakan social. Akan tetapi, nanti pada saat kondisi sudah aman, maka barang tersebut dapat dikirim kembali (Fuady, 2001).

Pelaksanaan suatu perjanjian, maka pada umumnya ditentukan tentang keadaan memaksa ini telah diberikan batasan tertentu hingga hanya terhadap keadaan yang demikian dapat disebut sebagai suatu keadaan memaksa. Penentuan ini sendiri pada dasarnya tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdata. Keadaan memaksa (force majeur) itu adalah suatu keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, sebab peristiwa tersebut tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian.

Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa (force majeur) dalam perjanjian adalah: 1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinaaskan atau memusnahkan benda yang menjadi objek perjanjian. 2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan untuk berprestasi. 3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka akibat wanprestasi yang dilakukan oleh para tergugat atas keterlambatan dan kesengajaan membayarkan kekurangan bayar sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) oleh penggugat mengalami kerugian dalam hal keuntungan yang pasti diperoleh oleh penggugat sebesar 15% untuk setiap bulannya dari jumlah yang belum dibayar

Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pembangunan Perumahan

Prakteknya dalam perjanjian melakukan pekerjaan pemborongan para pihak telah sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan persengketaan secara musyawarah dan jika dengan musyawarah tidak terdapat kata sepakat maka akan diselesaikan melalui arbitrase.

1. Setiap perselisihan atau perbedaan dalam bentuk apapun yang timbul antara pihak pertama dan pihak kedua sehubungan dengan atau sebagai akibat adanya perjanjian ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah dengan tata cara sebagai berikut:
 - a. Pihak yang merasa dirugikan kepentingannya mengirimkan surat permintaan musyawarah dilengkapi dengan uraian mengenai permasalahan dan pandangan pihak tersebut mengenai permasalahan yang timbul.
 - b. Para pihak sepakat bahwa tempat bermusyawarah ditetapkan di tempat kedudukan pihak pertama.
 - c. Musyawarah untuk menyelesaikan perselisihan atau perbedaan pendapat antara para pihak ditetapkan untuk waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak surat permintaan musyawarah diterima oleh pihak yang dimintakan untuk musyawarah.
2. Musyawarah dianggap tidak mencapai kata sepakat apabila jangka waktu musyawarah terlewati, tetapi tidak diperoleh mufakat atau apabila para pihak telah sepakat bahwa tidak berhasil menghasilkan kemufakatan musyawarah meskipun jangka

waktu untuk bermusyawarah belum berakhir. Oleh karena itu, maka para pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum melalui domisili yang tetap dan umum Pengadilan Negeri.

3. Selama proses musyawarah masih berlangsung, pihak kedua tidak diperkenankan menghentikan pekerjaan, kecuali pihak pertama menentukan sebaliknya (M. Husein dan A. Supriyadi, 2010).

Pembuatan kontrak walaupun didasari oleh itikad baik dari para pihak, pasal mengenai hal ini harus diatur sebaik mungkin untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya perselisihan/sengketa mengenai kontrak tersebut. Hal ini didasarkan pada pilihan yang telah disepakati oleh para pihak yang dituangkan dalam perjanjian, yaitu melalui 1. Badan Peradilan (Pengadilan) 2. Arbitrase (Lembaga atau Ad Hoc) 3. Alternatif penyelesaian Sengketa (konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi).

"Apabila kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan, maka gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan tersebut tidak berhasil" hal ini sesuai dengan rumusan Pasal 36 Ayat 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Berdasarkan hal di atas, maka penyelesaian sengketa dalam perjanjian kerja konstruksi, dapat ditempuh melalui dua jalan, yaitu:

1. Penyelesaian melalui Pengadilan

"Hakikatnya kontrak kerja konstruksi dituangkan dalam suatu kontrak tertulis yang tunduk pada hukum perjanjian dan hukum perikatan dalam KUHPerdata, maka penyelesaian sengketa tersebut mengacu pada hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia", 155 Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang penyelenggaraan konstruksi Pasal 23 ayat (6) yang menyebutkan bahwa kontrak kerja konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia. "Penyelesaian sengketa dipilih melalui pengadilan atau secara litigasi, maka menurut Pasal 40 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999, tata cara pengajuan gugatan harus mengacu pada Hukum Acara Perdata", Prinsipnya penyelesaian sengketa kontrak kerja konstruksi ini sama pada hakikatnya dengan penyelesaian sengketa di pengadilan umumnya yang diawali dari adanya gugatan, upaya hukum biasa, upaya hukum luar biasa, dan pada akhirnya putusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht). Alasan lembaga peradilan tidak terlalu diminati dalam penyelesaian sengketa perjanjian kerja konstruksi, antara lain: a. Penyelesaian sengketa lambat. b. Biaya perkara mahal. c. Peradilan tidak tanggap. d. Putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah. e. Kemampuan para hakim bersifat generalis.

2. Penyelesaian di luar pengadilan

Menurut Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelenggaraan Jasa Konstruksi Di Luar Pengadilan dapat dilakukan dengan cara:

a. Melalui pihak ketiga, yaitu:

1) Konsultasi

Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yaitu konsultan", 159 Pihak konsultan ini memberikan pendapat kepada klien untuk memenuhi kebutuhan klien tersebut. "Konsultan dalam jasa konstruksi berperan penting dalam penyelesaian masalah-masalah teknis lapangan terlebih apabila konsultan tersebut merupakan konsultan perencanaan dan atau konsultan pengawas proyek".

2) Negosiasi

Negosiasi adalah "upaya untuk mencari perdamaian diantar para pihak yang bersengketa 161 sesuai Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Selanjutnya dalam pasal 1851-1864 BAB ke delapan BUKU III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang perdamaian, terlihat bahwa kesepakatan yang dicapai kedua belah pihak yang bersengketa harus dituangkan secara tertulis dan mengikat semua pihak. Perbedaan yang ada dari kedua aturan tersebut adalah "kesepakatan tertulis tersebut ada yang cukup ditandatangani para pihak dengan tambahan saksi yang disepakati kedua belah pihak sedangkan yang satu lagi, kesepakatan yang telah diambil harus didaftarkan ke Pengadilan Negeri", Negosiasi merupakan salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang dilaksanakan di luar pengadilan, sedangkan perdamaian dapat dilakukan sebelum proses sidang pengadilan atau sesudah proses sidang berlangsung, baik di luar maupun di dalam sidang pengadilan.

3) Mediasi (yang ditunjuk oleh para pihak atau oleh Lembaga Arbitrase dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa)

Mediasi adalah "upaya penyelesaian konflik dengan melibatkan pihak ketiga yang netral, yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian (solusi) yang diterima oleh kedua belah pihak". Mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator (seseorang yg mengatur pertemuan antara 2 (dua) pihak atau lebih yang bersengketa) untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa biaya besar tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Hal penting dalam penunjukan mediator ini mengacu pada Pasal 50 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 adalah bahwa mediator yang ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa. "Seorang mediator yang ditunjuk harus mempunyai sertifikat keahlian yang ditetapkan oleh lembaga", 165 Mediator bukanlah seorang yang mengambil keputusan. Mediator bertindak sebagai fasilitator yaitu hanya membimbing para pihak yang bersengketa untuk mengatur pertemuan dan mencapai suatu kesepakatan Kesepakatan yang dicapai dalam mediasi dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

4) Konsiliasi

Konsiliasi adalah "penyesuaian dan penyelesaian sengketa dengan cara damai, secara baik, digunakan di pengadilan sebelum sidang dengan pandangan

mencegah pemeriksaan pengadilan dan dalam sengketa perburuhan sebelum arbitrase" Konsiliasi adalah pengadilan dengan syarat yang diusulkan penyesuaian, sehingga untuk menghindari litigasi.

5) Arbitrase melalui Lembaga Arbitrase atau Arbitrase Ad Hoc

Selain penyelesaian dengan sarana mediasi dan konsiliasi, cara lain yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa perjanjian kerja konstruksi adalah dengan cara arbitrase. Pengaturan mengenai arbitrase telah diatur secara tersendiri dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.

Arbitrase, menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, adalah penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum berdasarkan perjanjian arbitrase tertulis yang dibuat oleh pihak-pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase dapat berupa klausula dalam perjanjian tertulis sebelum sengketa terjadi atau perjanjian terpisah setelah sengketa muncul. Arbitrase lebih disukai dalam kontrak konstruksi karena memiliki keunggulan dibandingkan peradilan umum, seperti penyelesaian yang cepat, hakim yang ahli di bidangnya, putusan yang lebih adil, dan sifat rahasia yang diinginkan oleh pengusaha. Arbiter adalah pihak yang dipilih untuk memberikan putusan sengketa atau pendapat mengikat mengenai hubungan hukum tertentu (Soebagjo, 2017). Arbitrase mencakup sengketa komersial di Indonesia, dalam yuridiksi perdata, berdasarkan kehendak dan itikad baik pihak-pihak, serta tertuang dalam klausula arbitrase.

Penunjukan arbiter atau majelis arbiter sebagai berikut: arbiter harus terdaftar dalam Daftar Arbiter Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI). Pihak yang ditunjuk sebagai arbiter berhak menerima atau menolak penunjukan dalam waktu 14 hari. Penunjukan arbiter dapat dilakukan saat permohonan diajukan ke Ketua Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Jika kedua pihak telah menunjuk arbiter masing-masing, Ketua BANI akan menunjuk arbiter ketiga untuk memimpin tim arbiter. Arbiter ad hoc ditunjuk jika memiliki keahlian khusus, disetujui oleh kedua belah pihak, dan memenuhi persyaratan yang ditentukan. Penunjukan arbiter dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak, dengan pengangkatan arbiter tunggal berdasarkan persetujuan bersama. Jika lebih dari satu arbiter, masing-masing pihak menunjuk satu anggota, dan arbiter ketiga ditunjuk berdasarkan kesepakatan atau oleh arbiter yang telah dipilih. Penyelesaian sengketa melalui arbitrase harus dijelaskan dalam kontrak kerja konstruksi, termasuk lembaga atau ad hoc arbitrase yang dipilih serta prosedur yang digunakan, sesuai dengan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang No 30 Tahun 1999.

Arbitrase dikatakan merupakan lembaga penyelesaian favorit para pihak kerja kontrak konstruksi, dikarenakan memiliki beberapa unggulan daripada lembaga peradilan. Beberapa arti penting dari lembaga arbitrase, antara lain:

- a) Penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan dengan cepat.
- b) Para wasit terdiri dari orang-orang ahli dalam bidang yang dipersengketakan, yang diharapkan mampu membuat putusan yang memuaskan para pihak.
- c) Putusan akan lebih sesuai dengan perasaan keadilan para pihak.
- d) Putusan tidak arbitrase dirahasiakan, sehingga umum mengetahui tentang kelemahan-kelemahan perusahaan yang besangkutan. Sifat rahasia pada putusan arbitrase inilah yang dikehendaki oleh para pengusaha (Margono, 2014).

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase, sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa, sudah dikenal masyarakat Indonesia yang mengutamakan konsensus dan kooperasi. Dalam era perdagangan dan persaingan bebas, arbitrase perlu diatur dalam perundang-undangan dengan pendekatan konsensus untuk mencapai solusi win-win. Arbitrase berlandaskan perjanjian yang memberi kebebasan para pihak untuk memilih hukum dan forum penyelesaian, menjaga hubungan bisnis yang baik, serta menawarkan penyelesaian yang lebih efisien dan efektif dibandingkan litigasi. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mengatur penyelesaian sengketa melalui arbitrase dengan asas kebebasan berkontrak, memastikan kompetensi arbitrase dan menghindari pengadilan. Arbitrase menawarkan penyelesaian damai, non-konfrontatif, dan kooperatif yang bersifat final dan mengikat, serupa dengan putusan pengadilan.

Keuntungan arbitrase lainnya adalah para pihak dapat memilih arbiter yang ahli di bidang sengketa mereka, mengurangi kebutuhan menghadirkan ahli tambahan tanpa biaya. Meskipun arbiter tidak boleh memberikan bukti pribadi, ia dapat menggunakan pengetahuannya untuk menafsirkan bukti yang diajukan. Para pihak dapat sepakat apakah keputusan bersifat resmi atau tidak, namun beberapa formalitas tetap harus diikuti. Menurut Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, putusan arbitrase yang diakui oleh Ketua Pengadilan Negeri tidak dapat dibatalkan melalui banding. Namun, jika ditolak, banding dapat dilakukan ke Mahkamah Agung dalam waktu 90 hari. Walaupun tidak ada banding atas putusan arbitrase, permohonan untuk mengenyampingkan putusan masih dapat diajukan dalam waktu 60 hari setelah keputusan diterima, dengan syarat permohonan diajukan secara tertulis dan disertai salinan sah putusan dan perjanjian arbitrase.

Pengenyampingan putusan arbitrase hanya dapat dilakukan jika disertai bukti bahwa perjanjian arbitrase tidak sah atau cacat hukum, tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan, atau jika asas audi alteram partem dilanggar. Selain itu, pengenyampingan juga dapat dilakukan jika putusan tidak dijatuhan dalam jangka waktu yang ditetapkan. Putusan arbitrase harus dilaksanakan secara sukarela, dan jika tidak, dapat dilaksanakan secara paksa setelah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri. Pendaftaran dilakukan dengan menyerahkan salinan autentik putusan arbitrase kepada Panitera Pengadilan Negeri, yang kemudian mencatatnya dalam akta pendaftaran. Pendaftaran harus dilakukan dalam waktu 30 hari setelah putusan diucapkan. Jika tidak dilakukan, putusan arbitrase tidak dapat dieksekusi. Jika tidak dilaksanakan secara sukarela dalam 30 hari setelah permohonan eksekusi, putusan arbitrase dapat dilaksanakan paksa melalui perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Putusan arbitrase nasional bersifat final, mandiri, dan mengikat, sehingga Ketua Pengadilan Negeri hanya dapat memeriksa secara formal tanpa memeriksa alasan atau pertimbangan putusan tersebut. Sebelum memberikan perintah pelaksanaan, Ketua Pengadilan Negeri harus memastikan bahwa putusan arbitrase tidak bertentangan dengan kesesilaan, ketertiban umum, dan memenuhi ketentuan dalam Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Permohonan eksekusi dapat ditolak jika putusan diterbitkan oleh arbiter yang tidak berwenang, melampaui kewenangan yang diberikan, atau bertentangan dengan hukum dan kesesilaan. Penolakan eksekusi oleh

Pengadilan Negeri hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan yang sangat terbatas untuk menjaga sifat final dan mengikat dari putusan arbitrase.

Menurut Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 bahwa terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhi, diakui palsu atau dinyatakan palsu.
- b) Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan.
- c) Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan secara tertulis dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak hari penyerahan dan pendaftaran putusan arbitrase kepada panitera Pengadilan Negeri dan permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri. Apabila permohonan tersebut dikabulkan, maka Ketua Pengadilan Negeri menentukan lebih lanjut akibat pembatalan seluruhnya atau sebagian putusan arbitrase. Putusan atas permohonan pembatalan ditetapkan oleh ketua Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan.

- c. Tanggung Renteng Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Pemberongan Kerja Pembangunan Perumahan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019.

Penggugat dengan surat gugatan tanggal 07 Mei 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 11 Mei 2016 dalam Register Nomor 197/Pdt.G/2016/ PN.Smg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Penggugat, yang merupakan pemilik UD. Karang Beton yang berkedudukan di Semarang, bergerak di bidang penyediaan besi beton dengan berbagai ukuran untuk pembuatan beton bertulang. Tergugat-II secara berturut-turut melakukan pemesanan besi beton kepada Penggugat untuk pembangunan rumah dinas (rumdis) di wilayah Tergugat-I. Pemesanan tersebut tercatat dalam surat pemesanan tertanggal 28 Agustus 2013 dengan Nomor: B/641/VIII/2013 senilai Rp1.154.696.400,-, surat pemesanan tertanggal 29 Agustus 2013 dengan Nomor: B/645/VIII/2013 senilai Rp1.154.696.400,-, dan surat pemesanan tertanggal 29 Agustus 2013 dengan Nomor: B/647/VIII/2013 senilai Rp1.154.696.400,-, serta nominal sebesar Rp1.132.092.000,-. Atas pesanan-pesanan tersebut, Penggugat mengirimkan besi beton kepada Tergugat-II secara berturut-turut mulai tanggal 6 September 2013 hingga 21 September 2013.

Adanya perubahan struktur bangunan mengakibatkan pengurangan penggunaan besi beton, dan dalam proses pengiriman, terdapat kehilangan yang menjadi tanggung jawab Penggugat. Jumlah terakhir dari permintaan atau pesanan Tergugat-II yang telah dipenuhi oleh Penggugat adalah sebesar Rp4.403.754.800,- (empat miliar empat ratus tiga juta tujuh ratus lima puluh empat ribu delapan ratus rupiah). Pembayaran atas jumlah tersebut dilakukan oleh Tergugat-II melalui cek No.CE 827356 tertanggal 1 November 2013 dengan nominal yang sama, yaitu Rp4.403.754.800,-. Pada tanggal 10 Januari 2014,

Penggugat melakukan penarikan cek tersebut di Bank Negara Indonesia (BNI) sebagai Bank Tertarik, namun ternyata dana yang tersedia tidak mencukupi, sesuai dengan Surat Keterangan Penolakan (SKP) tertanggal 10 Januari 2014. Menyikapi penolakan tersebut, Penggugat telah beberapa kali meminta Tergugat-I untuk melunasi pembayaran atas barang-barang yang telah dipesan. Selanjutnya, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, dan Turut Tergugat-III, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, yang dikatakan atas permintaan Tergugat-II untuk melunasi pembayaran barang pesanan tersebut, pada tanggal 17 Januari 2014 melakukan pembayaran sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat.

Tergugat-II meminta bantuan kepada Penggugat untuk mengambil sisa besi beton dari pembangunan rumah dinas (rumdis), dengan iming-iming bahwa Tergugat-II akan melunasi seluruh kekurangan pembayaran. Atas permintaan tersebut, pada bulan Februari 2014, Penggugat mengambil sisa besi beton dengan nilai sebesar Rp1.402.468.300,- (satu milyar empat ratus dua juta empat ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus rupiah). Namun, setelah pengambilan besi beton tersebut, pada tanggal 28 Februari 2014, Tergugat-II hanya memberikan pembayaran sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan sisanya sebesar Rp1.251.286.500,- (satu milyar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) dijanjikan akan dibayar beberapa hari lagi. Penggugat telah berulang kali meminta Tergugat-II untuk melunasi kekurangan pembayaran tersebut, namun hingga surat gugatan ini didaftarkan, Tergugat-II belum juga memenuhi kewajibannya. Sejak tanggal 1 Maret 2014, para Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dengan tidak membayar lunas hutang atau kekurangan pembayaran. Karena tidak dibayarnya kekurangan pembayaran sebesar Rp1.251.286.500,- (satu milyar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah), Penggugat mengalami kerugian berupa hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh, yang diperkirakan sebesar 15% setiap bulannya dari jumlah yang belum dibayar.

Apabila keuntungan yang hilang tersebut dihitung secara nyata dan pasti, jumlahnya adalah sebesar Rp104.523.090.627,- (seratus empat milyar lima ratus dua puluh tiga juta sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh tujuh rupiah). Perhitungan tersebut tercantum secara rinci dalam surat gugatan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dokumen ini. Para Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1243 jo Pasal 1246 KUHPerdata, selain berkewajiban untuk membayar hutang pokok, para Tergugat juga harus membayar bunga, kerugian, keuntungan yang diharapkan, dan biaya-biaya penagihan. Untuk menjamin nilai gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR jo 229 Rv, Penggugat menganggap perlu untuk meminta dijalankannya terlebih dahulu pensitaan penahuluan (conservatoir beslag) atas tanah dan rumah milik para Tergugat. Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang telah jelas dan terbukti kebenarannya, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) H.I.R., keputusan Hakim dalam perkara ini sebaiknya dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada banding, kasasi, verzet, atau upaya hukum lainnya yang diajukan oleh para Tergugat maupun para Turut Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pemohon memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut: pertama, mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; kedua, menyatakan bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dijatuhan dan dilaksanakan sesuai dengan berita acara sita conservatoir nomor

perkara ini adalah sah dan berharga (goed en ver waarde te verklaaren); ketiga, menyatakan bahwa menurut hukum, Tergugat-I dan Tergugat-II telah berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji sejak tanggal 2 Maret 2014 karena tidak membayar sisa kekurangan pembayaran kepada Penggugat; keempat, menyatakan bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II masih berkewajiban untuk membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) secara seketika dan mendapatkan tanda terima yang sah dari Penggugat; kelima, menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat uang sebesar Rp305.874.377.127,- (tiga ratus lima miliar delapan ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus dua puluh tujuh rupiah) secara tunai dan seketika; keenam, menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar bunga sebesar 1% tiap bulan dari jumlah hutang yang harus dibayar, yaitu Rp305.874.377.127,-, terhitung sejak didaftarkannya perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang hingga seluruh keputusan perkara ini dipenuhi dengan baik; ketujuh, menyatakan bahwa keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada kemungkinan banding, kasasi, verzet, atau upaya hukum lainnya dari Tergugat-I, Tergugat-II, Turut Tergugat, atau Turut Tergugat lainnya.

Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini. Selain itu, menghukum Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, dan Turut Tergugat-III untuk mematuhi isi putusan perkara ini. Terkait dengan analisis kasus, Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan dalam perkara Nomor 197/Pdt.G/2016/PN. Smg dengan amar sebagai berikut: pertama, mengabulkan gugatan Penggugat sebagian; dan kedua, menyatakan bahwa menurut hukum, Tergugat-I dan Tergugat-II berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji sejak tanggal 2 Maret 2014 karena tidak membayar sisa kekurangan pembayaran besi beton dalam pembangunan rumah dinas di wilayah Tergugat-I.

Menyatakan bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II masih berkewajiban untuk membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok secara seketika dan dengan mendapatkan tanda terima yang sah dari Penggugat. Selain itu, menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan seketika uang sebesar Rp36.092.316.709,- (tiga puluh enam miliar sembilan puluh dua juta tiga ratus enam belas ribu tujuh ratus sembilan rupiah), yang terdiri dari utang pokok sebesar Rp1.251.286.500,- dan ganti keuntungan sebesar Rp34.841.030.209,-. Selanjutnya, menghukum Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, dan Turut Tergugat-III untuk mematuhi isi putusan perkara ini. Adapun gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ditolak. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 92/Pdt/2018/PT Smg, Pengadilan Tinggi Semarang menerima permohonan banding dari pemberangan/tergugat dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri.

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 197/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 22 Juni 2017 yang dimohonkan banding tersebut, memberikan putusan sebagai berikut: Dalam Eksepsi, menyatakan eksepsi tidak dapat diterima; dalam Pokok Perkara, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; dalam Rekonvensi, menyatakan gugatan rekonsensi tidak dapat diterima; dan dalam Konvensi dan Rekonvensi, menghukum

Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini di kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Selanjutnya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Edwin Liem dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 92/Pdt/2018/PT Semg tanggal 28 Mei 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 197/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 22 Juni 2017. Mahkamah Agung mengadili sendiri dengan amar putusan sebagai berikut: Dalam Eksepsi, menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya; dalam Pokok Perkara, mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, menyatakan bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji sejak tanggal 2 Maret 2014 karena tidak membayar sisa kekurangan pembayaran besi beton dalam pembangunan rumah dinas di wilayah Tergugat-I, serta menyatakan bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II masih berkewajiban membayar uang tunai sebesar Rp1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) kepada Penggugat sebagai hutang pokok secara seketika dengan mendapatkan tanda terima yang sah dari Penggugat. Selain itu, Mahkamah Agung menghukum Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, dan Turut Tergugat-III untuk mematuhi isi putusan perkara a quo, menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya. Dalam Rekonvensi, Mahkamah Agung menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya, dan dalam Konvensi dan Rekonvensi, menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung, penulis sepakat dengan putusan tersebut karena perbuatan para Tergugat dan Turut Tergugat merupakan perbuatan wanprestasi yang telah mengingkari janji kepada Edwin Liem (Penggugat), pemilik UD. Karang Beton, karena tidak membayar sisa kekurangan pembayaran besi beton dalam pembangunan rumah dinas. Oleh karena itu, Tergugat-I dan Tergugat-II berkewajiban untuk membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok. Selain itu, mereka juga secara tanggung renteng diwajibkan membayar kepada Penggugat secara tunai dan seketika uang sebesar Rp36.092.316.709,- (tiga puluh enam miliar sembilan puluh dua juta tiga ratus enam belas ribu tujuh ratus sembilan rupiah). Tergugat-I dan Tergugat-II adalah instansi pemerintah yang bertindak baik ke dalam maupun keluar terhadap pihak ketiga, dalam hal ini, pimpinan atau kepala dari masing-masing instansi atau satuan. Dalam kasus ini, yang bertindak sebagai Tergugat-I adalah Pangdam IV/Diponegoro, dan sebagai Tergugat-II adalah Kazidam IV/Diponegoro, keduanya bertanggung jawab secara hukum atas proyek pembangunan rumah dinas setara tower di wilayah Tergugat-I yang pelaksanaannya dilakukan oleh pihak Tergugat-II. Berdasarkan gugatan Penggugat dan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, terbukti bahwa proyek pembangunan rumah dinas setara tower di wilayah Kodam IV/Diponegoro, yaitu Korem 072/PMK Yogyakarta, Korem 073/MKT Salatiga, dan Korem 074/WRT Surakarta, didasarkan pada anggaran belanja pertahanan TA 2013, dan dalam pelaksanaan pembangunan rumah dinas tersebut dilakukan tender pelelangan pengadaan barang/material, di mana pihak Turut Tergugat ditetapkan sebagai pemenangnya.

Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, pada tanggal 27 Juni 2013, telah melaksanakan penandatanganan perjanjian kontrak antara Tergugat-II dengan ketiga pemenang tender. Pekerjaan proyek pembangunan rumah dinas setara tower di wilayah tersebut merupakan pekerjaan swakelola, sehingga yang dikontrakan adalah pengadaan materialnya. Namun, dalam pelaksanaannya, rekanan pemenang lelang tersebut juga bertindak sebagai pelaksana pembangunan. Berdasarkan bukti surat permohonan kebutuhan besi beton untuk pembangunan rumah dinas setara tower di wilayah I dari Tergugat-I kepada Penggugat, serta bukti surat balasan dari permohonan tersebut yang masing-masing tertanggal 28 dan 29 Agustus 2013, hal ini membuktikan adanya hubungan jual beli besi beton antara pihak Penggugat dan Tergugat-II. Total transaksi yang terjadi berjumlah Rp4.596.181.200,- (empat miliar lima ratus sembilan puluh enam juta seratus delapan puluh satu ribu dua ratus rupiah), yang sebelumnya berjumlah Rp4.403.754.800,- (empat miliar empat ratus tiga juta tujuh ratus lima puluh empat ribu delapan ratus rupiah), namun sampai dengan sekarang, yang belum terbayarkan adalah sebesar Rp1.251.286.500,- (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok pihak para Tergugat. Berdasarkan pertimbangan dari bukti-bukti tersebut, terbukti bahwa Letkol Dodi Kuswandi adalah pihak yang mewakili dan bertanggung jawab terhadap institusi Tergugat-II, serta secara hukum bertanggung jawab atas tindakan-tindakan yang dilakukan, termasuk yang berkaitan dengan pihak ketiga, dalam hal ini terhadap pihak Penggugat.

SIMPULAN

Pengaturan prinsip tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan diatur dalam Pasal 1278 dan 1280 KUHPerdata. Gugatan tanggung renteng merupakan salah satu bentuk gugatan yang dapat digunakan dalam sengketa keperdataan, terutama apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, seperti yang terjadi dalam perjanjian pembangunan perumahan. Akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan agar pihak yang menyebabkan kerugian menyelesaikan pembayaran yang tertunda. Selain itu, kerugian lain yang timbul akibat wanprestasi tersebut adalah hilangnya keuntungan yang semestinya diperoleh apabila perjanjian tersebut dipenuhi. Oleh karena itu, pihak yang menyebabkan kerugian secara bersama-sama (tanggung renteng) wajib membayar ganti kerugian atas keterlambatan dan kesengajaan dalam tidak membayarkan sisa pembayaran yang telah disepakati. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019, pertimbangan hukum hakim menegaskan bahwa Dodi Kuswandi bertindak sebagai Kepala Zidam IV/Diponegoro, bukan sebagai pribadi. Oleh karena itu, segala perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian pengadaan material beton untuk pembangunan rumah dinas tersebut dianggap terkait dengan peruntukan bangunan rumah dinas yang dananya berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) tahun anggaran 2013, sehingga perjanjian yang dibuat oleh Dodi Kuswandi dianggap sebagai perjanjian yang dilakukan atas nama jabatannya, bukan sebagai individu pribadi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, M. (2009). *Sosiologis dan Metode Penelitian Hukum*. UMM Press.
- Djumaialdji, F. (2009). *Perjanjian Pemborongan*. Rineka Cipta.
- Djumaialdji, F. (2016). *Hukum Bangunan, Dasar-dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*. Rineka Cipta.
- Fuady, M. (2001). *Hukum Kontrak (Dari sudut pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2018). *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*. Citra Aditya Bakti.
- Hernoko, A. Y. (2014). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Prenadamedia Group.
- M. Husein dan A. Supriyadi. (2010). *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Gramedia Pustaka Utama.
- Margono, S. (2014). *ADR (Alternatif Dispute Resolution) dan Arbitrase, Proses Pelembagaan & Aspek Hukum*. Ghalia Indonesia.
- Miniru, A. (2014). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Press.
- Salim, H. (2006). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika.
- Soebagjo, F. O. (2017). *Prinsip Dasar Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Soemitro, R. H. (2008). *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri* (G. Indonesia (ed.)).
- Sofyan, S. S. M. (2012). *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*. Liberty.
- Suharmoko. (2014). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Kencana Prenada Media Group.