

**TANGGUNG JAWAB PT. TOTALINDO EKA PERSADA TERHADAP  
KERUSAKAN PEMBANGUNAN PUSAT PERTOKOAN DAN GEDUNG  
PARKIR PASAR BANTO KOTA BUKITTINGGI DALAM PERJANJIAN  
PEMBORONGAN**

**SKRIPSI**

**OLEH**

**ELFI RAHMI**  
**BP. 03 140 068**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG**

**2007**

**NO. REG : 2410/PK II/08/07**





**TANGGUNG JAWAB PT. TOTALINDO EKA PERSADA DALAM  
PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN PUSAT PERTOKOAN  
DAN GEDUNG PARKIR PASAR BANTO BUKITTINGGI**

(ELFI RAHMI 03 140 068, Fakultas Hukum Universitas Andalas, PK II  
(Hukum Perdata Ekonomi), jumlah halaman 100, Tahun 2007)

**ABSTRAK**

Pembangunan di Indonesia merupakan rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan berencana di berbagai bidang kehidupan yang dilakukan oleh Pemerintah menuju modernisasi. Langkah nyata dari pemerintah adalah dengan meningkatkan pembangunan fisik di berbagai daerah. Salah satunya adalah pembangunan pusat pertokoan/ pusat perbelanjaan. Untuk melaksanakan pembangunan pusat pertokoan/pusat perbelanjaan dibutuhkan perusahaan jasa konstruksi. Pelaksanaan pemborongan Pusat Pertokoan dan Gedung Parkir Pasar Banto Bukittinggi didahului dengan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Bukittinggi dengan PT. Citicon Mitra Bukittinggi sebagai pihak yang akan melaksanakan pengelolaan dan pembangunan Proyek Pasar Banto Bukittinggi. Untuk melaksanakan pembangunan Pusat Pertokoan dan Gedung Parkir Pasar Banto ini PT. Citicon Mitra Bukittinggi bekerjasama dengan PT. Totalindo Eka Persada selaku pihak pemborong untuk Proyek Pasar Banto Bukittinggi. Penelitian dilakukan terhadap pembangunan Pusat Pertokoan dan Gedung Parkir Pasar Banto Bukittinggi, khususnya mengenai perjanjian pemborongan yang dilakukan oleh PT. Totalindo Eka Persada dengan PT. Citicon Mitra Bukittinggi. Permasalahan yang akan dibahas pada skripsi ini adalah mengenai prosedur yang dilalui oleh PT. Totalindo Eka Persada selaku Pemborong sebelum penutupan perjanjian, bentuk tanggung jawab PT. Totalindo Eka Persada dalam perjanjian pemborongan bangunan Pusat Pertokoan dan Gedung Parkir Pasar Banto Bukittinggi, permasalahan yang timbul dalam perjanjian pemborongan tersebut dan bagaimana cara penyelesaiannya. Dalam penulisan skripsi ini penulis mengumpulkan data melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*) serta penelitian lapangan (*Field Research*) dan kemudian menganalisa hasil penelitian tersebut secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif. Dalam penulisannya, penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis artinya penulis melihat penerapan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perjanjian pemborongan tersebut dengan kenyataan dan fakta-fakta yang ditemui di lapangan. Pusat Pertokoan dan Gedung Parkir Pasar Banto yang tepatnya berada di Jalan Soekarno Hatta Bukittinggi, dibangun di atas lahan seluas 7484 m<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus delapan puluh empat meter persegi). Luas keseluruhan bangunan Pusat Pertokoan dan Gedung Parkir Pasar Banto Bukittinggi adalah 21.430 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu empat ratus tiga puluh) meter persegi. Penyaringan pemborongan dilaksanakan melalui proses pelelangan terbatas dan bersifat tertutup. PT. Totalindo Eka Persada bertanggung jawab terhadap pelaksanaan pekerjaan pemborongan dan terhadap kerusakan yang terjadi pada bangunan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pemborongan. PT. Totalindo Eka Persada juga menemui berbagai permasalahan atau hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan namun permasalahan tersebut masih bisa diatasi dan tidak menimbulkan perselisihan bagi para pihak yang terlibat dalam pembangunan Proyek Pasar Banto Bukittinggi.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah.

Pembangunan nasional merupakan pengamalan Pancasila dan pelaksanaan UUD Republik Indonesia Tahun 1945 yang diarahkan pada peningkatan harkat, martabat dan kemampuan manusia serta kepercayaan pada diri, dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur baik material maupun spiritual. Pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat, dan diperlukan partisipasi seluruh rakyat untuk tercapainya keberhasilan suatu pembangunan.

Berhasilnya suatu pembangunan sangat ditentukan oleh kondisi stabilitas nasional. Stabilitas nasional yang baik dapat menjamin kelancaran usaha pembangunan nasional. Keduanya mempunyai hubungan timbal balik, karena keberhasilan suatu pembangunan akan membuat stabilitas nasional semakin baik.

Dalam rangka pembangunan nasional, pemerintah Indonesia diharapkan mampu meningkatkan pembangunan di segala bidang seperti bidang ekonomi, politik, agama dan kepercayaan, serta pertahanan dan keamanan secara merata diseluruh wilayah Indonesia. Hasil kegiatan pembangunan harus dapat dinikmati oleh setiap lapisan masyarakat guna meningkatkan taraf kehidupan masyarakat secara keseluruhan. Untuk itu perlu dilaksanakan segala bentuk pembangunan fisik, berupa pembangunan proyek-proyek, sarana prasarana yang berwujud pembangunan dan rehabilitasi untuk kepentingan umum.

Jenis pembangunan yang dikategorikan bagian dari kepentingan umum adalah pembangunan jalan umum, jalan tol, kereta api, saluran air minum, air



bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi, waduk, bendungan, irigasi dan bangunan pengairan lainnya. Termasuk juga di dalamnya pembangunan rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat, pembangunan pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, terminal, peribadatan, pendidikan dan sekolah, pasar umum, fasilitas pemakaman umum, fasilitas keselamatan umum, pos dan telekomunikasi, sarana olahraga, stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya, serta kantor pemerintah. Hal ini sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum. Perpres ini hanya mengatur untuk 21 macam jenis pembangunan yang tersebut di atas.<sup>1</sup>

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, pembebasan lahan untuk membangun pusat pertokoan modern seperti mal dan supermarket atau sejenisnya tidak termasuk dalam kategori proyek kepentingan umum. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ini hanya mengatur pasar umum seperti pasar tradisional, tapi secara keseluruhan pembangunan pusat perbelanjaan modern merupakan salah satu bentuk dari pembangunan fisik dalam upaya meningkatkan pembangunan nasional secara merata yang dapat memberikan kontribusi dalam upaya meningkatkan kehidupan masyarakat, meningkatkan pendapatan negara dan daerah, serta perkembangan dan kemajuan daerah.

Sejak dicanangkannya otonomi daerah, pembangunan pusat-pusat pertokoan modern dengan berbagai fasilitasnya, menjadi salah satu upaya penguasa daerah untuk memberikan citra kemajuan daerah. Kehadiran pusat

---

<sup>1</sup> Diambil dari tulisan Wartawan Harian Kompas, *Tak Berlaku Untuk Bangun Pusat Perbelanjaan*, Kompas, 21 Juli 2005, hlm. 7.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan.

Dari uraian yang dikemukakan pada bab terdahulu, dan mengacu pada perumusan masalah, penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bangunan Pusat Pertokoan dan Gedung Parkir Pasar Banto Bukittinggi yang berada di Jalan Soekarno Hatta Bukittinggi didirikan di atas lahan milik Pemerintah Kota Bukittinggi seluas 7484 m<sup>2</sup>, dengan luas bangunan 21.430 m<sup>2</sup>. Prosedur yang dilalui oleh PT. Totalindo Eka Persada sebelum penutupan perjanjian pemborongan antara PT. Citicon Mitra Bukittinggi (sebagai pihak pertama) dengan PT. Totalindo Eka Persada (sebagai Pihak Kedua) didahului dengan prosedur pelelangan. Metoda pelelangan yang dipakai adalah metoda pelelangan terbatas yaitu pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang diikuti oleh penyedia jasa yang dinyatakan telah lulus prakualifikasi dan jumlahnya diyakini terbatas dengan pengumuman secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum. Berdasarkan ketentuan dalam dokumen pelaksanaan lelang untuk Proyek Pusat Pertokoan dan Gedung Parkir Pasar Banto ini pelelangan bersifat tertutup. Prosedur pelelangan pada Proyek Pasar Banto ini meliputi tahapan undangan pelelangan terbatas pada peserta yang telah lulus prakualifikasi, penjelasan, penyusunan berita acara penjelasan dokumen lelang dan perubahannya, pemasukan penawaran, pembukaan penawaran, evaluasi penawaran, penetapan pemenang, pengumuman pemenang, penunjukan pemenang, dan penandatanganan kontrak Nomor 03/S.A.M & E/PSR

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku.

- Abdul Kadir Muhammad 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- F.X Djumialdji, 1995, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1996, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Gunawan Sidauruk 1981, *Tanya Jawab Hukum Perdata Tentang Perjanjian Bernama*, Armico, Bandung.
- Kartini Muljadi & Gunawan Wijaya, 2002, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Setiawan, 1997, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XII, PT. Intermasa, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim H.S, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sri Soedewi M.S, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 1982, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta
- \_\_\_\_\_, 1982, *Himpunan Karya Tentang Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta.
- Wirjono Projodikoro, 1954, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Mandar Maju, Jakarta.