

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan pertumbuhan penduduk di Indonesia setiap tahun meningkat, khususnya di Pulau Jawa. Pulau Jawa memiliki kepadatan penduduk lebih tinggi dari pada pulau-pulau lain di Indonesia. Salah satu Provinsi di Pulau Jawa yakni Jawa Timur khususnya Kota Surabaya memiliki jumlah penduduk terbanyak di Provinsi Jawa Timur.

Kota Surabaya merupakan ibukota Provinsi Jawa Timur dan sekaligus sebagai pusat pemerintahan, keamanan, sosial, ekonomi, bisnis, dan perindustrian yang memiliki berbagai sarana dan prasarana penunjang kehidupan yang sangat beragam dan lengkap. Sebagai konsekuensinya kota Surabaya semakin padat penduduknya dari tahun ke tahun. Setiap individu pasti memerlukan tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia, maka penambahan jumlah penduduk berarti penambahan jumlah hunian yang dibutuhkan.

Pertumbuhan dan perkembangan penduduk inilah yang menuntut adanya ketersediaan fasilitas dan infrastruktur, salah satunya ketersediaan tempat tinggal. Ditambah lagi dengan harga tanah yang semakin mahal terutama tanah-tanah yang terletak di pusat kota serta tidak cukupnya lahan yang dimiliki. Salah satu solusi terbaik untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan melakukan pembangunan rumah susun atau apartemen.

Pembangunan rumah susun telah diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Hal tersebut menjadi dasar seorang kontraktor apartemen untuk membuat hunian baru dengan memanfaatkan lahan yang tidak terlalu luas khususnya di kota Surabaya. Pembangunan apartemen ini merupakan konsekuensi logis di kota besar terutama di kawasan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi seperti Surabaya.

Apartemen dinilai merupakan hunian yang sangat praktis dan modern ditengah kota yang sangat padat seperti di Surabaya. Lokasinya yang berada ditengah kota dianggap mampu untuk memudahkan melakukan aktivitas. Selain itu apartemen menghemat lahan dikala lahan perkotaan yang semakin sedikit, sehingga pembangunan apartemen semakin gencar dilakukan oleh kontraktor.

Faktanya saat ini semakin gencar adanya pembangunan Apartemen dan Hotel di Surabaya. Dalam melaksanakan pembangunan Apartemen dan Hotel yang merupakan suatu proyek yang yang besar yang tentunya memiliki resiko yang cukup besar, sehingga tak jarang para kontraktor melakukan perjanjian konstruksi kepada kontraktor yang lain yang dinilai dapat menguntungkan para pihak.

Perjanjian ini tentunya bertujuan untuk melindungi kepentingan para pihak, mencegah adanya wanprestasi serta mengantisipasi adanya kerugian. Akan tetapi, banyak juga ditemukan kontraktor yang curang, melanggar perjanjian konstruksi, atau tidak memenuhi prestasinya sesuai yang dijanjikan yang tentunya sudah disepakati oleh para pihak yang mengikat dalam

perjanjian. Salah satunya PT. Panca Wira Usaha Jawa Timur yang bekerja sama PT. Trikarya Graha Utama dalam pembangunan Apartemen yang berlokasi di gerbang utama kota Surabaya yakni Apartemen dan Hotel “The Frontage”.

Dalam menjalankan kerjasama dalam melakukan suatu perbuatan memerlukan adanya perjanjian dengan konsekuensi para pihak yakni PT. Panca Wira Usaha Jawa Timur dan PT. Trikarya Graha Utama harus memenuhi isi dari perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹

Perjanjian dilakukan dengan syarat yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1320 yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Berdasarkan syarat sahnya perjanjian, kerjasama Pembangunan Apartemen dan Hotel “The Frontage” para kontraktor ini sudah sesuai dengan syarat sah perjanjian sehingga para pihak harus menjalankan, apabila tidak dijalankan sesuai dengan perjanjian disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1994, hlm. 1

*“Pelaksanaan Janji Untuk Prestasi Dan Ketiadaan Pelaksanaannya Janji Untuk Wanprestasi”.*²

PT. Panca Wira Usaha Jawa Timur telah menjalin kerjasama dengan PT. Trikarya Graha Utama dalam proses pembangunan Apartemen dan Hotel “The Frontage” yang berlokasi di Jalan Ahmad Yani No. 115 Surabaya. Pembangunan Apartemen dan Hotel “The Frontage” dilakukan diatas asset PT. Panca Wira Usaha Jawa Timur dengan bukti Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1 / Kel. Jemur Wonosari an. PT. Panca Wira Usaha Jawa Timur.

Perjanjian dilaksanakan pada 12 Oktober 2012. Perjanjian berawal dari PT. Panca Wira Usaha dan PT. Trikarya Graha Utama yang merupakan rekan bisnis sejak lama sehingga PT. Panca Wira Usaha yang merupakan pemilik proyek, memberikan kepercayaannya kepada PT. Trikarya Graha Utama sebagai pelaksana proyek. Perjanjian tertuang dalam Akta Notaris No. 35 yang dibuat dihadapan Notaris Evie Mardiana Hidayah., SH. Kemudian, terbit Sertifikat Hak Bangunan No. 1222 / Kel. Jemur Wonosari an. PT. Trikarya Graha Utama.

Perjanjian Pembangunan Apartemen dan Hotel “The Frontage” seharusnya selesai pada tahun 2017. Akan tetapi, sampai dengan sekarang PT. Trikarya Graha Utama tidak memenuhi kewajibannya sehingga menimbulkan kerugian kepada PT. Panca Wira Usaha Jawa Timur yang mengakibatkan pembangunan Apartemen ini tidak segera terealisasikan.

² R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Subur, Bandung, 1991, hlm. 17

Akibat adanya keterlambatan dan kelalaian dalam pembangunan Apartemen dan Hotel tersebut, PT. Trikarya Graha Utama dianggap melakukan wanprestasi sehingga berdasarkan perjanjian PT. Trikarya Graha Utama harus bertanggung gugat dengan mengganti kerugian kepada pemilik proyek dengan memberikan kompensasi kerjasama berupa uang sebesar Rp. 9.916.725.000,00 dan bentuk satuan rumah susun senilai Rp. 37.778.000.000,00. akan tetapi belum terpenuhi kompensasi tersebut hingga denda melebihi 5 %.

PT. Panca Wira Usaha yang mengalami kerugian yang sangat besar dan tidak sesuai dengan perjanjian akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penerima pekerjaan, sehingga pembangunan Apartemen dan Hotel tidak terselesaikan hingga saat ini karena pemasukan yang diperoleh dari pembangunan Apartemen dan Hotel tersebut belum mencukupi.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji mengenai bagaimana tanggunggugat kontraktor dalam melaksanakan pembangunan Apartemen “The Frontage” yang tidak terselesaikan hingga saat ini, adanya kerugian yang dialami pemberi pekerjaan dan banyaknya kecurangan yang dilakukan kontraktor. Oleh sebab itu, penulis mengambil judul yaitu **“TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM PERJANJIAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN APARTEMEN DAN HOTEL”**

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana hubungan hukum kontraktor dengan PT. Panca Wira Usaha dalam perjanjian konstruksi pembangunan Apartemen dan Hotel?
2. Bagaimana tanggung gugat kontraktor atas wanprestasi keterlambatan pembangunan Apartemen dan Hotel?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui hubungan kontraktor dalam melaksanakan perjanjian konstruksi pembangunan Apartemen dan Hotel
2. Untuk mengetahui tanggung gugat dari kontraktor atas wanprestasi keterlambatan pembangunan Apartemen dan Hotel

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam tujuan penelitian, maka manfaat yang dapat diberikan adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan kontribusi ilmu pengetahuan mengenai hubungan hukum kontraktor dalam melaksanakan perjanjian konstruksi pembangunan Apartemen dan Hotel.
 - b. Memberikan kontribusi ilmu pengetahuan mengenai tanggung gugat pembangunan apartemen akibat wanprestasi keterlambatan pembangunan apartemen dan hotel agar mendapatkan solusi sehingga saling menguntungkan.
2. Manfaat Praktis

- a. Agar masyarakat khususnya kontraktor mengetahui akan hubungan hukum kepada pemilik proyek maupun pelaksana proyek dalam melaksanakan perjanjian konstruksi dalam pembangunan Apartmen dan Hotel agar mengantisipasi dan terhindar apabila terjadi kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi salah satu pihak.
- b. Agar masyarakat khususnya kontraktor mengetahui adanya tanggung gugat dari sebuah perjanjian konstruksi, sehingga diharapkan para kontraktor tidak menyepelekan sebuah perjanjian dan dapat memenuhi prestasi dengan baik sesuai dengan perjanjian.

1.5. Tinjauan Umum

1.5.1. Tinjauan Tanggung Gugat

1.5.1.1. Pengertian Tanggung Gugat

Pemaknaan tanggung gugat tidak ditemukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia., yang lebih dikenal dan digunakan adalah tanggung jawab.

Tanggung gugat (*Liability / Aansprakelijkheid*) merupakan bentuk spesifik dari tanggungjawab. Pengertian tanggung gugat merujuk kepada posisi seseorang atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu bentuk kompensasi / ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum atau tindakan hukum.³

³ Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hlm. 220

Pengertian istilah “Tanggung Gugat” untuk melukiskan adanya *Aansprakelijkheid* adalah untuk lebih mengedepankan bahwa karena adanya tanggung gugat pada seseorang pelaku perbuatan melawan hukum, maka si pelaku harus bertanggung jawab atas perbuatannya dan karena pertanggung jawab tersebut si pelaku tersebut harus mempertanggung jawabkan perbuatannya dalam gugatan yang diajukan dihadapan pengadilan oleh penderita terhadap si pelaku.⁴ Masalah tanggung gugat salah satu hal yang penting dalam permasalahan dalam suatu peristiwa keperdataan. Menurut Yudha Hernoko, tanggung gugat dapat dijelaskan dari dengan memahami pengertian (*Liability*) dan (*Aanspraakelijkheid*).

Kerugian berbanding terbalik dengan ganti rugi. Jadi kerugian ditambah dengan kesalahan atau resiko akan terjadi ganti rugi. Kerugian sendiri adalah berkurangnya harta kekayaan pihak satu (pihak yg dirugikan), yang disebabkan oleh perbuatan (baik melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma (baik karena wanprestasi atau melanggar hukum) oleh pihak lain (pihak yg merugikan).

Moegni Djojodirdjo mengasosiasikan tanggung gugat seperti dua pihak yang bersengketa dikarenakan salah satu pihak merasa dirugikan akibat adanya perbuatan melanggar

⁴ M.A Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, hlm.113

hukum pihak lain sehingga mewajibkan pihak yang menimbulkan kerugian tersebut untuk menanggung kerugian sesuai gugatan yang diajukan di pengadilan oleh pihak yang dirugikan. Jadi ganti rugi merupakan bentuk tanggung jawab pelaku kepada penderita.

Tanggung jawab tersebut timbul sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige daad*). Pasal 1365 BW menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.⁵

Terkait hal tersebut, J.H. Nieuwenhuis, mengatakan bahwa syarat-syarat tanggung gugat sesuai pasal 1365 BW yaitu seseorang bertanggung gugat atas kerugian orang lain, jika:

- a. Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (perbuatan melanggar hukum)
- b. Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (hubungan kausal)
- c. Pelaku tersebut bersalah (kesalahan) dan

⁵ *Ibid.*

- d. Norma yang dilanggar mempunyai (*Strekking*) untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relativitas).⁶

Perbuatan melanggar hukum, kesalahan, hubungan kausal dan relativitas, masing-masing merupakan syarat yang perlu (*Noodzakelijk*) dan secara bersama merupakan syarat yang cukup (*Veldoende*) untuk tanggung gugat berdasarkan pasal 1365. Pasal ini membuka kemungkinan pengajuan berbagai gugatan. Diantaranya adalah:⁷

- a. Ganti rugi
- b. Pernyataan (sebagai) hukum
- c. Perintah atau larangan hakim

Berdasarkan berbagai penjelasan ahli diatas maka dalam tulisan ini penulis lebih cenderung menggunakan istilah tanggung gugat daripada tanggung jawab. Dengan demikian maka pembahasan tanggung gugat resiko dalam aspek hukum kesehatan akan lebih difokuskan pada bidang hukum perdata.⁸

1.5.1.2.Prinsip Tanggung Gugat

Dalam ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata, dikenal beragam prinsip tanggung gugat, diantaranya yaitu:

⁶ Djasadin Saragih, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Terjemahan dari J.H. Niuwenhuis, judul asli Hoofdstuken Verbintenissenrecht, Universitas Airlangga, Surabaya, 1985, hlm 118

⁷ *Ibid*, hlm 133

⁸ Arman Anwar, *Tanggung gugat Dalam Resiko Aspek Hukum Kesehatan*. Jurnal Vol. 23 No. 2, 2017 diakses pada 2 Maret 2020 pukul 20.00

- a. Prinsip tanggung gugat atas dasar kesalahan (*Liability Based On Fault Or Liability Based On The Fault Principle*)
- b. Prinsip tanggung gugat atas dasar praduga bersalah (*Rebuttable Presumption Of Liability Principle/Presumed Liability*)
- c. Prinsip tanggung gugat yang dialihkan (*Vicarious Liability*)
- d. Prinsip tanggung gugat mutlak atau tanggung gugat absolut (*Nofault Liability, Strict Liability, Absolute Liability Principle*)

Dalam prinsip tanggung gugat yang pertama yaitu prinsip tanggung gugat atas dasar kesalahan (*Liability Based On Fault Or Liability Based On The Fault Principle*). Pembuktian kesalahan tergugat harus dilakukan oleh penggugat (pihak yang dirugikan). Dalam prinsip tanggung gugat atas dasar praduga bersalah (*Rebuttable Presumption Of Liability Principle*), tergugat dianggap selalu bersalah kecuali apabila dapat membuktikan hal-hal yang dapat membebaskannya dari kesalahan. Prinsip tanggung gugat yang dialihkan (*Vicarious Liability*), mengharuskan seseorang bertanggung gugat atas perbuatan orang lain atau disebut juga *imputed liability*. Dalam jenis tanggung gugat

ini tidak selalu diperlukan adanya hubungan majikan-pegawai namun juga bisa hubungan mewakili kepentingan (*Agents*) suatu korporasi.⁹

Kemudian prinsip tanggung gugat yang keempat adalah prinsip tanggung gugat mutlak (*Strict Liability*) bahwa pihak yang menimbulkan kerugian (tergugat selalu bertanggung gugat tanpa melihat ada atau tidak adanya kesalahan atau tidak melihat siapa yang bersalah, atau dengan kata lain, prinsip tanggung gugat ini memandang kesalahan sebagai suatu yang tidak relevan untuk dipermasalahkan, apakah pada kenyataannya hal tersebut ada atau tidak ada.¹⁰

1.5.2. Tinjauan Umum Perjanjian

1.5.2.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam perjanjian ini timbul suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut atau perikatan.¹¹

R. Wirjono Prodjodikoro, juga mendefinisikan perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau

⁹ Barda Nawawi Arief, *Perbandingan Hukum Pidana, 1994. Dalam Yusuf Sohofie, Tanggung Jawab Pidana Korporasi dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm 368

¹⁰ Arman Anwar, *Op.cit*, Jurnal Vol. 23 No. 2

¹¹ Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Jakarta, 2012, hlm. 8

dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹²

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹³

Istilah “Perjanjian” atau “Kontrak” dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama. Suatu perjanjian atau kontrak memiliki unsur-unsur yaitu pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban timbal balik. Ciri kontrak yang utama ialah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji dari para pihak secara lengkap dengan dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya seperangkat kewajiban.¹⁴

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian.¹⁵

¹² R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Subur, Bandung, 1991, hlm. 9.

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1994, hlm. 1 (selanjutnya disingkat Subekti I)

¹⁴ Arfiana Novera dan Meria Utama, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak dan Arbiterasi*, Tunggal Mandiri, Malang, 2014, hal 6

¹⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 138 (selanjutnya disingkat Subekti II)

1.5.2.2. Syarat Sah Perjanjian

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

- a. Sepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.¹⁶

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Membuat suatu perjanjian para pihak harus cakap. Cakap disini menurut hukum adalah seseorang yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum.¹⁷

Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menentukan siapa saja pihak yang tidak cakap, yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang berada di bawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 27 (selanjutnya disingkat Mariam I)

¹⁰ Akhmad Budi Cahyono dkk, *Mengenal Hukum Perdata*, CV Gitama Jaya, Jakarta, 2008, hlm. 130

siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Hal tertentu maksudnya adalah objek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.

Subekti menyatakan bahwa mengenai hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.¹⁸

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁹

1.5.2.3. Unsur-unsur Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian perjanjian mengandung unsur-unsur :

- a. Perbuatan, penggunaan kata “perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan

¹⁸ Subekti I, *Op.cit*, hlm. 19

¹⁹ Akhmad Budi Cahyono dkk, *Op Cit*, hlm. 132

- b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
- c. Mengikatkan dirinya. Dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum muncul karena kehendaknya sendiri. Sebelum suatu perjanjian disusun perlu identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.²⁰

1.5.2.4. Asas Perjanjian

Dalam Perjanjian, hukum menyebutkan asas-asas perjanjian antara lain, sebagai berikut :

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa

²⁰ Halim H.S, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 24 (selanjutnya disingkat Halim I)

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata ditemukan istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.²¹

Perjanjian yang telah terbentuk kata sepakat (*consensus*) di antara para pihak. Perjanjian ini tidak memerlukan formalitas lain lagi sehingga dikatakan juga perjanjian ini sebagai perjanjian bebas bentuk. Jika perjanjian ini dituangkan dalam bentuk tertulis, maka tulisan itu hanya merupakan alat bukti saja dan bukan syarat untuk terjadinya perjanjian. Perjanjian tersebut dinamakan perjanjian konsensual.²²

c. Asas Mengikatkan Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian dan tersimpul dalam kalimat “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” pada akhir Pasal 1338 ayat

²¹ Mariam Darius Badruzaman, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996, hlm. 113 (selanjutnya disingkat Mariam II)

²² *Ibid*, hlm. 105

(1) KUH Perdata. Jadi perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pembuatnya sebagai undang-undang.

Dan kalimat ini pula tersimpul larangan bagi semua pihak termasuk di dalamnya “hakim” untuk mencapuri isi perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak tersebut. Oleh sebab itu asas ini disebut juga asas kepastian hukum. Asas ini dapat dipertahankan sepenuhnya dalam hal kedudukan para pihak dalam perjanjian itu seimbang dan para pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Asas itikad baik ini sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan terutama dalam membuat perjanjian, maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan patut dalam masyarakat.²³

²³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2001, hlm 81.

e. Asas Kepercayaan

Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain membutuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan. Kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.²⁴

f. Asas Kesetaraan

Asas ini merupakan bahwa para pihak didalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan walaupun ada perbedaan warna kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.²⁵

g. Asas (*Unconcionability*)

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, (*Unconcinability*) artinya bertentangan dengan hati nurani. Perjanjian-perjanjian unconscionable seringkali digambarkan sebagai perjanjian-perjanjian yang sedemikian tidak adil sehingga dapat mengguncangkan hati nurani Pengadilan (Hakim) atau *Shock The Conscience The Court*. Sebenarnya

²⁴ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 187 (selanjutnya disingkat Mariam III)

²⁵ *Ibid*, hlm 88

terhadap asas ini tidak mungkin diberikan arti yang tepat, yang diketahui hanyalah tujuannya yaitu untuk mencegah penindasan dan kejutan yang tidak adil.²⁶

h. Asas Subsidiaritas

Asas subsidiaritas mengandung pengertian bahwa pengusaha menengah atau pengusaha besar merupakan salah satu faktor dalam rangka memberdayakan usaha kecil tentunya sesuai dengan ketentuan kompetensi yang dimiliki dalam mendukung mitra usahanya sehingga mampu dan dapat mengembangkan diri menuju kemandirian.²⁷

i. Asas Kepribadian

Asas kepribadian ini sebenarnya menerangkan pihak-pihak mana yang terkait pada perjanjian. Asas ini terkandung pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pada Pasal 1315 disebutkan bahwa pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya.

1.5.2.5. Unsur-unsur Dibatalkannya Perjanjian

Perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi dapat dibatalkan, artinya perjanjian itu oleh hukum dianggap ada sampai salah satu pihak yang tidak cakap atau yang memberikan sepakat secara tidak bebas meminta pembatalan.²⁸

²⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Pembangunan Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit BANK di Indonesia*, Institut Bankir, Jakarta, 1993, hlm. 105.

²⁷ Meriam Barus Bahrulzaman III, *Op.Cit.*, hlm. 52-53.

²⁸ Subekti, *Op.cit.*, hlm 20

Perjanjian dapat dibatalkan jika terjadi karena hal-hal sebagai berikut :²⁹

a. Kelalaian

Dikatakan lalai melaksanakan kewajibannya dalam sebuah perjanjian, apabila debitur tersebut dinyatakan lalai dengan suatu surat perintah atau akta.

Dalam Pasal 1238 KUHPerduta dinyatakan bahwa:

Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

b. Adanya Paksaan

Dalam sebuah perjanjian dikatakan dapat dibatalkan apabila dalam pembuatan perjanjian tersebut terdapat ancaman, hal tersebut terkait dengan syarat pertama yaitu sepakat dari para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Dalam

Pasal 1321 KUHPerduta dinyatakan bahwa

Tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau karena penipuan.

c. Adanya penipuan

Adanya Penipuan Dalam Pasal 1321 KUHPerduta menyatakan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai

²⁹ Anggerraja, *Penyelesaian Wansprestasi Pt. Bravo Delta Persada Dan Pt.Perdana Multi Guna Sarana Berdasarkan Prinsip Exceptio Non Adempti Contractus Di Hubungkan Dengan Buku III KUHPERDATA*, Skripsi Universitas Pasundan, 2018 , diakses pada 01 Maret 2020 pukul 23.00

kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau di peroleh dengan paksa atau penipuan, mengenai apa yang dimaksud dengan paksaan itu sendiri dapat dilihat dalam Pasal 1324 dan 1325 KUHPerdara artinya ialah paksaan harus terjadi jika perbuatan tersebut sedemikian rupa sehingga dapat menaklukkan seseorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian dan terang dan nyata, paksaan juga dapat menimbulkan batalnya suatu perjanjian.

1.5.2.6. Akibat Perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut :

- a. Perjanjian yang dibuat hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya (Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara). Oleh karena itu apa yang menjadi kewajiban atau prestasi yang harus dilaksanakan oleh debitor dalam perjanjian hanya merupakan dan menjadi kewajibannya semata-mata.³⁰
- b. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak artinya perjanjian mempunyai kekuatan

³⁰ Kartini Muljadi dkk, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2006. hlm. 165

mengikat dan memaksa serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya.³¹

- c. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Karena perjanjian itu adalah persetujuan kedua belah pihak, maka jika akan ditarik kembali atau dibatalkan adalah wajar jika disetujui oleh kedua belah pihak pula.
- d. Pelaksanaan dengan itikad baik (*Te Goeder Trouw*, *In Good Faith*) dalam Pasal 1338 KUHPerduta adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan di atas rel yang benar.

1.5.3. Tinjauan Perjanjian Konstruksi

1.5.3.1 Pengertian Perjanjian Konstruksi

Perjanjian jasa konstruksi sebelumnya tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Perjanjian ini sebelumnya lebih dikenal sebagai perjanjian pemborongan. Menurut Pasal 1601 b KUHPerduta, perjanjian pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu (si pemborong), mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain (pihak yang

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 234

memborongkan) dengan menerima suatu harga yang ditentukan.³²

Namun dalam pelaksanaannya dewasa ini, perjanjian pemborongan yang tertuang dalam KUH Perdata pengaturannya masih sederhana. Hal ini karena masih menyesuaikan dengan perkembangan jasa konstruksi pada masa BW (*Burgelijk Wetboek*) diundangkan sehingga dalam pelaksanaannya mengalami permasalahan antara lain, kedudukan hak dan kewajiban para pihak tidak setara dimana kedudukan pengguna jasa lebih tinggi dari penyedia jasa dan banyak ketidakpastian mengenai istilah-istilah yang digunakan serta bentuk-bentuk perjanjian kerja konstruksi. Oleh karena itu kemudian dibentuk peraturan baru untuk mengakomodasi perlindungan hukum terkait perjanjian kerja konstruksi yaitu Hukum Jasa Konstruksi.

Perjanjian Konstruksi termasuk perjanjian untuk melakukan pekerjaan (Pasal 1601 b KUH Perdata) isinya diatur oleh pihak-pihak yang terlibat dan sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Proses pembentukan perjanjian diawali dengan adanya dua pihak atau lebih yang telah saling menyetujui untuk mengadakan suatu transaksi, umumnya berupa kesanggupan

³² F.X. Djumaldji, *Perjanjian Pemborongan*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm 3.

oleh satu pihak untuk melakukan sesuatu bagi pihak lainnya dengan sejumlah imbalan yang telah disepakati bersama. Namun demikian, tidak semua persetujuan dan transaksi akan dilanjutkan dalam bentuk perjanjian. Persetujuan hanya dapat dilanjutkan dalam bentuk perjanjian apabila memenuhi dua aspek utama, yaitu saling menyetujui dan ada penawaran serta penerimaan.³³

Ditinjau dari aspek yuridis, dasar hukum perjanjian adalah Pasal-Pasal dalam Buku III KUHPerdota tentang perjanjian/perikatan, serta pasal-pasal KUHPerdota tentang pemborongan, Undang-undang Jasa Konstruksi beserta Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010. Syarat-syarat sahnya perjanjian berpedoman pada Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota, yakni diperlukan empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Menurut Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan

³³ Wulfram I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi*, C.V Andi, Yogyakarta, 2005, hlm. 106

jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Pasal 1 Angka (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.

Menurut Pasal 1 Angka 6 Undang-undang Jasa Konstruksi, Perjanjian kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial, dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Oleh karena itu, penyelenggaraan jasa konstruksi perlu diatur lebih lanjut untuk mewujudkan tertib pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Peraturan mengenai jasa konstruksi diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa

perjanjian kerja konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

Perjanjian kerja konstruksi ini juga dibuat dalam Bahasa Indonesia. Dalam hal perjanjian kerja konstruksi dengan pihak asing, maka dapat dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris (*dual language*).

Berdasarkan definisi tersebut diatas, dapat dikatakan bahwa perjanjian konstruksi adalah suatu ikatan perjanjian atau negosiasi antara pemilik proyek dengan agenagen yang mengkoordinasikan seluruh kegiatan proyek dengan tujuan untuk meminimalkan biaya dan jadwal serta menjaga mutu proyek.

1.5.3.2. Bentuk Perjanjian Konstruksi

Bentuk-bentuk perjanjian konstruksi ditinjau dari empat aspek atau sisi pandang, yaitu³⁴ :

a. Aspek Perhitungan Biaya

Berdasarkan aspek ini bentuk perjanjian konstruksi didasarkan pada cara menghitung biaya pekerjaan yang akan dicantumkan dalam perjanjian. Dalam aspek ini terdapat dua macam bentuk perjanjian konstruksi yang sering digunakan, yaitu:

³⁴ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Perjanjian Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, hlm. 19

1. Perjanjian Harga Pasti (*Fixed Lump Sump Price*)

Perjanjian *Fixed Lump Sump Price* adalah suatu perjanjian dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam perjanjian tidak boleh diukur ulang. Perjanjian kerja konstruksi dalam bentuk imbalan lump sum diatur dalam Pasal 21 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Kontruksi dikatakan bahwa perjanjian kerja konstruksi dengan bentuk imbalan lump sum merupakan perjanjian jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasinya tidak berubah.

2. Perjanjian Harga Satuan (*Unit Price*)

Perjanjian *Unit Price* adalah perjanjian dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam perjanjian hanya merupakan perkiraan dan akan diukur ulang untuk menentukan volume pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan. Menurut Pasal 21 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Kontruksi, menyebutkan bahwa

perjanjian kerja konstruksi dengan bentuk imbalan harga satuan merupakan perjanjian jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan penyedia jasa.

b. Aspek Perhitungan Jasa

Perjanjian konstruksi ini merupakan penggolongan perjanjian berdasarkan atas jenis usaha atau pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia jasa. Aspek ini memiliki tiga macam bentuk perjanjian konstruksi yang dikenal dan dipakai di Indonesia, yaitu:

1. Biaya Tanpa Jasa Perjanjian

Biaya tanpa jasa adalah bentuk perjanjian dimana penyedia jasa hanya dibayar biaya pekerjaan yang dilaksanakan tanpa mendapatkan imbalan jasa. Bentuk perjanjian seperti ini dilakukan untuk pekerjaan yang bersifat sosial (*charity purpose*).

2. Biaya ditambah Jasa

Dalam bentuk perjanjian ini, penyedia jasa membayar seluruh biaya untuk melaksanakan

pekerjaan, ditambah jasa yang biasanya dalam bentuk persentase dari biaya (misalnya 10%).

3. Biaya ditambah Jasa Pasti

Dalam bentuk perjanjian ini, besarnya imbalan penyedia jasa bervariasi tergantung besarnya biaya. Dengan demikian, dalam perjanjian ini sejak awal sudah ditetapkan jumlah imbalan penyedia jasa yang pasti dan tetap walaupun biaya berubah.

c. Aspek Cara Bayar

Perjanjian kerja konstruksi berdasarkan cara pembayaran hasil pekerjaan, perjanjian kerja konstruksi ini merupakan penggolongan perjanjian berdasarkan cara pembayaran yang dilakukan oleh pengguna jasa, apakah sesuai kemajuan atau secara berkala.³⁵

Menurut cara pembayaran prestasi pekerjaan penyedia jasa dibedakan kedalam tiga macam, yaitu:

1. Pembayaran Bulanan Berdasarkan sistem pembayaran ini, prestasi penyedia jasa dihitung setiap akhir bulan. Setelah prestasi tersebut diakui pengguna jasa maka penyedia jasa dibayar sesuai prestasi tersebut.
2. Pembayaran atas Prestasi Berdasarkan bentuk perjanjian seperti ini, pembayaran kepada penyedia

³⁵ Halim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 92. (selanjutnya disingkat Halim II)

jasa dilakukan atas dasar prestasi pekerjaan yang telah dicapai sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian. Jadi tidak atas dasar prestasi yang dicapai dalam satuan waktu (bulanan).

3. Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa Berdasarkan bentuk perjanjian dengan sistem pembayaran seperti ini, penyedia jasa harus mendanai dahulu seluruh pekerjaan sesuai perjanjian setelah pekerjaan selesai 100% dan diterima baik pengguna jasa barulah penyedia jasa mendapatkan pembayaran sekaligus. Berdasarkan perjanjian ini pengguna jasa membayar sebesar 95% dari nilai perjanjian karena yang 5% ditahan selama masa tanggung jawab atas cacat atau pembayaran penuh 100%, tapi penyedia jasa harus memberikan jaminan untuk masa tanggung jawab atas cacat, satu dan lain hal sesuai perjanjian.

d. Aspek Pembagian Tugas Dalam aspek ini terdapat enam macam bentuk perjanjian konstruksi, yaitu:

1. Bentuk Perjanjian Konvensional

Berdasarkan bentuk perjanjian ini, pembagian tugasnya sederhana, yaitu pengguna jasa menugaskan penyedia jasa untuk melaksanakan suatu pekerjaan. Pekerjaan tersebut sudah dibuat rencananya oleh pihak

lain, sehingga penyedia jasa hanya melaksanakannya sesuai perjanjian.

2. Bentuk Perjanjian Spesialis

Berdasarkan bentuk perjanjian ini terdapat lebih dari satu perjanjian konstruksi, dimana dalam pembangunan sebuah proyek konstruksi pihak pengguna jasa melakukan kerjasama dengan lebih dari satu penyedia jasa yang masing-masing disesuaikan dengan bidang spesialis masing-masing penyedia jasa.

3. Bentuk Perjanjian Rancang Bangun

Berdasarkan satu perjanjian rancang bangun, penyedia jasa memiliki tugas membuat suatu perencanaan proyek yang lengkap dan sekaligus melaksanakannya dalam satu perjanjian konstruksi. Jadi, penyedia jasa tersebut selain mendapat pembayaran atas pekerjaan konstruksi (termasuk imbalan jasanya), dia juga mendapatkan imbalan jasa atas pembuatan rencana proyek tersebut. Sistem pembayaran dalam bentuk perjanjian ini dilakukan sekaligus setelah seluruh pekerjaan selesai.

4. Bentuk Perjanjian *Engineering, Procurement and Construction* (EPC)

Bentuk dari perjanjian ini sesungguhnya adalah perjanjian rancang bangun, namun dalam perjanjian rancang bangun dimaksudkan untuk pekerjaan

sipil/bangunan gedung, sedangkan perjanjian EPC dimaksudkan untuk pembangunan pekerjaan-pekerjaan dalam industri minyak, gas bumi, dan petrokimia. Dalam perjanjian EPC yang dinilai bukan hanya selesainya pekerjaan melainkan unjuk kerja dari pekerjaan tersebut.

5. Bentuk Perjanjian *Build, Operate, and Transfer*

Bentuk perjanjian ini merupakan pola kerjasama antara pemilik lahan dan investor yang akan menjadikan lahan tersebut menjadi satu fasilitas untuk perdagangan, hotel, atau jalan tol. Perjanjian dalam bentuk ini setelah fasilitas dibangun oleh pihak investor, maka investor tersebut berhak untuk mengelola dan memungut hasil dari fasilitas tersebut selama kurun waktu tertentu. Setelah masa pengoperasian/konsesi selesai, maka fasilitas tadi dikembalikan kepada pengguna jasa.

6. Bentuk Perjanjian Swakelola (*Force Account*)

Sesungguhnya swakelola bukanlah suatu bentuk perjanjian karena pekerjaan dilaksanakan sendiri tanpa memborongkannya kepada penyedia jasa. Swakelola sendiri adalah suatu tindakan pemilik proyek yang melibatkan diri dan bertanggung jawab secara langsung dalam pelaksanaan proyek tersebut.

1.5.2.3. Para Pihak Perjanjian Konstruksi

Para pihak dalam perjanjian konstruksi, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa. Penyedia jasa terdiri atas perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi. Masing-masing penyedia jasa ini harus terdiri dari orang perorangan atau badan usaha yang berbeda antara satu dengan yang lainnya. Pengguna jasa mempunyai hubungan dengan para perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi. Para pihak dalam perjanjian konstruksi disajikan sebagai berikut:³⁶

a. Perencana Konstruksi

Ada dua pihak yang terikat dalam pelaksanaan perjanjian perencanaan konstruksi, yaitu pengguna jasa dan perencana konstruksi. Pengguna jasa adalah perseorangan atau badan hukum sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan yang memerlukan layanan jasa perencanaan. Perencana konstruksi adalah penyedia jasa orang perorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli di bidang perencanaan jasa konstruksi. Perencana jasa konstruksi itu mampu mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.

³⁶ *Ibid.* hlm. 95.

b. Pelaksana Konstruksi

Pelaksana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli atau profesional di bidang pelayanan jasa konstruksi. Pelaksana konstruksi tersebut mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lainnya. Syarat dari pelaksana konstruksi ini harus profesional dalam bidang pekerjaannya. Usaha jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi memberikan layanan jasa pelaksanaan, yang meliputi pekerjaan:

1. Arsitektural
2. Sipil
3. Mekanikal
4. Elektrikal.
5. Tata lingkungan (Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha Dan Peran Serta Jasa Konstruksi).

c. Pengawas Konstruksi

Pengawas konstruksi merupakan salah satu pihak dalam perjanjian konstruksi yang bertugas melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan disejahterakan. Pengawas

konstruksi adalah penyedia jasa orang perorangan dan badan usaha. Lingkup layanan jasa pengawasan pekerjaan konstruksi dapat terdiri dari pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan pengawasan keyakinan mutu dan ketetapan waktu dan proses perusahaan dari hasil pekerjaan konstruksi.

1.5.4. Tinjauan Wanprestasi

1.5.4.1. Pengertian Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.³⁷ Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian,

³⁷ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2000, hlm15

berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “*Pelaksanaan Janji Untuk Prestasi Dan Ketiadaan Pelaksanaannya Janji Untuk Wanprestasi*”.³⁸

Subekti mengemukakan bahwa Wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.

Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.³⁹

Dalam Buku III KUHPerdara, didalamnya berisikan tentang wanprestasi yang diatur dalam pasal sebagai berikut :

Pasal 1238 KUHPerdara:

Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal 1243 KUHPerdara:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi

³⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hlm. 17

³⁹ Subekti, *Op.cit*, hlm. 17

perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

1.5.4.2. Bentuk Wanprestasi

Mengenai wanprestasi, Adapun bentuk- bentuk Wanprestasi yaitu sebagai berikut :⁴⁰

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Menurut Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa debitur yang dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi. Adapun bentuk-bentuk somasi menurut Pasal 1238 KUHPerdara adalah :

- a. Surat perintah.

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi.

⁴⁰ *Ibid*

b. Akta

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta Notaris

c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi. Dalam perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis. Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian, prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi.

1.5.4.3. Tata Cara Penetapan Wanprestasi

Pasal 1235 KUHPerdato menyebutkan

Dalam tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berhutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak keluarga yang baik, sampai pada saat penyerahan

Penyerahan menurut Pasal 1235 KUHPerdato dapat berupa penyerahan nyata maupun penyerahan yuridis. Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya

dan ada unsur kelalaian dan salah, maka ada akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara, juga diatur pada Pasal 1237 KUHPerdara.

Pasal 1236 KUHPerdara

Si berhutang adalah wajib untuk memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berhutang, apabila ia telah membawa didinya dalam keadaan tidak mampu menyerahkan bendanya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya

Pasal 1243 KUHPerdara

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya

Pasal 1236 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara

berupa ganti rugi dalam arti:

- a. Sebagai pengganti dari kewajiban prestasi perikatannya
- b. Sebagian dari kewajiban perikatan pokoknya atau disertai ganti rugi atas dasar cacat tersembunyi.
- c. Sebagai pengganti atas kerugian yang diderita kreditur
- d. Tuntutan keduanya sekaligus baik kewajiban prestasi pokok maupun ganti rugi keterlambatannya.

Pasal 1237 KUHPerdara

Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan

dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang. maka sejak debitur lalai, maka resiko atas obyek perikatan menjadi tanggungan debitur.

Pada umumnya ganti rugi diperhitungkan dalam sejumlah uang tertentu. Dalam hal menentukan total, maka kreditur dapat meminta agar pemeriksaan perhitungan ganti rugi dilakukan dengan suatu prosedur tersendiri yang diusulkan. Kalau debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya, maka debitur dapat dipersalahkan, maka kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi.⁴¹

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah Normatif atau Yuridis-Normatif, dengan metode pendekatan perundang-undangan. Penelitian normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun kemudian dikaji dan ditarik kesimpulan mengenai hubungan dengan masalah yang diteliti.

1.6.2 Sumber Data

Di dalam jenis penelitian hukum normatif, data yang diperoleh dari data Sekunder. Data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil

⁴¹ Anggerraja, *Loc.cit*

penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder dapat dibagi menjadi :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian yaitu

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
3. Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
4. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha Dan Peran Serta Jasa Konstruksi.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.⁴² yaitu :

1. Perjanjian konstruksi PT. Panca Wira Usaha dengan PT. Trikarya Graha Utama
2. Buku buku mengenai Perjanjian, Hukum Bisnis karya Subekti, Peter Mahmud Marzuki, Mariam Darus Badruzaman dan Halim H.S.

c. Bahan Hukum Tersier

⁴² Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2010, hlm. 182

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, dan sebagainya.⁴³

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara :

1. Studi Pustaka / Dokumen

Studi kepustakaan merupakan pengumpulan data dengan cara wawancara dan mempelajari berbagai literatur bahan bacaan, makalah, surat kabar, majalah, artikel, internet, hasil penelitian serta peraturan perundang-undangan yang berlakudimana terkait dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis. Semua ini dijadikan pedoman dan landasan dalam penelitian.

1.7 Metode Analisis Data

Proses analisis data merupakan tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seseorang peneliti yang memerlukan ketelitian dan pencurahan daya pikir secara optimal. Teknik untuk menemukan berbagai macam pola tema dan merumuskan teori yang berupa hipotesa, meskipun tidak ada rumus yang pasti untuk dapat digunakan untuk merumuskan hipotesa, hanya saja pada analisis pola beserta tema dan hipotesa lebih

⁴³ Ali, Zainudin, *Metode Penelitian hukum*, Sinar Grafika, Jakarta. 2013, hlm. 106.

diperkaya dan diperdalam dengan cara menggabungkannya dengan sumber yang ada.

Berdasarkan tipe penelitian yang bersifat deskriptif analisis yang bertujuan memaparkan data hasil pengamatan tanpa diadakan pengujian hipotesis – hipotesis, maka analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder.

1.8 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan, sebagai berikut

Bab *Pertama*, merupakan bab pendahuluan, dalam bab ini memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahannya. Suatu pembahasan sebagai pengantar untuk masuk kedalam pokok penelitian yang akan dibahas. Berisi uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif.

Bab *Kedua*, membahas tentang hubungan hukum kontraktor dalam perjanjian konstruksi pembangunan Apartemen dan Hotel. Dalam bab ini berisi tentang hubungan hukum keperdataan yang ditimbulkan dari adanya perjanjian konstruksi antara para pihak yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban para pihak berdasarkan atas kehendak dan kemauan sendiri dari para pihak yang telah mengikatkan diri pada perjanjian konstruksi.

Bab *Ketiga*, membahas tentang tanggung gugat kontraktor akibat wanprestasi atas keterlambatan pembangunan apartemen dan hotel. Bab ini terdiri dari dua sub bab yakni sub bab pertama bentuk – bentuk wanprestasi

yang dilakukan kontraktor. Sub bab kedua, tanggung gugat kontraktor akibat wanprestasi dari keterlambatan pembangunan apartemen dan hotel.

Bab *Keempat*, merupakan bab penutup dalam penulisan Skripsi yang memuat tentang kesimpulan atau ringkasan dari seluruh uraian yang telah dijelaskan dan saran-saran yang dianggap perlu.