

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang saat ini menghadapi era globalisasi dan masyarakat ekonomi ASEAN. Dalam mempersiapkan diri untuk bersaing dengan negara-negara lain serta demi mencapai cita-cita bangsa yaitu ketertiban, keadilan agar tatanan kehidupan lebih tertata, disiplin dan sejahterah. Salah satu cara mewujudkan cita-cita tersebut dengan melakukan pembangunan nasional dengan memanfaatkan teknologi dan ilmu pengetahuan.¹ Pembangunan nasional digunakan untuk salah satu cara menggapai cita-cita bangsa Indonesia guna meningkatkan pembangunan dari berbagai aspek diseluruh wilayah Indonesia secara merata. Upaya ini diharapkan dapat mensejahterakan rakyat baik dilakukan dalam pembangunan fisik maupun nonfisik, contohnya pembangunan infrastruktur, pangan dan energi, pendidikan, kesehatan, dan perlindungan sosial.²

Pembangunan fisik yaitu pembangunan infrastruktur pada pemerintahan Jokowi menjadi perhatian yang lebih diutamakan, sehingga anggaran yang di alokasikan lebih besar dari pada sektor lainnya. Di tahun 2018 contoh rencana pembangunan infrastruktur yang dilakukan ialah membangun jalan raya, bandara, pelabuhan dan jalur kereta api. Alokasi

¹ Citra Dewi Saputraa & Mila Surahmia. 2022. *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Menurut Undang - Undang Tentang Jasa Konstruksi*. Vol 11, No 2. hal. 186-195.

² Gideon F. Sumual. 2021. *Pengaturan Hubungan Kerja Antara Pengguna Jasa Dan Penyedia Jasa Dalam Kontrak Kerja Konstruksi*. Vol. 9 No. 2 Lex Administratum. hal. 253-261.

anggaran yang diperkirakan untuk rencana tersebut sebesar Rp 409 Triliun dalam Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (RAPBN) 2018.³ Demi membantu kelancaran rencana pembangunan infrastruktur tersebut, sehingga terlaksanakannya pembangunan nasional dalam sektor infrastuktur khususnya pada bidang konstruksi, pemerintahan mengesahkan Undang-Undang No 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disebut sebagai UU Jasa Konstruksi/UUJK).

Jasa Konstruksi yang telah diatur dalam UUJK merupakan sebuah produk hukum yang memiliki peran penting dalam kegiatan dibidang ekonomi dan kegiatan masyarakat dalam mewujudkan bangunan yang berfungsi menunjang prasaranan aktivitas sosial ekonomi kemasyarakatan sehingga dapat terciptanya tujuan dari Pembangunan nasional.⁴ Definisi jasa konstruksi yang tertuang dalam UUJK adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Terdapat dua pihak utama di dalam layanan jasa konsultasi konstruksi yaitu penyedia jasa dan pengguna jasa.

Pada umumnya dalam suatu proyek konstruksi terdapat beberapa pihak yang terlibat yaitu pengguna jasa (*owner*) dan penyedia jasa (konsultan dan kontraktor) serta pihak-pihak lainnya.⁵ Pihak-pihak tersebut saling terkait atas hak dan kewajiban masing-masing terhadap pihak lainnya yang disebut dengan hubungan kerja. Sebelum dimulainya suatu pekerjaan konstruksi,

³ Vincentius Gegap Widyantoro & Faizal Kurniawan. (2020). *Perkembangan Prinsip Dan Tanggung Gugat Dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi*. Arena Hukum, 13 (1). hal. 157-180.

⁴ Rista Rista & Amin Qodri. (2020). *Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Antara Dinas Pendidikan Provinsi Jambi Dengan CV. Analis Konstruksi*. Vol. 1 No. 3. hal. 516-528.

⁵ M Syarif, Indra Ariani & Tukimun, Hukum Kontrak Konstruksi. Tohar Media, Makasar, 2024, hal. 5.

pihak-pihak yang terlibat diharuskan melakukan kesepakatan kerja atau kontrak kerja konstruksi, hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, yang berbunyi “pengaturan hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia harus dituangkan dalam perjanjian kerja konstruksi”. Pada Pasal 1 ayat (8) menjelaskan bahwa perjanjian kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Perjanjian kerja konstruksi adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan antara pengguna jasa dan penyedia jasa atau pihak lainnya yang mungkin terlibat guna mencapai tujuan bersama sebagaimana yang tertuang dalam kontrak kerja konstruksi.⁶

Tujuan utama dari pembuatan kesepakatan kontrak kerja konstruksi diantaranya adalah untuk menghindari ketidakjelasan dan kesalahpahaman antara pihak-pihak yang terlibat, meminimalisir resiko hukum dan sengketa proyek yang mungkin terjadi, menjamin kualitas pekerjaan sesuai dengan spesifikasi teknis yang ditetapkan, dan menyediakan dasar untuk mengelola perubahan pada lingkup proyek, serta memberikan kepastian biaya dan jadwal pelaksanaan proyek.

Dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sebuah kasus yang berkaitan dengan kontrak kerja konstruksi antara Penyedia Jasa (Kontraktor) dan Pengguna Jasa (*Owner*) pada sebuah proyek pembangunan vila X di Ubud Bali. Sebelum melakukan kegiatan konstruksi, Penyedia Jasa

⁶ Ibid, hal.10.

(Kontraktor) PT. X bersama dengan Pengguna Jasa (*Owner*) telah membuat dan menyetujui kontrak kerja konstruksi pada kegiatan pembangunan konstruksi gedung milik pengguna jasa, akan tetapi kontrak kerja Konstruksi tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya, dimana selaku pengguna jasa telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan kontrak yang telah dibuat bersama penyedia jasa. Bermula ketika kontraktor telah menyelesaikan tahap awal pembangunan sesuai dengan *timeschedule* yang ditetapkan. Maka sebelum melanjutkan pembangunan ke tahap selanjutnya penyedia jasa bersama pengguna jasa akan melakukan *cheking* terhadap hasil Pembangunan sebelumnya untuk di catat baik berupa kekurangan maupun penambahan yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima atau yang biasa disingkat dengan BAST yang disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam BAST 1 tersebut *owner* meminta perbaikan beberapa bagian bangunan maka yang kemudian telah dilaksanakan dan diserahkan ke klien dengan disetujui dalam BAST 2. Termin pelunasan sisa pembayaran 5% dari total anggaran yang seharusnya dibayarkan setelah 3 bulan dari BAST 1. Namun *owner* enggan membayar atau melunasi sehingga hal ini menjadi memberatkan dan merugikan pelaku penyedia usaha (PT.X)..⁷

Berkaca dari uraian di atas penulis tertarik untuk meneliti permasalahan ini dengan menganalisis kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa kontraktor dengan pengguna jasa telah sesuai dengan perundang undangan atau belum dan membahas upaya hukum yang dapat

⁷ Andik, K. (wawancara pribadi, 3 Agustus 2024).

dilakukan oleh penyedia jasa kontraktor atas kerugian yang dialaminya. Oleh karena itu, penulis akan melakukan pengkajian dalam bentuk penulisan skripsi dengan judul: “TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI ANTARA PENYEDIA JASA DAN PENGGUNA JASA”

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dengan pengguna jasa telah sesuai dengan perundang undangan yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penyedia jasa akibat kerugian yang ditimbulkan oleh pengguna jasa?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dengan pengguna jasa telah sesuai atau belum dengan perundang undangan yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penyedia jasa atas kerugian yang ditimbulkan oleh pengguna jasa.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a) Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pembaca digunakan dalam perkembangan ilmu pengetahuan yaitu pengkajian ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perdata yaitu kontrak kerja konstruksi

- b) Dapat dijadikan sebagai acuan bahan hukum bagi pembaca dan juga memberikan gambaran dan/atau referensi guna penelitian selanjutnya yang sejenis.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a) Bagi penulis untuk mengerti dan memahami tentang tinjauan yuridis kontrak kerja Konstruksi antara penyedia jasa kontraktor dengan pengguna jasa serta penelitian ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
- b) Bagi akademis penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bahan pertimbangan mahasiswa dalam melakukan penelitian lebih lanjut terkait persoalan dalam kontak kerja konstruksi.
- c) Bagi masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang hukum diharapkan penulisan ini dapat menbaanfaat untuk menjadi pengetahuan dan informasi terkait kaidah penjanjian dalam kontrak kerja kontrruksi.
- d) Bagi praktiksi khususnya penyedia jasa kontraktor dan penggunaan jasa diharapkan dapat mempelajari dan mematuhi hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerja konstruksi yang ada dalam penulisan ini sehingga dapat meminimalisir terjadinya wanprestasi dalam perjanjian.

1.5 Keaslian Penelitian

Berikut penelitian-penelitian sebelumnya yang turut mendukung dalam penyusunan penelitian ini, antara lain:

Analisis Penelitian Terdahulu				
No	Nama Penulis, Judul, Tahun	Rumusan Masalah	Persamaan dan Fokus Penelitian	Perbedaan
1.	Martin Putri Nur Jannah & Dewi Nurul Musjtari. (2019). Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan. ⁸	Bagaimana penyelesaian sengketa atas keterlambatan dalam pemenuhan prestasi pada pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan Gedung Perpustakaan Grhatama Pustaka di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Putusan Nomor: 87/Pdt.G/2013/ PN.Bantul?	Meneliti terkait wanprestasi yang terdapat dalam perjanjian Konstruksi yang berfokus pada cara penyelesaian sengketa wanprestasi dengan menggunakan metode	Penelitian terdahulu fokus menerangkan penyelesaian sengketa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh penyedia jasa, sedangkan pada penelitian ini subjek yang melakukan wanprestasi adalah pengguna jasa.

⁸ Jannah, M.P.N. and Musjtari, D.N. 2019, *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Kongsruksi Bangunan*. UIR Law Review. Vol 3, No.2, hal. 41-49.

			penelitian normatif.	
2.	Gideon F. Sumual, Firdja Baftim, Anna S. Wahongan. (2021). Pengaturan Hubungan Kerja Antara Pengguna Jasa Dan Penyedia Jasa Dalam Kontrak Kerja Konstruksi ⁹	1. Bagaimanakah pengaturan hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam kontrak kerja konstruksi? 2. Bagaimanakah pengelolaan jasa konstruksi yang sesuai dengan perjanjian dalam kontrak kerja konstruksi?	Meneliti terkait peran para pihak dalam perjanjian Konstruksi serta cara penyelenggaraan kontak kerja Konstruksi dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif.	Penelitian terdahulu fokus membahas pengaturan hubungan antara penyedia jasa dan pengguna jasa secara umum serta menerangkan cara pengelolaan jasa Konstruksi yang sesuai dengan kontrak agar dapat menghindari sengketa, sedangkan pada penelitian ini pembahasan terkait peran penyedia jasa dan pengguna jasa hanya sebatas yang sesuai dengan kontrak.
3.	Vincentius Gegap Widyantoro,	1. Apa prinsip-prinsip hukum Kontrak Kerja Konstruksi dalam	Mengkaji mengenai kontrak kerja	Penelitian terdahulu fokus pada dasar dan prinsip hukum Kontrak

⁹ Sumual, G.F., 2021. *Pengaturan Hubungan Kerja Antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa Dalam Kontrak Kerja Konstruksi*. Lex Administratum, Vol. 9, No. 2.

	<p>Faizal Kurniawan, (2020). <i>Perkembangan Prinsip Dan Tanggung Gugat Dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi</i>¹⁰</p>	<p>UndangUndang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi?</p> <p>2. Apa bentuk Tanggung Gugat Para Pihak Dalam Terjadinya Perbuatan Melanggar Hukum dan Wanprestasi dalam Layanan Konstruksi?</p>	<p>Konstruksi dengan standar UndangUndang Nomor 2 Tahun 2017 dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif.</p>	<p>Kerja Konstruksi yang sesuai dengan standar UndangUndang Nomor 2 Tahun 2017 tanpa adanya contoh kasus yang dikaji serta menjelaskan bentuk tanggung gugat ketika terjadinya PMH. Sedangkan pada penelitian ini meneliti apakah ketentuan dalam UUK telah memenuhi dalam kontrak kasus ini serta lebih menjelaskan terkait cara penyelesaian.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tabel 1.

Novelty Penelitian

¹⁰ Widyantoro, V.G. and Kurniawan, F., 2020. *Perkembangan Prinsip Dan Tanggung Gugat Dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi*. Arena Hukum, Vol.13 No. 1, hal.157-180.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Tipe Penelitian

Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah sebuah penelitian hukum yang menempatkan hukum menjadi sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud ialah terkait norma dasar, asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, perjanjian/kontrak, putusan pengadilan serta doktrin hukum yang telah diajarkan para ahli.¹¹

Definisi penelitian hukum normatif menurut beberapa para ahli hukum salah satunya Peter Mahmud Marzuki menerangkan bahwa penelitian hukum normatif merupakan sebuah proses menemukan aturan, prinsip maupun doktrin hukum guna menjawab persoalan hukum yang terjadi dengan menghasilkan sebuah argumentasi, konsep maupun teori baru sebagai deskripsi untuk penyelesaian masalah. Sedangkan menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum dengan cara meneliti bahan kepustakaan yang mencakup penelitian terhadap asas hukum, sistematika hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum.¹²

¹¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017, hal. 34.

¹² *Ibid*, hal. 35.

Berdasarkan uraian pendapat para ahli di atas, dapat diartikan bahwa penelitian hukum normatif adalah proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Oleh karena itu, berdasarkan pendapat di atas, penelitian hukum normatif biasanya “hanya” merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan/ketetapan pengadilan, kontrak/ perjanjian/ akad, asas dan prinsip hukum, teori hukum, dan doktrin/pendapat para ahli hukum.

Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian doctrinal yang mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah perundang undangan menurut doktrin positif.¹³ Jenis penelitian hukum yuridis normatif ini dipergunakan karena peneliti ingin /mengkaji segala sesuatu yang berhubungan dengan perjanjian jasa konstruksi.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian hukum normatif agar dapat berjalan memerlukan pendekatan dalam setiap analisisnya. Pendekatan inilah yang akan menentukan nilai dari hasil penelitian. Pendekatan juga diartikan

¹³ Ibid, hal. 36.

sebagai sarana untuk memahami dan mengarahkan permasalahan yang diteliti agar mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan penelitian hukum normatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang undang dan pendekatan konseptual.

a. Pendekatan undang-undang atau yang biasa disebut “*statute approach*” yaitu pendekatan dengan cara menelaah setiap undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan kasus yang diteliti dalam penelitian ini.¹⁴ Pendekatan ini maka perundang undangan sebagai dasar awal dan titik fokus dalam penelitian. Pendekatan *statute approach* akan dilihat hukum sebagai suatu sistem yang tertutup yang mempunyai sifat sebagai berikut:

- 1) *Comprehensive* artinya norma-norma hukum yang ada didalamnya terkait antara yang satu dengan yang lainnya secara logis;
- 2) *All-iclusive* bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada sehingga tidak akan ada kekurangan hukum;
- 3) Sistematis bahwa di samping bertautan antara satu dengan yang lain, norma-norma hukum tersebut juga tersusun secara sistematis.¹⁵

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hal.136

¹⁵ Mukti fajar dan Yulianto Achmad, Op.Cit., hal. 185

- b. Pendekatan konsep atau yang biasa dikenal dengan “*Conseptual Approach*” Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pendekatan penelitian dipilih dalam rangka mencari jawaban atas isu-isu hukum dalam suatu penelitian hukum. Oleh karena itu, kesesuaian antara pendekatan dengan isu hukum merupakan pertimbangan utama dalam melakukan pemilihannya

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Jenis data yang digunakan untuk mengkaji penelitian hukum normatif yaitu: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan nonhukum.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya memiliki otoritas atau menjadi sumber utama sebagai bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini,¹⁶ Adapun bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penelitian ini ialah:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
- c. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020

¹⁶ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif.*, Banyumedia Publishing, Malang, 2007 hal. 302.

tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

d. Dokumen Kontrak Kerja Konstruksi Antara Penyedia Jasa Dan Pengguna Jasa

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah menjadi landasan untuk menjelaskan dan menganalisis bahan hukum primer memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, yang dapat diperoleh dari penelitian perpustakaan. Bahan hukum sekunder yang digunakan untuk mendukung bahan hukum primer. Sumber data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi dokumen.¹⁷ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku, jurnal, proseding seminar, makalah, kamus hukum, ensikolepdi hukum, kamus literatur hukum atau bahan hukum tertulis lainnya yang berkaitan dengan penulisan ini.

3) Bahan Non-Hukum

Bahan Non-Hukum adalah materi yang memberikan panduan atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari buku teks bukan hukum yang terkait dengan penelitian, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, buku konstruksi dan lain sebagainya.

¹⁷ Dr. H. Ishaq, S.H., M.Hum, Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi, Alfabeta, Bandung, 2017, hal. 101.

1.6.4 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Berisi uraian metode pengumpulan bahan hukum, bagaimana bahan hukum tersebut diinventarisasi, diklasifikasi dengan menyesuaikan masalah yang dibahas. Untuk pengumpulan data dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Bahan kepustakaan yang didapatkan dari penelitian kepustakaan bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi pemerintahan, publikasi ataupun hasil penelitian lain yang berkaitan dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian yaitu kontrak kerja konstruksi (dapat berupa jurnal, artikel, makalah dan lain sebagainya).¹⁸

¹⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 107.

b. Wawancara

Wawancara (*interview*) merupakan alat pengumpul data untuk memperoleh informasi langsung dari responden. Dalam penulisan ini wawancara dilakukan terhadap pihak penyedia jasa yaitu di PT. X.¹⁹

1.6.5 Metode Analisis Bahan Baku

Dalam menganalisis data-data yang telah dikumpulkan, yaitu data-data penelitian yang berkaitan dengan kontrak kerja konstruksi, penulis menggunakan metode pendekatan kualitatif adalah cara menyajikan dan menguraikan data dalam bentuk kalimat secara rinci dan sistematis. kemudian dilakukan interpretasi data dengan menguraikan data yang telah tersusun sehingga memperoleh gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang dibahas serta memudahkan dilakukan pembahasan dan diambil kesimpulan sebagai jawaban permasalahan.²⁰

Analisis data dalam penelitian hukum memiliki sifat seperti deskriptif yaitu menganalisis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Peneliti tidak melakukan justifikasi terhadap hasil penelitian tersebut.²¹

¹⁹ Nitaria Angkasa, *Metode Penelitian Hukum Sebagai Pengantar*, Laduny Alifatama, Lampung, 2019, hal. 36.

²⁰ Iman Jalaludin Rifa'I, *Op.Cit.*, hal. 127-129.

²¹ *Ibid*, hal. 129.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulisan Skripsi ini diperlukan sistematika penulisan yang terdiri dari beberapa bab serta sub-sub bab. Dalam penulisan Skripsi ini dibagi menjadi IV bab yang membahas persoalan tapi objek penelitian ini sebagai berikut:

Bab *Pertama*, yaitu bab pendahuluan yang merupakan dasar permasalahan dan garis besar pola berpikir untuk memahami apa yang ingin disampaikan dan diteliti oleh penulis. Pada bab pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian. Kemudian berisi kajian pustaka yang menjadi landasan dalam penulisan dan metode penelitian. Dalam metode penelitian memuat tentang jenis penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, pengelolaan data, lokasi penelitian, jadwal penelitian dan sistematika penulisan.

Bab *Kedua*, membahas rumusan masalah pertama yaitu tentang analisis kontrak kerja konstruksi yang dilakukan antara penyedia jasa kontraktor (PT.X) dengan pengguna jasa telah sesuai atau belum dengan perundang undangan yang berlaku di Indonesia. Pada bab kedua ini dibagi menjadi dua sub bab. Sub bab pertama berisikan analisis kontrak kerja konstruksi antara pengguna dan penyedia jasa jasa kontraktor. Sedangkan sub bab kedua membahas tentang kerugian yang dialami penyedia jasa kontraktor atas wanprestasi yang dilakukan pengguna jasa.

Bab *Ketiga*, membahas mengenai rumusan masalah kedua yaitu tentang upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penyedia jasa kontraktor

dan konsultan atas kerugian (PT. X) yang dialaminya. Dalam bab ini dibagi menjadi dua sub bab. Sub bab pertama menjelaskan tentang bentuk upaya penyelesaian terhadap wanprestasi antara pengguna dan penyedia jasa jasa kontraktor. Sub bab kedua membahas terkait kendala penyedia jasa dalam penyelesaian sengketa wanprestasi.

Bab *Keempat*, merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari keseluruhan pembahasan persoalan yang telah dikaji dalam skripsi ini. Dalam kesimpulan memuat rangkuman seluruh hasil dari pembahasan bab bab sebelumnya yang menjadi jawaban dalam rumusan masalah. Sedangkan saran berisikan solusi atau masukan pendapat dari penulis terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

1.6.7 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Surabaya dengan lokasi penelitian disamarkan karena bersifat personal harus dijaga dan dijamin keselamatannya. Alasan penulis memilih PT X ini adalah karena terdapat kasus yang wanprestasi dalam kontrak kerja konstruksi yang merugikan pihak penyedia jasa.

1.6.8 Jadwal Penelitian

No.	Jadwal Penelitian	Juli				Agustus				September				Oktober				November					
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
1.	Pendaftaran Skripsi																						
2.	Pengajuan Judul																						
3.	Bimbingan Proposal Skripsi Bab I, II, III																						
4.	Persetujuan Seminar Proposal																						
5.	Seminar Proposal																						
6.	Bimbingan Skripsi Bab I, II, III, IV																						

Tabel 2.

Jadwal Penelitian

1.7 Kajian Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Perjanjian

1.7.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian lazim dikenal ataupun disebut sebagai kontrak, yang merupakan adopsi dari istilah Inggris “*contract*”, serta juga dikenal sebagai “*agreement*” atau “*overeenkomst*” dalam bahasa Belanda. Perjanjian atau *overeenkomst* merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dapat dikatakan peristiwa di mana dua orang atau lebih saling mengikrarkan diri untuk berbuat sesuatu. Perjanjian juga sering disebut *Verbintenis* mengandung pengertian yaitu suatu hubungan hukum kekayaan / harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²²

Selain itu, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian juga dikenal dengan istilah “persetujuan”. Perjanjian merupakan sumber terpenting dari perikatan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata. Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan bahwa, “Tiap-tiap perikatan itu terjadi karena persetujuan atau karena Undang-Undang.” Perjanjian berasal dari kata janji yang mempunyai arti persetujuan antara dua pihak yang mana masing-masing menyatakan

²² Joko Sriwidodo, *Memahami Hukum Perikatan*, Penerbit Kepel Press, Yogyakarta, 2021, hal. 103

kesediaan dan kesanggupan untuk berbuat sesuatu.²³ Definisi perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdata adalah “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Sedangkan menurut para ahli berbeda-beda contohnya menurut Prof. Subekti S.H., bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Menurut Abdulkadir Muhammad, S.H., perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁴

1.7.1.2 Syarat Sah Perjanjian

Para pihak dapat memiliki keterikatan dalam suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana yang telah ditetapkan Pasal 1320 KUHPerdata “Supaya terjadi persetujuan yang sah diperlukan empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal”.

a) Sepakat (*Toestemming*)

Syarat pertama ini termasuk syarat subjektif yang artinya mengatur mengenai orang atau pihak atau subyek hukum yang

²³ Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, CV. Nata Karya, Ponorogo, 2017, hal. 80.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 225.

melakukan perjanjian.²⁵ Sepakat dalam syarat ini artinya para subjek yang melakukan perjanjian mengikatkan dirinya harus didasari persetujuan bersama persesuaian kemauan atau menyetujui kehendak tanpa adanya paksaan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Menurut Badruzaman pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui oleh kedua belah pihak. Pihak yang menawarkan dinamakan tawaran *offerte*, sedangkan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*Acceptatie*). Menurut Subekti sepakat adalah kedua belah pihak dalam suatu perjanjian mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan.²⁶

Dari beberapa pengertian mengenai sepakat maka *toestemming* dapat dikatakan merupakan pertemuan dari dua kehendak yang saling mengisi bermula dari adanya penawaran dan penerimaan. Adanya kesesuaian kehendak dari para pihak belum dapat melahirkan perjanjian jika belum diutarakan atau dinyatakan karena kehendak harusnya nyata dan dapat dimengerti dan diterima oleh masing-masing pihak secara timbal balik. Berikut unsur-unsur dari *Toestemming* yaitu:

²⁵ Martha Eri Safira, *Op.cit.*, hal. 88.

²⁶ Ketut Oka Setiawan, 2014, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, Jakarta, FH Utama, hal. 66.

- a. Adanya kehendak (keinginan yang ada dalam sanubari para pihak) dan pernyataan kehendak
- b. Pernyataan kehendak ditujukan kepada pihak lain
- c. Pernyataan kehendak tersebut dimengerti dan diterima oleh pihak lain.
- d. Ditujukan kepada akibat hukum yang diharapkan timbul dari Tindakan tersebut.²⁷

Mengenai kesepakatan harus diberikan secara bebas (sukarela), maka KUHPerd menyebutkan ada 3 sebab tidak diberikan secara sukarela yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Hal ini di atur dalam Pasal 1321 yang menyebutkan “tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”²⁸

b) Kecakapan Bertindak (*Bekwaamheid*)

Kecakapan bertindak atau bisa disebut dengan *Bekwaamheid* merujuk pada kewenangan yang umum, kewenangan yang mampu untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Keduabelah pihak yang hendak membuat kontrak harus cakap

²⁷ Zakiyah, 2017, Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya, Yogyakarta, Lentera Kreasindo, hal. 33.

²⁸ Ketut Oka Setiawan, Op.cit., hal 87.

menurut hukum sesuai dengan pasal 1329 KUHPerdata.²⁹ Kecakapan yang dimaksud adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum yang artinya orang yang sudah dewasa dan dapat mempertanggungjawabkan segala tindakannya di mata hukum.

Para pihak dalam pembuat kontrak haruslah orang yang oleh hukum dikatakan sebagai subjek hukum. Subjek hukum ada dua yaitu orang dan badan hukum. Orang sebagai subjek hukum mempunyai hak dan mampu menjalankan hak yang dijamin oleh hukum yang berlaku. Selain manusia badan hukum juga termasuk sebagai subjek hukum. Badan hukum merupakan badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum yakni kumpulan orang yang diciptakan oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti manusia badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan, memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggotaanggotanya. Oleh karena itu, badan hukum dapat bertindak dengan perantaraan pengurus-pengurusnya.³⁰

Pada dasarnya setiap orang yang akan mengadakan perjanjian yaitu orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya

²⁹ Salim H.S., 2019, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 33.

³⁰ Ibid, hal. 34.

merupakan cakap menurut hukum. Ukuran kedewasaan menurut Pasal 330 KUHPer telah berumur 21 tahun atau sudah menikah. Kecuali terdapat beberapa golongan yang dinyatakan tidak cakap menurut undang-undang yaitu yang disebutkan pada Pasal 1330 KUH Perdata:³¹

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c. Wanita yang sudah bersuami.

Seiring dengan perkembangan hukum dan berlakunya perubahan hukum di atas (Undang-Undang No. 16/2019), usia kecakapan hukum di Indonesia untuk berbagai aspek perjanjian dan kewajiban hukum sudah berubah menjadi 18 tahun. Artinya, saat ini peraturan dalam KUHPerdata yang mengatur kecakapan hukum pada usia 21 tahun perlu disesuaikan dengan Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 yang menetapkan bahwa seseorang yang berusia 18 tahun sudah dianggap cakap hukum untuk membuat perjanjian. Selain itu semenjak diterbitkannya Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas menjelaskan mengenai ketentuan batas kedewasaan

³¹ Ketut Oka Setiawan, Op.Cit., hal 69.

seseorang cakap bertindak dalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 tahun atau telah kawin.³²

Sejak diberlakukannya UU No. 16 Tahun 2019, seseorang yang berusia 18 tahun dianggap telah dewasa secara hukum dan dapat membuat perjanjian yang sah tanpa persetujuan orang tua atau wali. Dasar hukum utama yang mengatur perubahan ini adalah Pasal 7 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019, yang mengubah ketentuan dalam Undang-Undang Perkawinan yang sebelumnya menetapkan usia dewasa sebagai 21 tahun menjadi 18 tahun.

c) Suatu Hal Tertentu (bepaald onderwerp)

Syarat suatu perjanjian haruslah memiliki objek perjanjian atau prestasi perjanjian inilah yang di maksud mengenai suatu hal tertentu, yang mana setidaknya dapat ditentukan.³³ Syarat dari objek (prestasi) dari suatu perjanjian telah dimuat dalam Pasal 1332 – 1334 KUHPerdara. Berikut beberapa bentuk dari objek (prestasi) dalam perjanjian:

- a. memberikan sesuatu
- b. berbuat sesuatu
- c. tidak berbuat sesuatu

Terdapat syarat dari objek (prestasi) dari sebuah perjanjian:

³² Tri Minarti. 2023. *Penetapan Terhadap Batas Usia Dewasa Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*. Perahu Penerangan Hukum. Vol 11, No 1. hal. 1-11.

³³ Ibid, hal 70.

- a. Objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUHPerdara)
- b. Objek perjanjian harus terang dan jelas, minimal bisa ditentukan jenisnya namun jumlahnya dapat ditentukan kemudian (Pasal 1333 KUHPerdara)
- c. Boleh memperjanjikan barang yang akan ada seperti jual beli pesanan (absolute belum ada), disamping itu boleh memperjanjikan barang yang sudah ada tetapi belum menjadi milik kita (relatif belum ada) (Pasal 1334 KUHPerdara)
- d. Syarat yang terpenting adalah objeknya tidak dilarang oleh undang-undang.³⁴

Ketika melakukan kesepakatan perjanjian objek atau barang tidak harus selalu ada ditangan para pihak pada waktu itu juga. Dapat juga berupa barang yang nantinya akan ada. Begitu juga jumlahnya dapat tidak disebutkan diawal perjanjian, namun jenisnya harus sudah ditetapkan dan jumlahnya dapat di hitung atau ditetapkan di kemudian hari.³⁵

Contohnya perjanjian membeli hasil panen buah durian pada musim yang akan datang. Maka objek perjanjian tersebut jelas yaitu durian namun jumlahnya dapat dihitung jika telah

³⁴ Zakiyah, S.H., M.H., Op.cit., hal. 50.

³⁵ Martha Eri Safira, Op.cit., hal. 89.

dilakukan panen dengan begitu perjanjian ini telah memenuhi syarat suatu hal tertentu. Pentingnya menentukan objek yang jelas karena agar seseorang yang melakukan perjanjian dapat menuntut untuk memenuhi haknya dan seorang lainnya dapat melakukan atau melunasi kewajibannya melaksanakan prestasi, hal-hal tersebut hanya bisa dilakukan jika kobyeknya jelas.³⁶

d) Sebab (Kausa) Yang Halal

Syarat keempat pada sebuah perjanjian ialah sebab yang halal. Kata “sebab” dalam bahas Belanda artinya “*Oorzaak*”, sedangkan dalam bahas Latin disebut “*Causa*”. Yurisprudensi menafsirkan “*causa*” adalah isi atau maksud dari perjanjian.³⁷ Menurut Domat dan Poteir, “*kausa*” suatu perjanjian merupakan alasan dasar yang menggerakkan ketersediaan debitur untuk memenuhi isi prestasi dari perjanjian. Perlu di perhatikan bahwa hanya daya penggerak yang langsung saja yang dapat dianggap sebagai kausa sehingga tidak semua alasan penggerak digolongkan sebagai kausa, alasan alasan jauh itu hanya dianggap sebagai motif.³⁸

Adanya kausa yang diminta dalam syarat perjanjian ialah kausa yang halal. Dimana sebab atau alasan dibuatnya perjanjian dengan tujuan yang halal yaitu artinya tidak

³⁶ Zakiyah, S.H., M.H., Op.cit., hal. 50.

³⁷ Ketut Oka Setiawan, Op.cit., hal 71.

³⁸ J. Satrio., 2001, Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 54.

menyimpang dari norma-norma ketertiban dan kesusilaan serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku.³⁹ Hal ini dilatarbelakangi oleh asas kebebasan berkontrak, semata-mata semua orang bisa membuat kontrak dengan alasan sebeb bebasnya sehingga dapat memungkinkan seseorang membuat janji dengan suatu kausa yang terlarang atau palsu dan dapat merugikan salah satu pihak. Diperlukannya sebuah aturan agar dapat terkontrol dalam membuat perjanjian yaitu sebagaimana yang termuat pada Pasal 1337 KUHPerd:

- a. Bertentangan dengan undang-undang
- b. Bertentangan dengan kesusilaan baik
- c. Bertentangan dengan ketertiban umum⁴⁰

Dengan demikian yang dimaksud dengan kausa yang halal artinya sebuah sebab atau tujuan dari pembuatan perjanjian dengan disyaratkan tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban dan undang-undang,

1.7.1.3 Perjanjian Dapat Dibatalkan dan Perjanjian Batal Demi Hukum

Syarat sah perjanjian yang pertama “kesepakatan” dan kedua “kecakapan” termasuk kedalam syarat subjektif karena didalamnya memuat terkait para pihak yang membuat atau melaksanakan perjanjian, jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat di batalkan.

³⁹ Martha Eri Safira, Op.cit., hal. 89

⁴⁰ Ketut Oka Setiawan, Op.cit., hal 72.

Pada syarat ketiga “suatu hal tertentu” dan keempat “sebab yang halal” disebut dengan syarat objektif karena didalamnya membahas mengenai objek perjanjian, jika tidak terpenuhinya syarat objektif, akibatnya perjanjian batal demi hukum.⁴¹ Berikut perbedaan antara perjanjian dapat dibatalkan dan perjanjian batal demi hukum:

a. Perjanjian dapat dibatalkan

Perjanjian dapat dibatalkan merupakan akibat hukum dari tidak terpenuhinya atau melanggar syarat subjektif perjanjian yaitu kesepakatan dan kecakapan dari para pihak. Perjanjian dapat dibatalkan juga dikenal dengan *voidable* yang artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim pengadilan, atas permohonan dari pihak yang berhak meminta pembatalan perjanjian atau pihak merasa tidak memberikan sepakatnya secara bebas karena paksaan, penipuan, maupun khilaf serta pihak yang tidak cakap hukum dapat meminta atau mengajukan pembatalan ke pengadilan. Batas waktu mengajukan tuntutan pembatalan suatu perjanjian adalah 5 tahun, kecuali UU menentukan waktu yang lebih pendek.⁴²

b. Perjanjian Batal Demi Hukum

⁴¹ J Satrio, Op.cit., hal 55.

⁴² Lukman Santoso Az, 2019, Aspek Hukum Perjanjian, Yogyakarta, Penebar Media Pustaka, hal. 55.

Perjanjian batal demi hukum merupakan akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian yaitu suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Dikatakan syarat objektif karena kedua syarat tersebut melekat pada isi dari perjanjian itu sendiri. Perjanjian batal demi hukum atau biasa disebut null and void merupakan perjanjian batal meskipun tanpa harus dibatalkan di pengadilan. Hal ini telah di atur dalam pasal 1335 KUHPerd yang menjelaskan bahwa sebuah perjanjian yang dibuat tanpa sebab maupun sebab yang dilarang atau palsu tidak mempunyai kekuatan hukum. Artinya dari awal perjanjian tersebut sudah dianggap tidak pernah dilahirkan sehingga dalam perjanjian tersebut tidak pernah ada suatu perikatan,⁴³

1.7.1.4 Asas-asas Hukum Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang dapat secara bebas atau leluasa memberikan kebebasan para pihak dalam membuat kontrak, didasari pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerd yaitu semua kontrak yang telah disepakaiti oleh para pihak dan dibuat secara sah maka isi kontrak tersebut menjadi undang-undang bagi para pihak yang

⁴³ Ibid, hal. 56.

membuatnya.⁴⁴ Ketentuan tersebut memberikan kebebasan para pihak dalam membuat kontrak meliputi:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁴⁵

Kebebasan berkontrak dilatar belakangi oleh paham individualisme dan paham etis dan sosialis yang ada zaman Yunani, yang menyatakan semua orang bebas mendapatkan apa yang dikehendaknya dalam arti kebebasan berkontrak yang mana pemerintah tidak diperbolehkan mengintervensi serta pemahaman ini merupakan bentuk perlindungan untuk kaum yang lemah oleh sebab itu dikatakan sebagai *invisible hand* menurut teori *laissez fair*.⁴⁶

Pada akhir abad ke-19 tepatnya setelah Perang Dunia II berakhir, pemahaman mengenai paham individualisme serta paham etis dan sosialis mulai memudar karena dianggap sudah tidak relevan dan tidak mencerminkan keadilan. Oleh sebab itu pemahaman terkahit kehendak bebas tidak diberikan secara mutlak tetapi bermakna relatif dengan dikaitkan kepentingan umum. Semenjak itu pemerintah ikut andil mengawasi melalui

⁴⁴ Joko Sriwidodo, 2021, Memahami Hukum Perikatan, Yogyakarta, Kepel Press, hal. 21.

⁴⁵ Ibid, hal. 22.

⁴⁶ Ketut Oka Setiawan, 2017, Hukum Perikatan, Jakarta Timur, Sinar Grafika, hal. 45.

penerobosan hukum perjanjian maka terjadi pergeseran hukum kontrak ke bidang hukum publik.⁴⁷

Walaupun sebelumnya semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, akan tetapi ketentuan ini tidak dapat diberlakukan secara mutlak. Dikatakan demikian, oleh karena asas ini dikecualikan dalam hal-hal:

- 1) adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*);
- 2) berlakunya ketentuan Pasal 1339 KUHPerd yang menyebutkan bahwa “Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.⁴⁸

b. Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

Asas ini tertuang dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerd yang mengandung arti “kemauan atau will” dari pari pihak yang hendak mengikatkan diri dalam perjanjian. Asas ini menerangkan bahwa cukup dengan tercapainya kesepakatan dari kehendak para pihak terkait hal pokok dalam perjanjian maka perjanjian akan lahir dan tidak memerlukan sesuatu yang formalitas. Asas

⁴⁷ Ibid, hal. 45.

⁴⁸ Ibid, hal. 46.

Konsensualisme tercermin dalam Pasal 1320 KUH Perdata bahwa perjanjian menjadi sah jika memenuhi empat syarat sah:⁴⁹

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Asas konsensualisme ada diambil dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Asas ini di dalam hukum Jerman lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil yang dibuat dan dilakukan secara nyata atau secara spontan dan perjanjian formal yaitu perjanjian dalam bentuk tertulis. Asas ini dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*. Artinya, bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan⁵⁰.

Namun demikian, tidak semua perikatan tunduk dengan asas ini, karena terhadapnya ada pengecualian yakni terhadap perjanjian formal (hibah, perdamaian, dan lain-lain) dan perjanjian riil (pinjam pakai, pinjam meminjam, dan lain-lain).⁵¹

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kepastian hukum disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerd yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat

⁴⁹ I Ketut Oka Setiawan, Op.cit., hal. 46.

⁵⁰ Ibid, hal. 46.

⁵¹ Ibid, hal. 47.

secara sah memiliki kekuatan hukum yang penuh serta berlaku sebagai UU bagi para pihak. Dengan begitu masing masing pihak harus menjalankannya sesuai dengan hukum dan perikatan tersebut menjadi UU bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini menjadi jaminan bagi para pihak dalam menjalankan hak dan kewajiban karena memiliki perlindungan hukum.⁵²

Adanya asas *Pacta Sunt Servanda* maka pihak ketiga maupun hakim berkewajiban menghormati substansi dari suatu perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh para pihak sama halnya dengan sebuah peraturan perundang undangan. Hakim ataupun pihak ketiga tidak diperbolehkan mengintervensi terhadap isi perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak.⁵³

d. Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas Itikad baik tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerd menjelaskan bahwa dalam membuat dan melaksanakan perjanjian para pihak harus melakukannya dengan itikad yang baik. Dengan itikad baik artinya para pihak haruslah jujur, terbuka dan saling percaya serta tidak mencemari niat atau batin guna melakukan melakukan tipu daya dengan menutup-tutupi keadaan sebenarnya.⁵⁴

⁵² Joko Sriwidodo S, Op.cit., hal. 22.

⁵³ Ibid, hal. 23.

⁵⁴ Zakiyah., 2017, Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya, Yogyakarta, Lentera Kreasindo, hal. 25.

Terdapat dua macam penggolongan asas itikad baik yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Itikad baik nisbi yakni seseorang yang memperlihatkan sikap atau tingkah laku yang terlihat nyata dari para pihak. Sedangkan itikad baik mutlak merupakan penilaian dengan cara yang objektif yakni dengan tolak ukur menggunakan akal sehat dan keadilan bagi para pihak untuk menilai sebuah keadaan ⁵⁵

e. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian atau *Personality* termuat dalam Pasal 1315 KUHPer dan Pasal 1340 KUHPerd. Pada pasal 1315 KUHPer berisikan bahwa dalam perjanjian seseorang hanya dapat mengikatkan diri secara personal atau atas namanya sendiri serta tidak dapat meminta ditetapkan suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri. Maka para pihak yang membuat perjanjian tersebut haruslah untuk kepentingan dirinya sendiri. Pada pasal 1340 KUHPerd yang menegaskan bahwa sebuah kesepakatan dalam perjanjian hanya dapat berlaku pada para pihak yang membuatnya. Dari pernyataan tersebut di atas dapat dikatakan menganut asas kepribadian dalam suatu perjanjian. Menurut Badruzaman terdapat 3 golongan yang tersangkut dalam suatu perjanjian, yaitu:

⁵⁵ Ibid, hal. 26.

- 1) para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri;
- 2) para ahli mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya;
- 3) pihak ketiga.

Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerd yang menyatakan bahwa “lagi pula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna untuk kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seseorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain memuat suatu janji yang seperti itu”. Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan.

1.7.1.5 Jenis-jenis perjanjian

Jenis-jenis perjanjian ini dapat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu :

- a) Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.
- b) Perjanjian Sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak dan pihak lain menerima haknya.
- c) Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya.

- d) Perjanjian atas beban adalah perjanjian dengan mana terhadap prestasi pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungan hukum.
- e) Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
- f) Perjanjian riil adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak disertai dengan penyerahan nyata atas barangnya..
- g) Perjanjian bersama (perjanjian nominat) adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus oleh undang-undang.
- h) Perjanjian tidak bernama (perjanjian innominaat) adalah perjanjian tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam undangundang.
- i) Perjanjian liberatoir adalah perjanjian yang membebaskan orang dari keterikatannya dari suatu kewajiban hukum tertentu.
- j) Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk menyerahkan atau mengalihkan atau mengubah atau dihapuskan hak-hak kebendaan.
- k) Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan antara kedua belah pihak.
- l) Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang membuntuti perjanjian pokok. Contohnya hipotek, gadai, borgtocht.⁵⁶

⁵⁶ Lukman Santoso, Op.cit., hal 55.

1.7.2 Tinjauan Umum Kontrak Kerja Konstruksi

1.7.2.1 Pengertian Kontrak Kerja Konstruksi

Konstruksi adalah suatu objek keseluruhan bangunan atau satuan infrastruktur yang terdiri dari beberapa bagian struktur dan dibangun pada suatu wilayah. Kerja Konstruksi atau juga dapat disebut dengan proyek konstruksi atau pekerjaan Konstruksi. Kerja konstruksi merupakan bagian dari jasa konstruksi yang meliputi pelaku jasa konstruksi, usaha jasa konstruksi dan kerja konstruksi.⁵⁷ Pada Pasal 1 UUKJ dinyatakan mengenai pengertian dan definisi yang terkait dengan kerja konstruksi. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan Pasal 1 ayat 8 UUKJ merupakan seluruh dokumen yang didalamnya mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

1.7.2.2 Jenis Kontrak Kerja Konstruksi

Pada dasarnya, kontrak atau perjanjian menetapkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Sebelum menyusun sebuah kontrak, para pihak perlu menyepakati jenis kontrak yang akan digunakan, karena setiap jenis kontrak memiliki dampak langsung terhadap berbagai aspek teknis, keuangan, hukum, dan lainnya. Berbagai bentuk kontrak dalam industri konstruksi salah satunya jenis kontrak berdasarkan pengaturan penggantian biaya yaitu:

⁵⁷ Seng Hansen. 2016. Manajemen Kontrak Konstruksi. Jakarta. Gramedia Pustaka Utama. hal. 1-10.

1) Kontrak Harga Satuan (Unit Price Contract)

Hal yang utama mengenai kontrak harga satuan adalah penilaian harga setiap unit pekerjaan telah dilakukan sebelum konstruksi dimulai. Pemilik telah menghitung jumlah unit yang akan terdapat dalam setiap elemen pekerjaan. Kontraktor hanya perlu menentukan harga satuan yang akan ditawarkan untuk setiap item dalam kontrak.⁵⁸

2) Kontrak Dengan Tambahan Biaya (Cost Plus Fee)

Pada kontrak ini kontraktor akan menerima pembayaran atas pengeluarannya ditambah dengan biaya untuk overhead dan keuntungan. Biaya overhead dan, keuntungan ini umumnya didasarkan atas persentase biaya yang dikeluarkan⁵⁹

3) Kontrak Dengan Biaya Menyeluruh (Lump Sum Contract)

Kontrak ini menetapkan bahwa kontraktor akan membangun proyek sesuai rancangan desain dan anggaran diawal yang telah disetujui sehingga membutuhkan perencanaan secara menyeluruh dan akurat. Jika ada perubahan dalam kontrak, negosiasi antara pemilik proyek dan kontraktor akan menentukan jumlah pembayaran yang akan diberikan kepada kontraktor untuk pekerjaan yang diubah. Biaya tambahan atau

⁵⁸ Indramanik, Ida Bagus Gede. (2017). *Fidic Dan Kontrak Konstruksi Di Indonesia*. urusan Teknik Gradien, 9(1), hal. 123-144.

⁵⁹ Ibid, hal. 134.

pengurangan untuk setiap perubahan pekerjaan harus dinegosiasikan antara pemilik proyek dan kontraktor.⁶⁰

1.7.2.3 Pihak Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Secara umum terdapat dua utama pihak dalam kontrak kerja Konstruksi yaitu penyedia jasa dan pengguna jasa. Pengguna jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan Jasa Konstruksi. Penyedia Jasa adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi.⁶¹ Selain pihak utama terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi dari tahap perencanaan sampai pelaksanaan dapat dikelompokkan menjadi:

1. Pemilik Proyek (*Owner*)

Pihak yang memiliki proyek dan membiayai pelaksanaannya. Pemilik proyek bisa berupa individu, perusahaan, atau lembaga pemerintah.

2. Kontraktor (*Contractor*)

Pihak yang bertanggung jawab untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan kontrak. Kontraktor bisa berupa perusahaan konstruksi atau individu yang memiliki izin dan kualifikasi.

3. Konsultan (*Consultant*)

Pihak yang memberikan jasa profesional seperti perancangan, perencanaan, dan pengawasan proyek. Konsultan bisa berupa arsitek, insinyur, atau spesialis teknis.

4. Pengawas (*Supervisor*)

⁶⁰ Ibid, hal. 135.

⁶¹ Djoko Triyanto. 2004. Hunungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi. Bandung. Penerbit Mandar Maju. hal 1-7.

Pihak yang mengawasi pelaksanaan proyek untuk memastikan bahwa pekerjaan dilakukan sesuai dengan spesifikasi dan kualitas yang ditetapkan.

5. Penyedia Material (*Supplier*)

Pihak yang menyediakan bahan bangunan dan material lainnya yang diperlukan untuk proyek konstruksi.

6. Subkontraktor (*Subcontractor*)

Pihak yang dipekerjakan oleh kontraktor utama untuk menyelesaikan bagian tertentu dari pekerjaan konstruksi.

7. Pengguna Jasa (*Client/Beneficiary*)

Pihak yang akan menggunakan hasil akhir proyek. Ini bisa jadi pemilik proyek atau pihak lain yang memanfaatkan hasil konstruksi.

8. Pihak Pengawas Internal)

Pihak yang melakukan audit internal atau kontrol kualitas untuk memastikan bahwa proses dan hasil proyek sesuai dengan standar yang ditetapkan.⁶²

1.7.3 Tinjauan Umum Wanprestasi

1.7.3.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu “*wanprestatie*” yang terdiri dari “*wan*” dan “*prestatie*”. Wan memiliki arti kata buruk atau jelek, sedangkan *prestatie* artinya kewajiban yang harus dipenuhi.

⁶² Meria Utama, *Pengertian Dan Ruang Lingkup Hukum Kontrak Konstruksi*, Unsri Press, 2018. hal. 39.

Wanprestasi juga dapat dikenal dengan cidera janji; *default*; *nonfulfillment*; ataupun *breach of contract* merupakan keadaan baik salah satu pihak maupun para pihak dalam perjanjian tidak memenuhi prestasi/ kewajiban sebagaimana yang telah disetujui bersama dalam perjanjian atau kontrak.⁶³

Wanprestasi juga telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa “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”. Maka seseorang yang tidak memenuhi prestasinya dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi terjadi karena terdapat kesengajaan didalamnya baik dalam bentuk kelalaian maupun tanpa kesalahan (kesangajaan dan/kelalaian).⁶⁴

Menurut para ahli yaitu salah satunya Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat wanprestasi adalah keadaan ketika si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya dalam sebuah perjanjian, maka ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi.⁶⁵ Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro wanprestasi

⁶³ Rista, R,Dwi Suryahartati dan M. Amin Qodri. 2020, *Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Antara Dinas Pendidikan Provinsi Jambi Dengan CV. Analis Konstruksi*. Jurnal. Vol. 1, No. 3.

⁶⁴ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Aceh, 2012, hal.7

⁶⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1985, hal.146.

artinya ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam suatu perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian.⁶⁶

Konsekuensi yuridis dari tindakan wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut.⁶⁷ Dari penjelasan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi terjadi ketika kewajiban tidak dipenuhi sesuai waktu yang ditentukan atau tidak dilakukan sebagaimana mestinya. Hal ini menyebabkan pihak yang melanggar harus memberikan kompensasi atau membayar ganti rugi. Selain itu, jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, pihak lainnya berhak meminta pembatalan perjanjian.

1.7.3.2 Bentuk Wanprestasi

Seseorang yang berkewajiban memenuhi prestasi dalam perjanjian, namun dianggap bersalah atau lalai sehingga dikategorikan telah melakukan wanprestasi. Terdapat beberapa keadaan atau bentuk seseorang dianggap melakukan wanprestasi yaitu:

- 1) Keterlambatan dalam memenuhi perjanjian atau pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan ketentuan waktu berarti bahwa meskipun perjanjian tersebut tetap dilaksanakan namun karena

⁶⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan VI, Sumur, Bandung, 2010, hal. 17

⁶⁷ Elmi Retno Sari, (2022), *Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen Di Desa Kedaton 1 Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur* (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri).

terlambat mengakibatkan prestasi yang dilakukan tidak sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan.

2) Gagal memenuhi prestasi. Gagal dalam artian tidak hanya terlambat namun bisa juga prestasi yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian. Hal ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti:

a) Pelaksanaan prestasi menjadi tidak mungkin karena barang telah hilang, rusak, atau musnah.

b) Prestasi menjadi tidak berguna lagi karena pada saat penyerahan, prestasi tersebut memiliki nilai yang sangat penting.

3) Memenuhi prestasi namun tidak secara sempurna berarti bahwa pelaksanaan prestasi tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang seharusnya. Contohnya, dalam sebuah perjanjian di mana pihak A berkewajiban untuk mengirimkan jenis kayu jati kepada pihak B, tetapi yang diserahkan justru jenis kayu mindi.⁶⁸

Menurut Subekti, dalam menentukan keadaan di mana seorang penanggung dapat dianggap sengaja atau lalai dalam memenuhi prestasi. Apabila memenuhi empat kondisi dalam hal ini.

1) Penanggung tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya pihak penanggung sama sekali tidak menjalankan kewajibannya dalam

⁶⁸ Ketut Oka Setiawan, Op.cit., hal 18.

perjanjian yang ditetapkan Undang-Undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang.

- 2) Penanggung memenuhi prestasi namun terdapat kesalahan atau kekeliruan. Hal ini artinya pihak penanggung telah melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditetapkan Undang-Undang.
- 3) Penanggung memenuhi prestasi, namun waktunya tidak tepat. Artinya meskipun pihak penanggung telah melakukan prestasi tetapi terlambat, sehingga waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.
- 4) Penanggung melakukan “sesuatu” yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁶⁹

1.7.3.2 Upaya Penyelesaian Wanprestasi

Penyelesaian wanprestasi dapat dilakukan dengan berbagai cara sesuai dengan ketentuan dalam KUHPerdara dan perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Bentuk penyelesaian sengketa wanprestasi dapat dilakukan melalui dua jalur utama: litigasi dan non-litigasi.

1) Penyelesaian Sengketa Wanprestasi melalui Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui litigasi artinya sebuah penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui proses pengadilan, di mana pihak-pihak yang bersengketa membawa masalah hukum mereka ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan yang bersifat

⁶⁹ Martha Eri Safira, *Op.cit.*, hal. 109.

mengikat. Penyelesaian sengketa secara litigasi mengharuskan pihak-pihak yang bersengketa untuk mengikuti prosedur hukum yang berlaku di pengadilan.⁷⁰

2) Penyelesaian Sengketa Wanprestasi melalui Non-Litigasi

Non-litigasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan metode yang lebih fleksibel tanpa prosedur peradilan formal.

- a) Negosiasi proses tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan para pihak. Jika kedua belah pihak sepakat untuk memperbaiki hubungan dan mencapai solusi, maka sengketa wanprestasi bisa diselesaikan tanpa perlu melalui pengadilan.
- b) Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga (mediator) yang netral untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa, namun dapat membantu pihak-pihak tersebut mencari solusi yang saling menguntungkan.
- c) Arbitrase adalah metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana sengketa diserahkan kepada lembaga arbitrase yang akan memutuskan perkara tersebut. Putusan yang dikeluarkan oleh lembaga arbitrase bersifat final dan mengikat.⁷¹

⁷⁰ Danialsyah. 2023. *Penerapan Asas Keadilan Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia*. UNES Law Review. Vol 6 No 2. hal. 5816-5825.

⁷¹ Nita Triana, *Alternative Dispute Resolution*, Kaizen Sarana Edukasi, Yogyakarta, 2019. hal. 16.