

**TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM PEMBANGUNAN  
APARTEMEN DAN HOTEL THE FRONTAGE A. YANI SURABAYA  
(STUDI PADA PT. PANCA WIRA USAHA JAWA TIMUR)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memenuhi Gelar Sarjana  
Hukum Pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



**DISUSUN OLEH**

**NAVILA SARAS AGUSTINE  
NPM. 1671010006**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**Surabaya**

**2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI  
PENELITIAN FAKULTAS HUKUM  
TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM PEMBANGUNAN APARTEMEN DAN  
HOTEL THE FRONTAGE A.YANI SURABAYA  
(STUDI PADA PT. PANCA WIRA USAHA JAWA TIMUR)**

Disusun Oleh :

**Navila Saras Agustine**  
1671010006

Telah disetujui untuk mengikuti ujian skripsi pada tanggal 26 Mei 2020

**Menyetujui,  
PEMBIMBING**

  
**Fauzul Aliwarman, SHL., M.Hum.**  
NPT. 3 8202 07 0221

**Mengetahui,  
DEKAN FAKULTAS HUKUM**

  
**Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum.**  
NIP. 19601212 198803 1001



**HALAMAN PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI**  
**TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM PEMBANGUNAN APARTEMEN**  
**DAN HOTEL THE FRONTAGE A. YANI SURABAYA**  
**(STUDI PADA PT. PANCA WIRA USAHA JAWA TIMUR)**

Disusun Oleh :

**Navila Saras Agustine**  
**NPM. 1671010006**

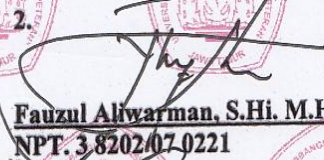
**Telah Dipertahankan Dihadapan dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi**  
**Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum**  
**Universitas Pembangunan Nasional "Veteran Jawa Timur"**  
**Pada Tanggal 12 Juni 2020**

**PEMBIMBING**

  
**Fauzul Aliwarman, S.Hi. M.Hum.**  
**NPT. 3 8202 07 0221**

**TIM PENGUJI :**

1.   
**Mas Anienda Tien F, S.H., M.H.**  
**NPT. 3 7709 07 0223**

2.   
**Fauzul Aliwarman, S.Hi. M.Hum.**  
**NPT. 3 8202 07 0221**

3.   
**Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.**  
**NPT. 3 7507 07 0225**

**Mengetahui,**  
**DEKAN**

  
**Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 19601212 198803 1 001**



**HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI**  
**TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM PEMBANGUNAN APARTEMEN**  
**DAN HOTEL THE FRONTAGE A. YANI SURABAYA**  
**(STUDI PADA PT. PANCA WIRA USAHA JAWA TIMUR)**

Oleh :

**Navila Saras Agustine**  
**NPM. 1671010006**

**Telah direvisi dan diterima Oleh Tim Penguji Skripsi**  
**Progam Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum**  
**Universitas Pembangunan Nasional "Veteran Jawa Timur"**  
**Pada Tanggal 22 Juni 2020**

**PEMBIMBING**

  
**Fauzul Aliwarman, S.Hi. M.Hum.**  
**NPT. 3 8202 07 0221**


**TIM PENGUJI :**

1.   
**Mas Anienda Tien F, S.H., M.H.**  
**NPT. 3 7709 07 0223**

2.   
**Fauzul Aliwarman, S.Hi. M.Hum.**  
**NPT. 3 8202 07 0221**

3.   
**Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.**  
**NPT. 3 7507 07 0225**

**Mengetahui,**  
**DEKAN**

  
**Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 19601212 198803 1 001**

## SURAT PERNYATAAN

Saya Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : Navila Saras Agustine  
Tempat / tanggal lahir : Madiun, 28 Agustus 1997  
NPM : 1671010006  
Konsentrasi : Perdata  
Alamat : Perumahan Jatikalang Indah A8 no. 8 RT 23 RW  
05 Kec. Krian, Kab. Sidoarjo

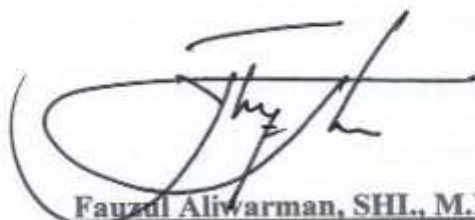
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul "TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM PERJANJIAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN APARTEMEN DAN HOTEL THE FRONTAGE A.YANI SURABAYA (STUDI PADA PT. PANCA WIRA USAHA JAWA TIMUR)" dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (*Sarjana Hukum*) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggungjawab batas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 8 Juni 2020

**Menyetujui,  
Pembimbing**



**Fauzul Alwarman, SHL., M.Hum.**  
NPT. 3 8202 07 0221

**Penulis**



**Navila Saras Agustine**  
NPM. 1671010006

## **KATA PENGANTAR**

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM PERJANJIAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN APARTEMEN DAN HOTEL (STUDI PADA PT. PANCA WIRA USAHA JAWA TIMUR)”**.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan berdasarkan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang dimaksudkan sebagai sarana untuk menambah serta membandingkan ilmu pengetahuan dan wawasan baik secara teori maupun dalam prakteknya di lapangan, serta diharapkan juga dapat memberikan bekal mengenai hal - hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu sebelum mengadakan Skripsi guna penyusunan Skripsi. Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dikesempatan ini penyusun mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr.H.Sutrisno, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur sekaligus Dosen Wali penulis.
2. Ibu Mas Anienda Tien F, SH., MH., Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Fauzul Aliwarman, SHI., M.Hum., Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur sekaligus Dosen Pembimbing penulis.

5. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak atau Ibu Dosen Pengajar Fakultas Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini.
7. Bapak dan Ibu Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk penulis kedepannya.
8. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
9. Kepada keluarga besar Asisten Perdata dan Tata Usaha Negara Kejaksaan Tinggi Jawa Timur yang telah membantu penulis dalam memperoleh bahan dan sumber dalam melakukan penelitian skripsi.
10. Kepada keluarga penulis khususnya Ririn Haryati (alm) dan Fendi Kuswanto (alm) selaku orangtua, Talika Feri (alm) selaku kakak penulis, Yangti Soepadmi, Mbahkung Soekimin (alm), Tante Riana Hermiati, Om Andri, serta Naufal Yasqi yang tercinta yang selalu mendoakan dan memberi dukungan atas segala proses meraih masa depan yang terbaik dan juga agar Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan teliti.
11. Kepada teman-teman seperjuangan penulis di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yaitu Destrin Faransari, Fiona Eriba Rahma Putri, Anindya Prasasya Puteri, Anggun Dwi Setya Ningtias, Syavhira Fitry Dayantie, Aghnes Rizky Syafrida Intan Pratama,

Raden Roro Silvy Yuniar A, Aini Zhafira Nuhaputri, Kurniasih Caturhadi Widyasari yang telah memberikan dukungan semangat dan bantuan dalam menyusun skripsi ini.

12. Kepada teman-teman yang telah mendengarkan keluh kesah penulis selama mengerjakan penelitian skripsi ini yaitu Annisa Fitri Nur Pratama dan Diandra Pradipta Tunjungsari.

13. Keseluruhan Keluarga Mahasiswa Fakultas Hukum angkatan 2016.

Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini masih banyak kekurangan, sehingga kritik dan saran sangat diperlukan guna memperbaiki dan menyempurnakan penyusunan yang selanjutnya. Sehingga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang memerlukan.

Surabaya, 08 Mei 2020

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAKSI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Manfaat Penelitian .....	6
1.5. Tinjauan Umum .....	7
1.5.1. Tinjauan Gugatan .....	7
1.5.1.1. Pengertian Tanggung Gugat .....	7
1.5.1.2. Prinsip Tanggung Gugat .....	10
1.5.2. Tinjauan Umum Perjanjian .....	12
1.5.2.1. Pengertian Perjanjian .....	12
1.5.2.2. Syarat Sah Perjanjian.....	12

1.5.2.3. Unsur – Unsur Perjanjian .....	12
1.5.2.4. Asas Perjanjian .....	16
1.5.2.5. Unsur – Unsur Dibataalkannya Perjanjian .....	21
1.5.2.6. Akibat Perjanjian .....	22
1.5.3. Tinjauan Perjanjian Konstruksi .....	23
1.5.3.1. Pengertian Perjanjian Konstruksi .....	23
1.5.3.2. Bentuk Perjanjian Konstruksi.....	27
1.5.3.3. Para Pihak Perjanjian Konstruksi .....	33
1.5.4. Tinjauan Wanprestasi .....	36
1.5.4.1. Pengertian Wanprestasi .....	36
1.5.4.2. Bentuk Wanprestasi.....	37
1.5.4.3. Tata Cara Penetapan Wanprestasi .....	39
1.6. Metode Penelitian .....	40
1.6.1. Jenis Penelitian .....	40
1.6.2. Sumber Data .....	41
1.6.3. Metode Pengumpulan Data .....	42
1.6.4. Metode Analisis Data .....	43
1.6.5. Sistematika Penulisan .....	43
<b>BAB II HUBUNGAN HUKUM KONTRAKTOR DENGAN PT. PANCA WIRA USAHA JAWA TIMUR DALAM PERJANJIAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN APARTEMEN DAN HOTEL.....</b>	<b>36</b>
<b>BAB III TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR AKIBAT WANPRESTASI ATAS KETERLAMBATAN PEMBANGUNAN APARTEMEN DAN HOTEL .....</b>	<b>62</b>
3.1. Bentuk – Bentuk Wanprestasi Yang Dilakukan Kontraktor ....	62

3.2. Tanggung Gugat Kontraktor Akibat Wanprestasi	
Pembangunan Apartemen dan Hotel .....	70
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>77</b>
4.1. Kesimpulan .....	78
4.2. Saran .....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR BAGAN

Bagan 1	: Hubungan Hukum Kontraktor .....	48
---------	-----------------------------------	----

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Langkah Upaya Perdamaian .....	73
---------	----------------------------------	----

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Bukti ACC Revisi Seminar Proposal
- Lampiran 2 : Surat Penugasan Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 4 : Data Pembayaran Mahasiswa
- Lampiran 5 : Kartu Rencana Studi
- Lampiran 6 : Transkrip
- Lampiran 7 : Lembar Revisi Penguji 1
- Lampiran 8 : Lembar Revisi Penguji 2
- Lampiran 9 : Lembar Revisi Penguji 3
- Lampiran 10 : Addendum Perjanjian No. 77
- Lampiran 11 : Somasi 1
- Lampiran 12 : Somasi 2
- Lampiran 13 : Somasi 3



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA  
TIMUR FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : Navila Saras Agustine  
Tempat/Tanggal Lahir : Madiun, 28 Agustus 1997  
NPM : 1671010006  
Program Studi : Strara 1 (S1)  
Judul Skripsi :

**“TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM PEMBANGUNAN  
APARTEMEN DAN HOTEL (STUDI PADA PT. PANCA WIRA USAHA  
JAWA TIMUR)”**

**ABSTRAKSI**

Perkembangan penduduk khususnya di kota Surabaya melatar belakangi ketersediaan hunian semakin tinggi khususnya Apartemen. Dalam kasus ini didasarkan pada perjanjian konstruksi berupa kerjasama mengoptimalkan lahan kosong dengan membangun Apartemen dan Hotel The Frontage A. Yani Surabaya. Perjanjian tersebut antara PT. Panca Wira Usaha Jawa Timur selaku pemilik dengan PT. Trikarya Graha Utama selaku pengelola. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui hubungan hukum kontraktor yang timbul karena adanya perjanjian konstruksi serta mengetahui bahwa adanya tanggung gugat yang harus dilaksanakan akibat adanya wanprestasi. Metode penelitian ini adalah penelitian yuridis-normatif yang didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, dan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Jasa Konstruksi. Kemudian hasil dari penelitian ini adalah bahwa adanya hubungan hukum dari pemilik kepada pengelola akibat suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus ditaati dan dipenuhi oleh para pihak karena perjanjian tersebut sebagai undang-undang bagi para pihak. kemudian, pihak kedua melakukan wanprestasi dengan bentuk wanprestasi yang dilakukan pihak kedua adalah tidak dipenuhi kewajibannya serta dianggap melakukan kelalaian yang menimbulkan kerugian yang dialami pihak pertama. Pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pertanggung gugatan dengan mengganti kerugian. Bentuk kerugian tersebut adalah biaya, rugi, dan bunga, serta dapat meminta agar kewajibannya tetap dipenuhi yaitu dengan memenuhi kompensasi perjanjian.

**Kata Kunci : *Tanggung Gugat, Wanprestasi, Kerugian.***