

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI KONTRAK PEKERJAAN
KONSTRUKSI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN POLRI DI JAKARTA
SELATAN**
(Studi Putusan Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel *jo.* Nomor 778/Pdt/2024/PT
DKI *jo.* Nomor 683 K/PDT/2025)

(Skripsi)

Oleh

Regina Meidika
2212011711



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI KONTRAK PEKERJAAN
KONSTRUKSI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN POLRI DI JAKARTA
SELATAN**
(Studi Putusan Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel *jo.* Nomor 778/Pdt/2024/PT
DKI *jo.* Nomor 683 K/PDT/2025)

Oleh

REGINA MEIDIKA

Sengketa dapat terjadi terutama antara pengguna jasa dan penyedia jasa, Salah satu pihak dinyatakan bersalah oleh pihak lain, akibatnya menimbulkan kerugian terhadap pihak lain itu. Wanprestasi atau cidera janji merupakan keadaan dimana terdapat salah satu pihak tidak dapat menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam suatu perjanjian. Dalam hal ini, biasanya terdapat pihak yang terikat dalam perjanjian melakukan kelalaian dalam memenuhi apa yang sudah diperjanjikan. Pada kasus wanprestasi kontrak pekerjaan pembangunan rumah susun polri dapat diketahui penyebab terjadinya sengketa konstruksi dan bagaimana penyelesaian hukum perbuatan wanprestasi kontrak kerja konstruksi.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Data yang digunakan adalah data sekunder. Metode pengumpulan data dengan menggunakan studi pustaka dan studi dokumen yang dianalisis dengan secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa penyebab terjadinya sengketa konstruksi disebabkan oleh keterlambatan (wanprestasi) pembayaran yang dilakukan pengguna jasa yaitu PT Totalindo Eka Persada, Tbk terhadap PT PGAS Solution sebagai penyedia jasa . Keterlambatan disebabkan oleh SKBDN (Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri) yang diberikan oleh pengguna jasa terbukti kadaluarsa dan tidak dapat dicairkan. Sehingga dalam putusannya pengadilan menghukum pengguna jasa untuk membayar sebesar Rp 19.205.000.000,00.

Kata Kunci: Konstruksi, Penyelesaian Sengketa, Perjanjian, Wanprestasi, Rusun Polri

ABSTRACT

**RESOLUTION OF DISPUTES FOR DEFAULTS OF CONSTRUCTION
WORK CONTRACTS FOR THE CONSTRUCTION OF POLICE FLATS IN
SOUTH JAKARTA
(Studi Putusan Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel jo. Nomor 778/Pdt/2024/PT
DKI jo. Nomor 683 K/PDT/2025)**

By

REGINA MEIDIKA

Disputes can occur mainly between service users and service providers. One party is found guilty by the other party, as a result causing harm to that other party. Default or injury to a promise is a situation where one of the parties cannot carry out the rights and obligations as agreed by both parties to an agreement. In this case, usually there are parties bound by the agreement who make negligence in fulfilling what has been agreed or make deviations in implementing the contents of the agreement. In cases of default on work contracts for the construction of police flats, the cause of construction disputes and how legal settlement of defaults on construction work contracts can be determined.

This research uses normative legal research with descriptive research types. The data used are primary data and secondary data. Data collection method using literature studies and document studies analyzed qualitatively.

The results of the research and discussion show that the cause of the construction dispute was caused by delays (default) in payments made by service users, namely PT Totalindo Eka Persada, Tbk, to PT PGAS Solution as the service provider. The delay was caused by the SKBDN (Domestic Letter of Credit) provided by the service user which was proven to be expired and could not be withdrawn. So in the settlement the court sentenced the service user to pay IDR 19,205,000,000.00.

Keywords: Construction, Dispute Resolution, Agreement, Default, Police Flat

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI KOTRAK PEKERJAAN
KONSTRUKSI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN POLRI DI JAKARTA
SELATAN**
(Studi Putusan Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel *jo.* Nomor 778/Pdt/2024/PT
DKI *jo.* Nomor 683 K/PDT/2025)

Oleh

Regina Meidika

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Sarjana Hukum

Pada

Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi

: **PENYELESAIAN SENGKETA
WANPRESTASI KONTRAK
PEKERJAAN KONSTRUKSI
PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
DI JAKARTA SELATAN
(Studi Putusan Nomor 131/Pdt.G/
2022/PN Jkt.Sel jo. Nomor 778/Pdt/
2024/PT DKI jo. Nomor 683 K/PDT/
2025)**

Nama Mahasiswa

: **Regina Meidika**

Nomor Pokok Mahasiswa

: 2212011711

Program Studi

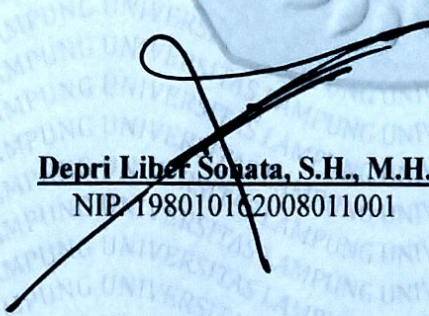
: **Hukum Keperdataan**


Fakultas

: **Hukum**

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing


Depri Liber Sonata, S.H., M.H.
NIP. 198010162008011001


Dita Febrianto, S.H., M.Hum.
NIP. 198401302008121004

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

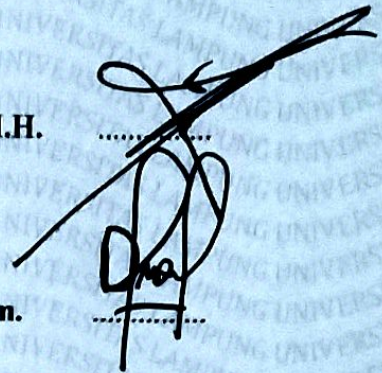

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

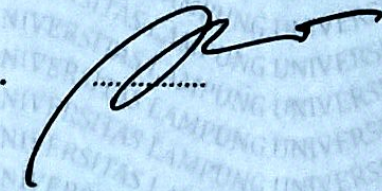
Ketua Penguji

: **Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**



Sekretaris Anggota

: **Dita Febrianto, S.H., M.Hum.**



Penguji Umum

: **Selvia Oktaviana, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fachri, S.H., M.S.
NIP.196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 13 April 2026

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Regina Meidika
NPM : 2212011711
Bagian : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kontrak Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Rumah Susun Polri Di Jakarta Selatan (Studi Putusan Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel jo. Nomor 778/Pdt/2024/PT DKI jo. Nomor 683 K/PDT/2025)**" adalah benar-benar hasil karya sendiri bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 18 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025.

Bandarlampung, 13 April 2026



Regina Meidika
NPM. 2212011711

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Regina Meidika, lahir di Jakarta pada 30 Mei 2003. Penulis merupakan anak kedua dari tiga bersaudara. Penulis merupakan putri dari pasangan Bapak Wilter Sihombing dan Ibu Termin Situmorang. Penulis menyelesaikan pendidikan di Taman Kanak-Kanak Dasana Indah pada tahun 2009, Sekolah Dasar Dasana Indah tahun 2015, Sekolah Menengah Pertama Negeri 2 Kelapa Dua pada tahun 2018 dan Sekolah Menengah Atas Negeri 17 Kabupaten Tangerang pada tahun 2021. Penulis kemudian diterima sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2022, melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Penulis telah mengikuti program pengabdian masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I pada bulan Januari 2025 selama 30 hari di Desa Kampung Baru, Kecamatan Penengahan, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung. Selama menempuh di bangku perkuliahan, penulis aktif mengikuti kegiatan non-akademik. Penulis pernah menjadi pengurus UKM-U PSM (Paduan Suara Mahasiswa Universitas Lampung) sebagai kordinator divisi Pemberdaya Sumber Daya Manusia pada tahun 2025 dan Ketua Pelaksana Kompetisi Internasional di Surabaya dan Palembang pada tahun 2024. Penulis juga aktif menjadi anggota UKM-F FORMAHKRIS (Forum Mahasiswa Hukum Kristen), anggota UKMK (Unit Kegiatan Mahasiswa Kristen) Unila dan menjadi moderator Seminar Nasional pada tahun 2025. Pada saat penulis berpartisipasi dalam kegiatan organisai di Universitas Lampung, penulis berhasil mendapatkan beberapa prestasi non-akademik, yaitu:

1. *Silver Medal* pada ajang Internasional *Bali International Choir Festival* Kategori *Mixed-Choir* dan Kategori *Folksong* pada tahun 2023.
2. *Gold Medal* pada ajang Nasional *Palembang Choral Exhibition* Kategori *Mixed-Choir* dan Kategori *Folksong* pada tahun 2024.
3. *Gold Medal* pada ajang Internasional *Surabaya World Choir Festival* Kategori *Mixed-Choir* dan Kategori *Folksong* pada tahun 2024.

MOTO

In The Name of Jesus Christ

“Hati manusia memikir-mikirkan jalannya, tetapi Tuhanlah yang menentukan arah langkahnya”

(Amsal 16:9)

“Bersukacitalah dalam pengharapan, sabarlah dalam kesesakan, dan bertekunlah dalam doa”

(Roma 12 :12)

“Jadikan kegagalan sebuah pengalaman bukan dijadikan penyesalan”

(Penulis)

PERSEMBAHAN

Dalam Nama Tuhan Yesus, Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih karuniaNya yang selalu menyertai saya, memberkati, diberikan kesehatan, kekuatan, hikmat dan sukacita di dalam setiap proses kehidupan dan langkah perjalanan hidup saya untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik. Karya sederhana yang penulis ukir sebagai bentuk perjuangan akhir penulis dalam dunia perkuliahan. Skripsi ini saya persembahkan dengan penuh rasa syukur, cinta dan hormat kepada kedua orang tua terkasih, tanpa tanda lelah terus mendoakan, mendukung, dan menguatkan saya dalam menjalani setiap Langkah kehidupan:

Amongku W Sihombing dan Mamaku T Situmorang

Segala nasihat yang terucap menuntun dan membentuk, doa harapan yang selalu dipanjatkan setiap saat dalam keheningan, pengorbanan yang tidak dapat dihitung jumlahnya, serta cinta kasih yang selalu tumbuh dan ditebarkan. Terima kasih untuk segalanya, orang tua yang mengorbankan apapun untuk mengsekolahkan anaknya setinggi bintang di langit. Orang tua yang membesarkan, merawat dan mendidikku dengan cita kasih yang tulus ditengah hangatnya keluarga. Orang tua yang menjadi tiang doa yang kokoh untukku dimanapun dan kapanpun. Orang tua yang mendidikku dan terus mengingatkanku untuk melibatkan Tuhan dalam setiap langkah kehidupan.

Semoga Allah Bapa menyertai dan melindungi setiap langkah kehidupan kalian.

SANWACANA

Puji dan Syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan kasih karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kontrak Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Rumah Susun Di Jakarta Selatan (Studi Putusan Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel jo. Nomor 778/Pdt/2024/PT DKI jo. Nomor 683 K/PDT/2025)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Universitas Lampung. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, untuk itu saran dan kritik yang dapat membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini. Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari partisipasi dan bimbingan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga dalam penyusunan skripsi ini dapat dilakukan dan diselesaikan dengan baik. Maka pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih yang tulus dan rasa hormat kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu menyertai dalam setiap langkah kehidupan dan proses penulis dalam menyelesaikan skripsi. Terima kasih untuk segala penyertaan, kehidupan serta pertolongan yang tidak pernah terlambat. Tuhan mengulurkan tanganNya memberikan pengharapan yang baru untuk penulis;
2. Ibu Prof. Dr. Ir. Lusmelia Afriani, D.E.A., I.P.M. Selaku Rektor Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. Selaku ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;

5. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. Selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
6. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan waktunya dan kebersamai penulis untuk membantu dalam proses bimbingan dengan penuh kesabaran dengan memberikan arahan, bimbingan, dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik;
7. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan waktunya dan kebersamai penulis untuk membantu dalam proses bimbingan dengan penuh kesabaran dengan memberikan arahan, bimbingan, dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik;
8. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun dalam penulisan skripsi saya;
9. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun dalam penulisan skripsi saya;
10. Bapak Dr. Zulkarnain Ridlwan, S.H.,M.H. Selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan motivasi dan bimbingan selama ini;
11. Seluruh Dosen dan Karyawan di Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah banyak memberikan ilmu, tenaga serta pengalaman yang bermanfaat kepada penulis;
12. Kakakku Yessica Sihombing dan Adikku Elnathan Sihombing, yang selalu memberikan semangat, memberikan kehangatan dengan canda tawa yang menjadi sumber kekuatan di saat semangat mulai rapuh;
13. Keluarga Besar Op. Nova Sihombing/Br. Nainggolan, terimakasih untuk Bapak Tua, Inang Tua, Bapa Uda, Inang Uda, Amang Boru, Namboru, Pariban, Kakak, dan Adek atas segala doa sebagai bentuk dukungan kalian;
14. Keluarga Besar Op. Deasy Situmorang/ Br. Sinaga, terima kasih untuk Bapak Tua, Inang Tua, Abang, Kakak, dan Adek atas segala nasihat dan motivasi untuk penulis;

15. Taruniku, Tresia Margareta Sianturi. Terima kasih atas bentuk cinta kasih, kehangatan, kebaikan, dalam proses kehidupan dan perjalanan penulisan skripsi ini. Terima kasih sudah menjadi teman, saudara, sahabat sejak kecil sampai sekarang, kiranya Tuhan selalu menyertai dan memberkati langkah perjalanan kehidupan kita yang masih panjang;
16. Teman-teman EH. K.A.K , Harry, Wanty, Levie, Yaka, Emal, Akmal, Jordan, Ajeng, Maria, Akbar, Muti, Rehuel, Farhan, Fraz, Nabilla, Gita, Kevin. Terima kasih telah menjadi bagian kehidupan penulis yang selalu memberikan canda tawa, berbagi cerita kehidupan masing-masing, membantu suka dan duka, dan menghiasi kehidupan penulis. Semoga doa dan harapan untuk perjalanan kehidupan kita kedepannya, Tuhan wujudkan;
17. Teman-teman Grup Bg, Nasyah, Dinda, Angel, Cyndi, Anum, Sabila. Terima kasih sudah menjadi teman kost yang selalu memberi semangat, menolong, dan memberi warna canda tawa disetiap kebersamaan. Semoga harapan dan cita-cita kita terwujud dalam doa yang terus dipanjatkan;
18. Teman-teman Bismillah Survive, Seisil, Elfia, Nisa, Wulan, Raisa, Zahra, Gibran. Terima kasih sudah saling memberi semangat, nasihat, hiburan, dan motivasi dalam perjalanan penulisan skripsi ini. Semoga kita selalu diberikan kesehatan dan panjang umur agar kita bisa menjadi anak yang sukses;
19. Teman-teman Rosida, Aidha, Vany, Nadiva, Salsa, Qanita, Thessa, Vania, Natali, Helfrida, April, Galuh, Zahra, Ruth, Joy. Terima kasih sudah saling menguatkan, memberi motivasi, dan kebersamaan penulis dalam segala bentuk kegiatan selama perkuliahan ini. Semoga harapan dan segala rencana yang sudah dipersiapkan perlahan akan segera terwujud;
20. Sobatku Mermaid The Kepangs, Naila, Cindy, Sabil. Terima kasih sudah menemani penulis menyusun skripsi ini, saling memberi semangat, dan terima kasih sudah memberi cerita dan pengalaman hidup;
21. Teman-teman Gass Kuyy, Devitha dan Endry. Terima kasih sudah menjadi teman penulis sejak duduk di bangku SMP hingga sekarang, terima kasih sudah saling memberikan dorongan semangat di tengah-tengah penulisan skripsi ini. Semoga Tuhan mendengar doa harapan untuk setiap kesuksesan yang ingin kita gapai;

22. Sobat Naposoku, Friska Silaban. Terima kasih sudah menjadi teman dan saudara yang selalu menemaniku ketika pulang ke Tangerang. Semoga sukses dan lancar menyelesaikan tugas akhir perkuliahannya;
23. Adek-adekku HIDTZ, Vania, Rama, Agil, Axel, Allen, David, Deasy, Hanna, Juahenta, Putri, Shinta, Stefanus, Suryana, Triana. Terima kasih sudah ingin berproses bersama, belajar bertanggung jawab, dan terima kasih sudah bertahan sampai saat ini dalam kepengurusan. Semangat terus dan teruslah berproses dan gapai cita-cita kalian kapanpun dan dimanapun;
24. Adek-adekku LUNA, Dea, Aril, Faza, Horas, Laura, Velix, Zubair, Novi, Refanya, Tara, Yohana, Zahra. Terima kasih sudah menjadi adek yang selalu sabar terus menerus diberikan ajaran dan bimbingan, bertahan walaupun lelah, dan menguatkan diri ditengah badai terjadi. Semoga bisa menjadi adek yang kuat dan bertanggung jawab;
25. Organisasi UKM-U PSM (Paduan Suara Mahasiswa) Universitas Lampung sebagai tempat belajar dan berproses bersama, tempat penulis tumbuh dan terbentuk semasa perkuliahan, terima kasih untuk segala pengalaman berharga yang pernah dilalui bersama dengan suka maupun duka, mengajarkan banyak hal untuk dapat bertingkah laku menjadi pribadi yang jauh lebih baik dan bertanggung jawab, belajar menjadi pemimpin yang penuh rasa tanggung jawab.

Bandarlampung, 13 April 2026
Penulis

Regina Meidika

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
MENYETUJUI.....	v
MENGESAHKAN.....	vi
PERNYATAAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTO	ix
PERSEMBAHAN.....	x
SANWACANA.....	xi
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Ruang Lingkup Penelitian.....	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	6
1.5 Kegunaan Penelitian.....	6
II. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Hukum Perjanjian.....	7
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	7
2.1.2 Asas Hukum Perjanjian	8
2.1.3 Syarat Sah Perjanjian	12
2.1.4 Bentuk-bentuk Perjanjian	15
2.1.5 Akibat Perjanjian.....	16
2.1.6 Subjek dan Objek Perjanjian	17
2.2 Sengketa Hukum	18
2.2.1 Pengertian Sengketa	18

2.2.2	Proses Penyelesaian Sengketa	20
2.3	Wanprestasi.....	24
2.3.1	Pengertian Wanprestasi	24
2.3.2	Penyebab Terjadinya Wanprestasi	25
2.4	Kontrak Kerja Konstruksi	26
2.4.1	Pengertian Kontrak Konstruksi	26
2.4.2	Sumber Hukum Kontrak	27
2.4.3	Wanprestasi dalam Kontrak Kerja Konstruksi	29
2.4.4	Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Kontrak Kerja Konstruksi	31
2.4.5	Jenis-jenis Kontrak Kerja Konstruksi	32
2.4.6	Pihak-pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi	33
2.4.7	Asas-asas Jasa Konstruksi	37
2.4.8	Tahap Penyelenggaraan Pekerjaan Konstruksi.....	38
2.5	Kerangka Pikir	40
III.	METODE PENELITIAN	42
3.1	Jenis Penelitian.....	42
3.2	Tipe Penelitian dan Pendekatan Masalah.....	42
3.3	Data dan Sumber Data	42
3.4	Teknik Pengumpulan Data	43
3.5	Analisis Data	43
IV.	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	46
4.1	Analisis Kontrak Kerja antara PT PGAS Solution dengan PT Totalindo Eka Persada,Tbk.....	46
4.1.1	Ruang Lingkup.....	45
4.1.2	Harga dan Cara Pembayaran	47
4.1.3	Jangka Waktu Pelaksanaan Pekerjaan dan Sanksi Keterlambatan.....	49
4.2	Analisis Putusan Perkara antara PT PGAS Solution dengan PT Totalindo Eka Persada,Tbk.....	49
4.2.1	Kasus Posisi.....	51
4.2.2	Analisis Pertimbangan Putusan Nomor 131//Pdt.G/2022.....	56
4.2.3	Analisis Pertimbangan Putusan Nomor 778/Pdt/2024/PT DKI.....	60
4.2.4	Analisis Pertimbangan Putusan Nomor 683 K/PDT/2025.....	62
4.2.5	Akibat Hukum Putusan.....	63
V.	PENUTUP	66
5.1	Kesimpulan	66

5.2 Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA.....	70
LAMPIRAN.....	74

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional di suatu negara menjadi peran penting dalam meningkatkan kesejahteraan ekonomi serta pertumbuhan masyarakat dan negara. Sebagai negara berkembang, Indonesia tengah menjalankan proses pembangunan yang mencakup seluruh wilayahnya dengan harapan dapat terlaksana secara merata dan berkeadilan. Tujuan utama dari pembangunan nasional ini adalah mewujudkan masyarakat yang sejahtera dan berdaya. ¹Salah satu sektor yang berperan penting dalam rangka pembangunan nasional, khususnya infrastruktur, ialah sektor konstruksi melalui usaha di bidang jasa konstruksi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, jasa konstruksi didefinisikan sebagai layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi yang meliputi penyelenggaraan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, hingga pembangunan kembali suatu bangunan secara menyeluruh. Keberadaan jasa konstruksi merupakan cerminan nyata dari perkembangan pembangunan di Indonesia, mengingat sektor ini memiliki peranan yang sangat strategis dalam mendukung tercapainya berbagai sasaran pembangunan nasional.²

¹ Miftahol Fajar Sodik, dkk, 2021 "*Hukum Penyelenggaraan dan Perjanjian Jasa Konstruksi*", *Jurnal MTSU*, 9 (1), hlm 40.

² Chyntia Damayanti, Najib Imanullah, Pranoto, 2015. "Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Antara Kepala Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen dengan CV. Metro Jaya Dalam Pekerjaan Peningkatan Kualitas Jalan Lintas Desa Lumbu Kecamatan Kutowinangun", *Jurnal Kajian Yuridis Universitas Sebelas Maret*, hlm 2.

Kegiatan jasa konstruksi yang mencakup tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan memerlukan suatu kebijakan yang dapat dijadikan pedoman dalam pelaksanaannya. Kebijakan tersebut dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemberi tugas atau pemilik proyek, pelaksana atau pengawas, peserta jasa, serta konsultan perencana, yang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 secara keseluruhan disebut sebagai penyedia jasa konstruksi. Sektor jasa konstruksi sendiri memegang peranan yang sangat vital dalam menopang pembangunan Indonesia, karena melalui sektor inilah kemajuan pembangunan dapat dirasakan dan dilihat secara langsung dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini tercermin dari berbagai hasil pembangunan fisik yang ada di sekitar masyarakat, seperti gedung bertingkat, bendungan, jaringan irigasi, jalan raya, jembatan, hingga kawasan permukiman dan berbagai infrastruktur konstruksi lainnya.

Sengketa dalam kontrak konstruksi merupakan hal yang hampir tidak dapat dihindari dalam perjalanan pelaksanaan suatu kontrak, meskipun kehadirannya tidak pernah direncanakan oleh pihak manapun. Hal ini terjadi karena masing-masing pihak cenderung berupaya melindungi kepentingannya agar tidak mengalami kerugian. Di satu sisi, kontraktor berkewajiban menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan ketentuan kontrak dengan tetap mengharapkan perolehan keuntungan yang telah diperhitungkan sejak awal. Di sisi lain, pengguna jasa berupaya agar nilai biaya yang telah disepakati sebagai harga kontrak tidak melebihi batas yang telah ditentukan.

Mengingat puluhan ribu kontrak konstruksi ditandatangani dan dilaksanakan setiap tahunnya, munculnya sengketa konstruksi akibat perbedaan interpretasi maupun faktor lain yang bersifat fisik maupun nonfisik menjadi suatu hal yang hampir pasti terjadi. Dalam rangka penyelesaian sengketa kontrak konstruksi, terdapat berbagai mekanisme yang dapat ditempuh. Di Indonesia, penyelesaian sengketa secara umum dibedakan menjadi dua jalur, yakni litigasi dan nonlitigasi. Litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan,

sedangkan nonlitigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dapat dilakukan melalui mediasi, konsiliasi, maupun arbitrase. Mekanisme arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa lainnya telah terbukti efektif dalam menyelesaikan berbagai jenis sengketa, termasuk sengketa di bidang konstruksi.

Dalam pelaksanaan usaha jasa konstruksi, pemilik proyek atau pihak yang ingin melakukan suatu pembangunan tentunya tidak mengerjakannya sendiri. Pemilik proyek biasanya melimpahkan pekerjaan pembangunan kepada perusahaan jasa konstruksi yang melibatkan rekanan pemborong atau kontraktor bangunan. Permasalahan yang terjadi pada tahun 2020 antara PT PGAS Solution sebagai penggugat dan juga berlawanan dengan PT Totalindo Eka Persada, Tbk sebagai tergugat. Permasalahan bermula pada pekerjaan proyek pembangunan Rusun POLRI. Dengan nilai proyek sebesar Rp 25.740.000.000,00 (dua puluh lima miliar tujuh ratus empat puluh juta Rupiah) yang dalam kasus ini tergugat selaku kontraktor pelaksana melakukan wanprestasi (cidera janji). Dalam hal ini, tergugat belum memenuhi seluruh prestasinya untuk membayarkan pekerjaan Proyek Pembangunan Rusun POLRI yang telah dilaksanakan oleh penggugat sebesar Rp19.305.000.000,00 (sembilan belas miliar tiga ratus lima juta Rupiah). Sebagaimana tentang cara dan syarat pembayaran dalam pekerjaan proyek pembangunan rusun POLRI. Ditegaskan bahwa pelunasan 80% dengan menggunakan SKBDN selambat-lambatnya 90 hari sejak diterbitkan surat permohonan pembayaran yaitu tertanggal 18 Agustus 2020. Faktanya, pada tanggal 18 November 2020, tergugat belum memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran pekerjaan proyek pembangunan rumah susun POLRI. Tergugat mengalami keterlambatan pembayaran dan baru memenuhi prestasinya kepada penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) pada tanggal 9 April 2021.

Pada KUHPerdara, secara lebih rinci dijelaskan mengenai perjanjian yang didefinisikan sebagai keadaan di mana terdapat seseorang yang mengikatkan

dirinya kepada orang lain. Keabsahan perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota mengenai syarat umum sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu, serta adanya sebab yang halal.

Perjanjian jasa konstruksi pada dasarnya memuat kepentingan para pihak yang beragam, sehingga proses negosiasi menjadi tahap yang tidak dapat dihindarkan guna mencapai kesepakatan bersama. Akan tetapi, dalam praktiknya proses tersebut kerap kali tidak berjalan mulus dan berujung pada ketidaksepakatan yang kemudian memicu timbulnya sengketa konstruksi. Sengketa semacam ini umumnya dipicu oleh ketentuan-ketentuan mengenai risiko pelaksanaan proyek konstruksi yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi namun dinilai masih belum jelas atau tidak memadai. Di samping itu, sengketa konstruksi juga dapat timbul akibat adanya perbuatan wanprestasi atau cidera janji yang secara nyata dilakukan oleh salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

Wanprestasi atau cidera janji merupakan suatu kondisi dimana salah satu pihak gagal menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya. Dalam hal ini, pihak yang terikat dalam suatu perjanjian seringkali lalai dalam memenuhi isi perjanjian dan/atau melakukan penyimpangan terhadap pelaksanaannya. Kondisi inilah yang tidak jarang menjadi akar dari munculnya sengketa konstruksi.³ Wanprestasi atau sering juga dikenal sebagai kelalaian atau kealpaan dalam memenuhi kewajiban kontraktual, tidak hanya terjadi dalam kontrak konstruksi, tetapi juga dapat terjadi dalam konteks perjanjian jual beli. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi meliputi tidak terpenuhinya prestasi sama sekali, pelaksanaan yang tidak sesuai dengan kesepakatan, keterlambatan dalam pemenuhan kewajiban, maupun pelanggaran terhadap larangan yang telah diatur dalam perjanjian.⁴ Suatu perjanjian dapat

³ Wirjono Prodjodikoro, 1986. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bale Bandung : Bandung, hlm. 44.

⁴ Abdulkadir Muhammad, 2019. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 321- 322.

dinyatakan sah dan mengikat secara hukum apabila telah memenuhi empat syarat sahnya perjanjian. Dalam kerangka tersebut, prinsip kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan apakah akan membuat perjanjian, memilih dengan siapa perjanjian dibuat, menetapkan isi, tata cara pelaksanaan, serta persyaratan perjanjian, termasuk menentukan bentuknya, baik secara tertulis maupun lisan.⁵

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai wanprestasi perjanjian dibidang konstruksi, oleh karena itu penulis memberikan judul penelitian tentang: “ Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kontrak Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Rumah Susun Polri Di Jakarta Selatan (Studi Putusan Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel jo. Nomor 778/Pdt/2024/PT DKI jo. Nomor 683 K/PDT/2025)”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana analisis kontrak kerja konstruksi antara PT PGAS Solution dengan PT Totalindo Eka Persada,Tbk?
2. Bagaimana analisis putusan perkara PT PGAS Solution dengan PT Totalindo Eka Persada, Tbk?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah normatif. Atas metode penelitian normatif, maka penulis melakukan penelitian terhadap suatu kajian dalam Hukum Perdata khususnya dalam bidang Hukum Bangunan dan melakukan penelitian terhadap asas-asas hukum. Penelitian hukum berdasarkan kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder.⁶

Dalam penelitian ini, ruang lingkup penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan cara mendeskripsikan dan mengumpulkan data atau sumber data dari

⁵ Salim H.S, 2014. *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 14.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 13.

buku, jurnal, artikel, dan skripsi. Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori, konsep, faktor, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis kontrak kerja konstruksi antara PT PGAS Solution dengan PT Totalindo Eka Persada, Tbk.
2. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis putusan perkara PT PGAS Solution dengan PT Totalindo Eka Persada, Tbk

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini yaitu:

1. Secara Teoris

Dengan adanya manfaat teori penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan bagi peneliti dan untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa jasa konstruksi bangunan rumah susun di Jakarta Selatan.

2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat yang bergelut di bidang jasa konstruksi.
- b. Penelitian ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hukum Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan di mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Penjelasan ini menekankan bahwa perjanjian merupakan suatu tindakan hukum yang melibatkan komitmen dari satu pihak atau lebih kepada pihak lain, menciptakan ikatan hukum yang harus dihormati dan dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat.

Perjanjian menurut R. Subekti adalah keadaan di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau terdapat orang yang saling berjanji kepada satu sama lain untuk menjalankan suatu perbuatan yang diperjanjikan.⁷ Suatu perjanjian hakikatnya adalah suatu persetujuan antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut, yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu.⁸

Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain. Perikatan itu merupakan hubungan hukum. Hubungan itu timbul karena adanya peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji - janji atau kesanggupan yang

⁷ R. Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, hlm. 1.

⁸ Koesparmono Irsan dan Armansyah, 2016. *Hukum Tenaga Kerja, Suatu Pengantar*, Cetakan Ke-1, Jakarta: Erlangga, hlm. 61.

diucapkan atau ditulis. Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian adalah suatu “perbuatan”, yaitu perbuatan hukum yang mempunyai akibat hukum untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban.⁹

Dalam Buku III Bab Kedua KUHPerdara Indonesia ditemukan istilah perjanjian atau persetujuan (*contract or agreement*) yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.¹⁰

Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.¹¹ Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.¹²

2.1.2 Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum merupakan suatu pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terdapat didalam dan dibelakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan Perundang-undangan dan putusan hukum yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan dengan

⁹ R. Subekti, 1985. *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung, hlm. 60.

¹⁰ Ahmad Miru, 2008. *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm 2. Soedharyo Soimin, 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-8, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 328.

¹¹ Gunawan Widjaja, 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Ke-6, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 91.

¹² *Ibid*, hlm. 91.

mencari sifat-siat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan konkrit.¹³ Dalam Hukum perdata terdapat 5 asas perjanjian, yaitu:

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

Pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas tersebut dapat memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan, serta;
4. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis dan lisan.

Asas kebebasan berkontrak atau yang sering disebut juga sistem terbuka adalah bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian dalam bentuk apapun, selama perjanjian itu dibuat secara sah dan dengan itikad baik serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Asas ini dibatasi dalam tiga hal yaitu, tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting, dikarenakan adanya perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak manusia. Kebebasan berkontrak dilatarbelakangi oleh paham individualisme yang secara embrional lahir pada zaman Yunani. Pada zaman ini, dinyatakan bahwa setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaknya, dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam “kebebasan berkontrak” dan hal ini menurut teori *laissez faire*, dianggap sebagai *the invisible hand*, karenanya

¹³ Sudikno Mertokusumo, 2001. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 5-6.

pemerintah tidak boleh mengadakan intervensi.¹⁴ Paham individualisme memberi peluang yang luas bagi golongan yang lemah. Dengan kata lain, pihak yang kuat menentukan kedudukan yang lemah.¹⁵

b. Asas Kepribadian (*Personality*)

Pada prinsipnya asas *personality* menentukan seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Pasal 1315 KUHPerdata berbunyi “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selaiin untuk dirinya sendiri.” Dalam hal ini, inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Menurut Badruzaman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut dalam suatu perjanjian, yaitu:¹⁶

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri;
2. Para ahli mereka dan mereka yang mendapat hak pribadinya;
3. Pihak ketiga.

Karena suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi yang mengadakan perjanjian itu sendiri, maka pernyataan tersebut dapat dikatakan menganut asas kepribadian dalam suatu perjanjian.¹⁷

c. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas ini merupakan salah satu pilar penting dalam hukum perjanjian yang mengatur perjanjian dibuat dan dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip kejujuran, keterbukaan dan saling percaya antara para pihak.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, 1995. *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung, hlm. 110.

¹⁵ I Ketut Oka Setiawan, 2018. *Hukum Perikatan*, Cetakan Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 45.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm. 94.

¹⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 47.

Dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdota, yang berbunyi ” Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Dalam hal ini, para pihak harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

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

Asas ini menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan mengikat dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Setiap perjanjian yang telah dibuat adalah mengikat para pihak yang membuat dan berlaku seperti undang-undang bagi para pihak. Setiap orang harus menghormati perjanjian yang mereka buat. Asas ini berarti bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Kata “mengikat” dalam konteks hukum memiliki arti yaitu, para pihak harus mematuhi isi perjanjian yang telah dibuat sebagaimana kewajiban dalam mematuhi undang-undang, dan pihak ketiga termasuk hakim, harus menghormati perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yang berarti tidak boleh ikut campur, menambahkan atau mengurangi isi perjanjian tersebut.

e. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.¹⁸ Suatu perjanjian timbul apabila kata sepakat antara para pihak. Perjanjian tersebut tidak perlu ditaati apabila salah satu pihak menggunakan paksaan, penipuan ataupun terdapat kekeliruan pada objek perjanjian.¹⁹

¹⁸ Salim H.S., 2015. *Hukum Kontrak*, Cetakan Ke-11, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.10.

¹⁹ Syahmin, 2006. *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 5.

2.1.3 Syarat Sah Perjanjian

Dalam suatu perjanjian antara pihak atau lebih menimbulkan suatu hubungan hukum berdasarkan perjanjian dengan akibat-akibat hukum nya. Ketika antara kedua belah pihak membuat suatu perjanjian, maka salah satu pihak memiliki hak dan wajib menghormati hak pihak lain dengan adanya imbalan memiliki hak atas sesuatu dari pihak lain, menurut aturan Pasal 1313 KUHPerdara. Secara hukum, perjanjian yang telah dibuat dan saling mengikat berlaku bagi mereka yang telah membuat perjanjian, dan tidak dapat ditarik kembali kecuali semua pihak menyetujuinya atau adanya alasan hukum tertentu, berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara.

Suatu perjanjian yang telah diakhiri sejak awal akan dianggap telah diakhiri sejak awal dan dinyatakan batal demi hukum. Suatu perjanjian yang dapat dibatalkan tetap berlaku jika pengadilan tidak membatalkannya atau tidak dibatalkan oleh pengadilan. Perjanjian batal demi hukum jika syarat-syarat yang berkaitan dengan tujuan perjanjian (topik tertentu dan adanya kausalitas hukum) tidak terpenuhi. Istilah “perjanjian” dalam suatu perjanjian pada hakekatnya mengacu pada berkumpulnya atau keseragaman kehendak di antara para pihak. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.²⁰

Syarat sah yang pertama merupakan syarat subjektif yaitu mengenai subjek dari suatu perjanjian dalam hal ini mereka yang membuat perjanjian dan syarat yang kedua adalah syarat objektif yaitu mengenai objek yang diperjanjikan oleh para pihak, yang merupakan isi dari perjanjian tersebut atau apa yang ingin disepakati oleh pihak-pihak yang membuatnya.²¹ Berikut syarat-syarat sah perjanjian, antara lain:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

²⁰ R.M. Panggabean, 2010. “Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku”, *Jurnal Hukum UII*, hlm. 655.

²¹ R. Subekti, 1980. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, hlm. 23.

Ketentuan ini merupakan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut sudah bersepakat, setuju dan satu kata sepemahaman tentang hal-hal pokok yang diperjanjikan. Kesepakatan yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdata bermakna bahwa antara satu orang atau lebih pihak lainnya telah menyatakan persesuaian kehendak. Sepakat disini juga berarti perjanjian dimana kedua belah pihak setuju mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Ketika salah satu pihak berkehendak melaksanakan perjanjian tersebut maka pihak lain juga berkehendak melakukannya secara timbal balik.

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*).²² Berkaitan dengan dasar keterikatan kontraktual berlandaskan pada kehendak atau pernyataan, dalam perkembangannya ada 3 teori mengenai hal tersebut, yaitu:²³

1. Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Teori ini menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak sah didasarkan pada suatu kehendak yang tidak benar. Jika orang memberikan suatu pernyataan yang tidak sesuai dengan kehendaknya, maka pernyataan tersebut tidak mengikat dirinya.

2. Teori Pernyataan (*Verklaringtheorie*)

Pada teori ini, jika pernyataan dua orang sudah saling bertemu, maka perjanjian sudah terjadi dan menjadi patokan karena mengikat para pihak.

3. Teori Kepercayaan (*Vertouwenstheorie*)

Teori ini merupakan perbaikan atas teori kehendak dan teori pernyataan, pernyataan tidak selalu harus berupa pernyataan kehendak, karena yang menjadi patokan adalah kepercayaan yang timbul dari pernyataan.

²² Mariam Darus Badruzaman, 1996. *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, hlm. 98.

²³ J. Satrio, 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke-1, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 196-211.

b. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Dalam hal ini, dimaksudkan bahwa seseorang yang membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum. Cakap yang memiliki arti tentang kecakapan atau kemampuan untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum. Ketentuan mengenai cakap atau tidaknya seseorang diatur dalam KUHPerdara pada Pasal 1330. Adapun yang dimaksud dengan tidak cakap untuk membuat kontrak yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa

Menurut Pasal 330 KUHPerdara, belum dewasa yang berarti mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin.

2. Orang yang ditaruh di bawah pengampunan

Seseorang yang berada di bawah pengawasan pengampunan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Orang yang menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya.

3. Perempuan yang telah menikah dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Mengenai suatu hal tertentu (objek yang diperjanjikan), objek tersebut berupa prestasi (pokok-pokok perjanjian). Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi yang diperjanjikan itu adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan/atau tidak berbuat sesuatu. Apabila terdapat perselisihan atas prestasi tersebut karena prestasi yang tidak jelas atau mungkin tidak dapat dilaksanakan, maka perjanjian itu batal demi hukum.

d. Suatu sebab yang halal

Dalam suatu perjanjian dianggap sah apabila disertai adanya suatu sebab yang halal. Pada Pasal 1337 KUHPerdara berbunyi "suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum". Dalam syarat sah perjanjian, dua syarat

pertama merupakan syarat subjektif yaitu mengenai orang atau subjek dalam suatu perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif mengenai isi atau objek yang diperjanjikan.

Sebab atau *causa* juga diartikan sebagai isi kontrak itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak. Ada 2 macam *causa* yaitu:

- a. *Causa efficiens* merupakan suatu penyebab yang menimbulkan kerugian yang dimaksud dalam Pasal 1365 tentang perbuatan melawan hukum. Tanggung gugat Pasal 1365 hanya ada jika dapat ditunjuk suatu perbuatan melanggar hukum yang berlaku sebagai *causa* (penyebab kerugian).
- b. *Causa finalis* merupakan apa yang ingin dicapai para pihak dalam perjanjian. *Causa* inilah yang dimaksudkan Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian. Pengertian *causa* dalam pasal ini menunjuk pada tujuan perjanjian.

2.1.4 Bentuk-bentuk Perjanjian

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada 2 bentuk perjanjian tertulis, yaitu:

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani hanya oleh pihak-pihak yang terlibat. Dalam perjanjian ini dibuat sendiri oleh pihak yang terkait dan tanpa adanya intervensi dari pejabat umum yang berwenang dan tanpa adanya standar baku yang ditetapkan. Perjanjian ini dibuat hanya untuk mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak memiliki kewenangan untuk mengikat pihak ketiga.

- b. Perjanjian dibuat dihadapan notaris dan oleh notaris. Perjanjian ini disebut sebagai perjanjian notariil atau akta otentik. Akta otentik merupakan akta yang dibentuk atau dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

2.1.5 Akibat Perjanjian

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terlibat di dalamnya dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari kedua belah pihak. Ketentuan tersebut selanjutnya menimbulkan sejumlah akibat hukum bagi para pihak, antara lain:

1. Perjanjian berlaku sebagai Undang-undang

Dalam konteks ini, perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak bersifat mengikat secara hukum dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat di dalamnya. Sebagaimana halnya kewajiban untuk menaati peraturan perundang-undangan, setiap pihak dalam perjanjian wajib mematuhi seluruh ketentuan yang telah disepakati bersama. Oleh karena itu, setiap pelanggaran terhadap isi perjanjian akan menimbulkan konsekuensi hukum, mengingat tindakan tersebut dipandang setara dengan pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku.

2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Suatu perjanjian lahir atas dasar kesepakatan bersama dari para pihak yang terlibat, sehingga pembatalan perjanjian tersebut tidak dapat dilakukan secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya. Dengan demikian, pembatalan suatu perjanjian hanya dapat dilaksanakan apabila kedua belah pihak telah menyepakatinya. Adapun pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan dalam kondisi tertentu, yakni apabila terdapat alasan atau dasar hukum yang sah yang membenarkan tindakan tersebut.

3. Perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan tolok ukur yang bersifat objektif dalam menilai kualitas pelaksanaan suatu perjanjian, khususnya dalam hal kepatuhan terhadap norma kepatutan dan kesusilaan.

Apabila timbul perselisihan terkait pelaksanaan perjanjian yang tidak dilandasi itikad baik, hakim secara hukum berwenang untuk melakukan pengawasan dan penilaian terhadap pelaksanaan perjanjian tersebut guna menentukan ada atau tidaknya pelanggaran terhadap standar yang telah ditetapkan.²⁴

Menurut Subekti, “itikad baik berarti kejujuran atau bersih. Dengan kata lain perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran”.²⁵

2.1.6 Subjek dan Objek Perjanjian

1. Subjek Perjanjian

Subjek dalam suatu perjanjian adalah para pihak yang terlibat di dalamnya, yang dapat berupa individu maupun badan hukum. Dalam kontrak pekerjaan konstruksi, para pihak tersebut dibedakan menjadi dua, yakni penyedia jasa dan pengguna jasa. Penyedia jasa berkewajiban untuk memberikan atau melaksanakan sesuatu kepada pengguna jasa, sementara pengguna jasa merupakan pihak yang berhak menerima hasil pelaksanaan tersebut dari penyedia jasa.

Para pihak dalam suatu perjanjian berkedudukan sebagai subjek hukum, baik dalam perjanjian itu sendiri maupun dalam hal pemenuhan kewajiban yang timbul darinya. Subjek hukum tersebut dapat berupa orang perseorangan maupun badan hukum. Dalam konteks pekerjaan konstruksi, contoh badan hukum yang dapat menjadi subjek perjanjian antara lain firma (Fa), persekutuan komanditer (CV), perseroan terbatas (PT), serta badan usaha koperasi. Apabila subjek hukum dalam suatu perjanjian adalah badan hukum, maka badan hukum tersebut harus diwakili oleh orang perseorangan yang bertindak atas namanya. Orang perseorangan yang ditunjuk sebagai wakil tersebut disyaratkan telah cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁴ Sutan Reny Sjahdeni, 2009. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, hlm. 16.

²⁵ R. Subekti, 2001. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, hlm. 42.

2. Objek Perjanjian

Objek dalam suatu perjanjian berupa prestasi yang berujud memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Dalam objek perjanjian, diperlukan adanya beberapa syarat untuk menentukan sahnyanya suatu perikatan, yaitu objek harus tertentu, harus diperbolehkan, dapat dinilai dengan uang, dan harus mungkin.²⁶

Objek perjanjian adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum, dan yang menjadi objek dalam sebuah perjanjian adalah prestasi. Prestasi merupakan kewajiban salah satu pihak dan pihak lain berhak untuk menuntut hal itu. Dalam perjanjian pekerjaan konstruksi, penyedia jasa memiliki kewajiban melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perjanjian dan pengguna jasa berkewajiban membayar biaya pekerjaan sesuai yang sudah ditetapkan dalam perjanjian. Dalam melakukan perbuatannya, penyedia jasa harus memenuhi semua ketentuan dalam perjanjian, penyedia jasa juga bertanggungjawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian.

2.2 Sengketa Hukum

2.2.1 Pengertian Sengketa

Sengketa adalah suatu yang dapat terjadi antara masyarakat dan antar lembaga. Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu atau lembaga pada objek yang sama dimanifestasikan dalam hubungan diantara mereka.²⁷ Menurut KBBI, sengketa adalah suatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan. Kemudian, menurut pendapat Amriani sengketa adalah suatu situasi dimana pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. Jika dalam situasi

²⁶ Purwahid Patrik, 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 4.

²⁷ I Wayan Wiryawan, dan I Ketut Artadi, 2010. *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Denpasar Bali: Udayana University Press, hlm. 3.

yang menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa.²⁸

Sengketa konstruksi merupakan perselisihan yang muncul di antara para pihak dalam pelaksanaan perjanjian jasa konstruksi, yang dipicu oleh adanya perbedaan pendapat, penafsiran, maupun ketidaksepakatan berkenaan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah disepakati, baik menyangkut aspek teknis, administratif, maupun keuangan. Perselisihan tersebut dapat timbul pada berbagai tahapan pelaksanaan proyek, sejak tahap perencanaan, pelaksanaan, hingga tahap pemeliharaan dan serah terima akhir. Sengketa konstruksi pada umumnya bersifat kompleks mengingat permasalahan yang dihadapi tidak hanya menyentuh aspek teknis rekayasa dan hukum kontrak, tetapi juga aspek keuangan, serta seringkali melibatkan banyak pihak dengan kepentingan yang saling berbeda satu sama lain.

Sengketa dalam usaha jasa konstruksi dapat diklasifikasikan menjadi beberapa kategori, yaitu dilihat dari segi teknis, administratif, hukum, maupun gabungan.²⁹ Menurut Mitropoulos dan Howell, perselisihan dalam penyelenggaraan konstruksi seringkali memiliki tiga akar permasalahan utama, antara lain adanya unsur ketidakpastian yang dianggap sebagai risiko inheren, masalah terkait perjanjian jasa konstruksi menjadi sumber konflik, perilaku bertentangan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi.³⁰ Adapun, faktor-faktor yang mungkin menimbulkan sengketa dalam proses penyelenggaraan konstruksi dapat dibagi ke dalam tiga segi, yaitu segi teknis dan mutu, segi waktu, dan segi biaya.

Dalam lingkup jasa konstruksi, sengketa yang berkaitan dengan pembayaran menjadi jenis perselisihan yang paling sering terjadi antara penyedia jasa dan

²⁸ Nurnaningsih Amriani, 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa perdata di Pengadilan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 5.

²⁹ Hamid Shahab, 1996. *Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi*, Jakarta: Djambatan, hlm. 8.

³⁰ Mitropoulos, P., dan Howell, G. 2001. "Model for Understanding, Preventing, and Resolving Project". *Journal of Construction Engineering and Management*, hlm. 223-231.

pengguna jasa. Perselisihan semacam ini pada umumnya berpusat pada permasalahan keterlambatan pembayaran termin, ketidaksepakatan atas hasil pengukuran kemajuan pekerjaan fisik, serta pengajuan klaim atas pekerjaan tambah. Dampak yang ditimbulkan cukup signifikan, terutama terhadap likuiditas kontraktor yang apabila terganggu dapat berujung pada terhentinya progres pelaksanaan proyek. Di sisi lain, penahanan pembayaran oleh pengguna jasa kerap dijadikan sebagai instrumen pengendalian mutu pekerjaan atau sebagai respons atas terjadinya wanprestasi oleh pihak penyedia jasa. Kompleksitas sengketa ini semakin meningkat dengan hadirnya faktor-faktor eksternal, seperti lonjakan biaya pelaksanaan yang tidak terakomodasi dalam ketentuan kontrak, perselisihan terkait eskalasi harga, maupun pengenaan pemotongan denda kompensasi sebagai akibat dari kegagalan teknis dalam pelaksanaan pekerjaan.

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa sengketa konstruksi merupakan bentuk pertentangan yang kompleks antara para pihak dalam pelaksanaan proyek, yang bersumber dari perbedaan pandangan, penafsiran, maupun ketidaksepakatan pada aspek teknis, administratif, serta finansial. Di antara berbagai tipologi perselisihan yang dapat timbul, sengketa yang berkaitan dengan pembayaran merupakan jenis yang paling dominan dan memberikan dampak paling signifikan dalam menghambat kelancaran pelaksanaan proyek secara keseluruhan.

2.2.2 Proses Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa konstruksi yang diatur dalam regulasi ini memberikan berbagai pilihan mekanisme penyelesaian secara litigasi maupun non litigasi. Penyelesaian melalui pengadilan melibatkan proses hukum yang diatur oleh pengadilan dan putusannya bersifat mengikat. Pasal 88 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, penyelesaian sengketa yang terjadi dalam kontrak kerja konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan.

Sengketa yang terjadi dalam kontrak kerja konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan, para pihak menempuh tahapan

upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi. Menentukan cara penyelesaian sengketa adalah salah satu risiko yang harus dihadapi para pihak dalam kontrak kerja konstruksi.

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah "litigasi", yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Proses penyelesaian sengketa ini mengakibatkan semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *winsolution*.³¹

Perselisihan hukum bisa diselesaikan lewat berbagai metode yang disepakati, seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli, pengadilan, atau arbitrase (baik lembaga maupun *ad hoc*). Pilihan penyelesaian sengketa ini wajib dicantumkan secara jelas dalam kontrak kerja konstruksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 88 ayat (4) UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

1. Perselisihan sengketa melalui litigasi (pengadilan)

Penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah proses formal di pengadilan, di mana para pihak saling berhadapan dan mempertahankan haknya di depan hakim. Proses ini melibatkan pengajuan gugatan, persidangan, pengumpulan bukti, dan akhirnya keputusan hakim yang bersifat mengikat dan final.

2. Perselisihan sengketa non-litigasi (di luar pengadilan)

Penyelesaian sengketa jasa konstruksi bisa mengacu pada UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu:

³¹ Nurnaningsih Amriani, 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 35

a. Negosiasi

Dilakukan langsung antara kedua pihak yang berselisih, kadang melibatkan pihak ketiga sebagai ahli independen untuk membantu menilai masalah dan menjadi dasar negosiasi. Pihak yang melakukan negosiasi disebut negosiator, sebagai seorang yang dianggap bisa melakukan negosiasi. Seorang negosiator harus mempunyai keahlian dalam menegosiasi hal yang disengketakan antara kedua pihak. Tenggang waktu penyelesaian melalui negosiasi paling lama 14 hari dan penyelesaian tersebut dilakukan dalam bentuk pertemuan langsung oleh dan para pihak yang bersengketa.

b. Mediasi

Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui negosiasi yang difasilitasi oleh pihak ketiga yang netral dan tidak memihak pada pihak siapapun, yang disebut dengan mediator. Mediasi merupakan salah satu mekanisme alternatif penyelesaian sengketa yang dapat dipilih oleh para pihak dalam kontrak konstruksi. Proses mediasi fleksibel, tidak terikat pada prosedur formal yang kaku dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan para pihak. Sifat mediasi yang diketahui bersifat rahasia yang dapat melindungi reputasi para pihak dalam industri konstruksi dimana reputasi sangat penting dan berharga. Oleh karena itu, mediator tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa. Jika para pihak mencapai kesepakatan dalam mediasi, kesepakatan tersebutlah yang mengikat secara hukum.

Proses negosiasi yang didampingi mediator sebagai katalisator, di mana kedua pihak dan ahli mereka mencari solusi bersama atas semua perbedaan. Dalam mediasi terdapat pihak ketiga yang netral dan berfungsi sebagai penengah yang disebut mediator. Mediator harus netral sehingga dapat memberikan saran-saran yang objektif dan tidak terkesan memihak salah satu pihak. Mediasi diberikan waktu tenggang selama 30 hari.

c. Konsiliasi (*Mini Trial*)

Konsiliasi merupakan proses penyelesaian sengketa dengan bantuan konsiliator yang bersikap netral yang dapat membantu tercapainya penyelesaian sengketa secara damai. Langkah ini merupakan kelanjutan dari proses mediasi apabila mediasi belum diperoleh kesepakatan dengan memasukkan *Neutral Advisor* (Konsiliator). Konsiliasi menekankan pada perbaikan hubungan dan komunikasi antara para pihak. Konsiliator cenderung bersifat pasif dan lebih banyak mendengarkan serta memfasilitasi komunikasi dan membantu mengidentifikasi isu-isu yang dipersengketakan. Konsiliator dapat membantu memfasilitasi diskusi agar dapat berlangsung dengan kondusif dan terarah, serta memberikan nasihat dan saran untuk mencapai penyelesaian yang sesuai.

Jika mediasi belum berhasil, konsiliasi dilakukan dengan melibatkan konsiliator (*neutral advisor*) untuk membantu mencapai kesepakatan. Konsiliator dalam menjalankan tugasnya harus mengetahui hak dan kewajiban para pihak, kebiasaan bisnis, sehingga dapat mengarahkan penyelesaian sengketa dengan berpegang kepada prinsip keadilan, kepastian dan objektivitas.

d. Arbitrase

Arbitrase merupakan metode kontraktual untuk penyelesaian sengketa di mana pihak-pihak terkait menciptakan suatu forum, memilih sendiri hakim-hakim swasta yang berkualitas, melepaskan hak untuk menyelidiki maupun menuntut, menyampingkan kejadian dan membiarkan berbagai isu ditentukan oleh pertimbangan keadilan serta kesamaan derajat sehingga diperoleh keputusan

oleh arbiter. Keputusan pada badan ini bersifat final dan banding, mengakhiri persengketaan berdasarkan persetujuan para pihak.³²

Pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa dan dilakukan oleh arbiter yang dipilih dan diberi kewenangan untuk mengambil keputusan. Proses dan putusan arbitrase bersifat rahasia, tidak terbuka untuk umum, sehingga menjaga reputasi dan kerahasiaan bisnis para pihak. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat, tidak dapat diajukan banding atau kasasi, kecuali dalam kondisi yang sangat terbatas.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa penyelesaian sengketa konstruksi dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu litigasi (pengadilan) dan non-litigasi (di luar pengadilan). Akan tetapi, berdasarkan UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, penyelesaian sengketa diutamakan melalui musyawarah untuk mencapai kemufakatan. Apabila musyawarah tidak berhasil, para pihak dapat memilih mekanisme non-litigasi seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau arbitrase, yang masing-masing memiliki prosedur dan kekuatan hukum tersendiri sesuai kesepakatan dalam kontrak kerja konstruksi.

2.3 Wanprestasi

2.3.1 Pengertian Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*" artinya yaitu tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan atau kesepakatan yang sudah ditentukan oleh pihak-pihak tertentu didalam suatu perikatan, baik perikatan yang timbul akibat dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena

³² Mochamad Yusuf, 2008. *Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi*, Yogyakarta:Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 105

Undang-undang. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.³³

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi merupakan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

2.3.2 Penyebab Terjadinya Wanprestasi

a. Perubahan Ruang Lingkup

Perubahan yang dimaksud dalam ruang lingkup pekerjaan kontrak, misalnya penambahan pekerjaan baru yang harus dilaksanakan terkait dengan pekerjaan sebelumnya.

b. Peristiwa Kompensasi

Pada umumnya peristiwa kompensasi terjadi akibat tindakan atau kesalahan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) yang mengakibatkan keterlambatan pelaksanaan pekerjaan oleh penyedia barang/jasa.

c. Keadaan Memaksa (*Overmacht/ Force Majeure*)

Keadaan memaksa (*force majeure*) Adalah keadaan tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi ketika membuat perikatan.

d. Kesalahan Penyedia Jasa

Banyak hal yang menjadi penyebab kesalahan Penyedia Barang/Jasa, diantaranya keterlambatan pembelian bahan, keterlambatan mobilitasi alat dan tenaga atau keterlambatan dalam melakukan pekerjaan sehingga target kemajuan pekerjaan yang sudah disepakati dapat tercapai.

³³ Yahya Harahap, 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm. 60.

2.4 Kontrak Kerja Konstruksi

2.4.1 Pengertian Kontrak Konstruksi

Kontrak merupakan suatu elemen yang paling penting dalam proses kerjasama antara berbagai pihak untuk dapat mewujudkan suatu tujuan tertentu yang telah disepakati bersama.³⁴ Dalam proyek ini, kontrak adalah dokumen yang harus dipatuhi dan dilaksanakan bersama antara pihak yang telah bersepakat untuk dapat saling terikat. Sedangkan pengertian kontrak konstruksi merupakan suatu dokumen atau produk hukum dengan pengertian kontrak yang dibuat harus sesuai dengan hukum yang benar.³⁵

Menurut pendapat R. Subekti, mengartikan kontrak adalah suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan “perikatan”. Oleh karena itu, kontrak menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.³⁶

Menurut Pasal 1 Ayat (8) UU No 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi, kontrak kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Kontrak kerja konstruksi dengan pihak pengguna jasa konstruksi adalah instansi pemerintah baik pemerintah daerah maupun pusat, maka kontrak kerja konstruksi yang telah dibuat dengan pihak penyedia jasa konstruksi merupakan kontak publik atau biasa disebut dengan *government contract*. Oleh karena itu, salah satu pihak yang terlibat dalam kontrak kerja konstruksi merupakan instansi pemerintah, dimana dengan sendirinya kesepakatan yang telah dibuat dalam kontrak itu harus tunduk pada aturan-aturan yang berlaku di institusi pemerintah bersangkutan.

³⁴ Wulfram I. Ervianto, 2005. *Manajemen Proyek Konstruksi*, Yogyakarta: Andi.

³⁵ Yasin. 2004. “Pengertian Kontrak Konstruksi”. *Jurnal Hukum Konstruksi*, 10 (2), hlm. 45-60.

³⁶ R. Subekti, 1979. *Hukum Kontrak*, Jakarta: PT. Intermasa, hlm 1.

Kontrak jasa konstruksi merupakan suatu perikatan hukum yang terjalin antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam rangka pelaksanaan pekerjaan konstruksi tertentu. Di Indonesia, instrumen hukum ini telah diatur secara menyeluruh dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, yang berfungsi sebagai landasan legalitas sekaligus sebagai pengikat hak dan kewajiban para pihak sepanjang masa pelaksanaan proyek berlangsung. Secara substantif, kontrak jasa konstruksi memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari jenis perjanjian pada umumnya, yakni tingginya kompleksitas teknis yang harus dihadapi, jangka waktu pelaksanaan yang relatif panjang, serta besarnya nilai ekonomi yang terlibat di dalamnya.

Kesimpulan dari penjelasan di atas, yaitu kontrak merupakan elemen terpenting dalam kerjasama antar pihak yang bersifat mengikat secara hukum. Dalam konteks konstruksi, kontrak kerja konstruksi sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun 2017 adalah dokumen yang mengatur seluruh hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam pelaksanaan proyek. Perjanjian jasa konstruksi memiliki karakteristik khusus dibanding perjanjian pada umumnya, karena mencakup kompleksitas teknis, jangka waktu yang panjang, serta nilai ekonomi yang signifikan.

2.4.2 Sumber Hukum Kontrak

Sumber hukum kontrak, yang dapat dibedakan berdasarkan sistem hukum yang mengaturnya. Disebutkan berbagai keluarga hukum yaitu, hukum Romawi, *common law*, hukum sosialis, hukum agama, dan hukum adat. Fokusnya adalah membandingkan sumber hukum kontrak antara Eropa Kontinental, terutama dalam KUHPerduta dan *common law* terutama di Amerika.

1. Sumber Hukum Kontrak dalam *Civil Law*

Pada dasarnya, sumber hukum kontrak dalam sistem *Civil Law* terbagi dua: sumber hukum materiil dan sumber hukum formal. Sumber hukum materiil adalah faktor-faktor yang memengaruhi terbentuknya hukum, seperti hubungan sosial, kekuatan politik, kondisi ekonomi, tradisi, penelitian ilmiah,

perkembangan internasional, dan geografis. Sementara itu, sumber hukum formal adalah tempat di mana aturan hukum dituangkan, seperti undang-undang, perjanjian antarnegara, yurisprudensi, dan kebiasaan—semua ini juga menjadi sumber hukum kontrak.

Sumber hukum kontrak yang berasal dari peraturan perundang-undangan antara lain:

- a. *Algemene Bepalingen van Wetgeving* (AB), yaitu aturan umum pemerintah Hindia Belanda yang berlaku di Indonesia.
- b. KUH Perdata (BW), yang mengatur hukum perdata termasuk kontrak dalam Buku III.
- c. KUH Dagang.
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

Kontrak kerja konstruksi, harus mencakup dalam uraian berikut:

- a. Identitas jelas para pihak;
- b. Uraian rinci dalam pekerjaan, nilai, dan waktu pelaksanaan ;
- c. Jangka waktu pertanggung/pemeliharaan, yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
- d. Ketentuan tenaga ahli, yang memuat ketentuan tenaga jumlah, klasifikasi, dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- e. Hak dan kewajiban pengguna dan penyedia jasa, yang memuat hak pengguna untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- f. Mekanisme pembayaran yang mengatur tanggung jawab finansial pengguna jasa dalam melakukan pelunasan atas prestasi atau hasil pekerjaan pembangunan yang telah diselesaikan
- g. Ketentuan mengenai wanprestasi, yakni pengaturan terkait tanggung jawab hukum yang timbul apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan;

- h. Penyelesaian sengketa, yaitu ketentuan yang mengatur prosedur dan mekanisme penyelesaian perselisihan yang timbul akibat adanya ketidaksepakatan di antara para pihak;
 - i. Pemutusan hubungan kontraktual, pemutusan kontrak kerja yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
 - j. Keadaan terpaksa, memuat ketentuan kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian salah satu pihak;
 - k. Kegagalan pembangunan, ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
 - l. Perlindungan keselamatan pekerja, kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial.
2. Sumber Hukum Kontrak Amerika

Sumber hukum kontrak di Amerika (*common law*) dibagi menjadi dua, yaitu sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer meliputi keputusan pengadilan (*judicial opinion*), undang-undang (*statutes*), konstitusi, dan peraturan administratif. Sumber sekunder mencakup *restatement* (rumusan ulang hukum) dan *legal commentary* (komentar atau pendapat ahli hukum) yang membantu menjelaskan atau menganalisis hukum, tapi bukan hukum itu sendiri.

2.4.3 Wanprestasi dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Wanprestasi yang dimaksud dalam Undang-undang Jasa Konstruksi merujuk pada suatu kondisi dalam perjanjian jasa konstruksi dimana terdapat suatu pihak yang melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah dijanjikan.
- b. Melaksanakan kewajiban sesuai yang dijanjikan, namun tidak sesuai dengan kesepakatan.
- c. Melaksanakan kewajiban sesuai yang dijanjikan, namun terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan sesuai dengan perjanjian.

Kontrak kerja konstruksi dengan pihak pengguna jasa konstruksi adalah instansi pemerintah baik pemerintah daerah maupun pusat, maka kontrak kerja konstruksi

yang telah dibuat dengan pihak penyedia jasa konstruksi merupakan kontak publik atau biasa disebut dengan *government contract*. Oleh karena itu, salah satu pihak yang terlibat dalam kontrak kerja konstruksi merupakan instansi pemerintah, dimana dengan sendirinya kesepakatan yang telah dibuat dalam kontrak itu harus tunduk pada aturan-aturan yang berlaku di institusi pemerintah bersangkutan.

Salah satu permasalahan yang kerap menjadi pemicu timbulnya perselisihan dalam pelaksanaan proyek adalah keterlambatan penyelesaian pekerjaan konstruksi. Keterlambatan tersebut dapat bersumber dari berbagai faktor, baik yang berasal dari pihak kontraktor maupun dari faktor eksternal di luar kendalinya. Dari sisi kontraktor, keterlambatan umumnya disebabkan oleh lemahnya manajemen proyek, keterbatasan tenaga kerja atau material, kendala keuangan yang menghambat mobilisasi sumber daya, maupun ketidakmampuan teknis dalam menyelesaikan pekerjaan yang bersifat kompleks.

Ditinjau dari perspektif pengguna jasa, keterlambatan sering kali dipicu oleh penundaan pembayaran termin (*milestone*) yang mengakibatkan terganggunya stabilitas arus kas kontraktor. Selain itu, hambatan dalam pemberian persetujuan, instruksi kerja yang terlambat, serta kendala dalam proses serah terima lahan turut menjadi faktor penyebab yang signifikan. Di samping faktor internal, terdapat variabel eksternal seperti kondisi cuaca ekstrem, keadaan kahar (*force majeure*), ketidaksesuaian kondisi lapangan dengan perencanaan awal, hingga perubahan regulasi pemerintah yang dapat menghambat progres fisik. Konflik biasanya bereskalasi ketika para pihak memiliki perbedaan interpretasi mengenai atribusi penyebab keterlambatan, penentuan pihak yang bertanggung jawab, serta implikasi yuridis dan finansialnya, baik dalam bentuk penerapan denda keterlambatan maupun pemberian perpanjangan waktu pelaksanaan (*extension of time*).

Penulis menarik suatu kesimpulan berdasarkan penjelasan di atas, bahwa wanprestasi dalam jasa konstruksi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi

kewajibannya sesuai perjanjian, baik berupa kelalaian, keterlambatan, maupun tindakan yang tidak seharusnya dilakukan. Salah satu bentuk wanprestasi yang paling sering terjadi adalah keterlambatan penyelesaian proyek, yang dapat disebabkan oleh faktor internal dari kontraktor maupun pengguna jasa, serta faktor eksternal seperti *force majeure*. Sengketa kemudian muncul ketika para pihak berbeda pendapat mengenai siapa yang bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut beserta konsekuensi hukum dan finansialnya.

2.4.4 Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada, kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Maka kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur.
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerduta.

Dalam suatu perbuatan hukum (membuat perjanjian) yang dilakukan oleh seseorang atau peristiwa hukum akan membawa akibat hukum bagi pelakunya. Maka setiap perbuatan hukum harus dipertanggungjawabkan, apabila akibat dari perbuatan tersebut bersifat negatif atau dapat merugikan orang lain.

Akibat hukum merupakan akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum, Oleh karena itu, suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum. Sedangkan suatu perbuatan hukum dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.³⁷

2.4.5 Jenis-jenis Kontrak Kerja Konstruksi

Kontrak konstruksi dapat digolongkan dalam beberapa bentuk, yaitu:³⁸

1. Menurut cara terjadinya:
 - a. Kontrak konstruksi yang diperoleh melalui hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan (*competitive bid contract*);
 - b. Kontrak konstruksi atas dasar penunjukan;
 - c. Kontrak yang diperoleh dari hasil perundingan antara si pemberi pekerjaan dengan pemborong/kontraktor (*negotiated contract*).
2. Menurut cara penentuan harganya:
 - a. Kontrak konstruksi dengan harga pasti (*fixed price*)
 Dalam hal ini, telah ditetapkan secara pasti mengenai harga kontrak maupun harga satuan;
 - b. Kontrak konstruksi dengan harga (*fixed lump sum price*)
 Dalam hal ini, borongan diperhitungkan secara keseluruhan dan volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak dapat diukur ulang;
 - c. Kontrak konstruksi atas dasar harga satuan (*unite price*)
 Dalam hal ini, luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit, yang mana juga jumlah yang pekerjaan yang tercantum didalam kontrak dapat dilakukan pengukuran ulang untuk menentukan jumlah pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan;
 - d. Kontrak konstruksi atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*)

³⁷ Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, 2008. Cetakan ke-1, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 86.

³⁸ Sri Soedewi Majchun Sofwan, 1982. *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborong Bangunan*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 59.

Dalam hal ini, pemberi tugas akan membayar dengan jumlah biaya seluruhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upah jasa yang biasanya berasal dari presentase biaya seluruhnya.

Pasal 82 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 mengatur berbagai bentuk kontrak pekerjaan konstruksi yang dapat dipilih dan diterapkan sesuai dengan karakteristik proyek yang bersangkutan. Bentuk-bentuk kontrak dimaksud mencakup kontrak harga satuan, kontrak harga tetap, serta kontrak gabungan yang memadukan unsur harga tetap dan harga satuan sekaligus. Penentuan jenis kontrak yang akan digunakan bergantung pada tingkat kepastian lingkup pekerjaan, kompleksitas proyek, serta kesepakatan para pihak mengenai pembagian risiko dalam pelaksanaannya. Kontrak harga satuan pada umumnya diterapkan dalam situasi di mana lingkup pekerjaan belum dapat ditetapkan secara terperinci pada saat penandatanganan kontrak dilakukan. Adapun mekanisme pembayarannya dihitung berdasarkan volume pekerjaan yang secara aktual terlaksana, dikalikan dengan harga satuan yang telah disepakati oleh para pihak. Jenis kontrak ini menawarkan fleksibilitas yang lebih besar dalam pelaksanaan pekerjaan di lapangan, namun sekaligus menuntut adanya pemantauan dan pengendalian yang ketat terhadap kuantitas pekerjaan yang dikerjakan

Kontrak lump-sum atau kontrak harga tetap diterapkan apabila ruang lingkup pekerjaan telah dapat didefinisikan secara jelas dan terperinci sejak awal. Dalam jenis kontrak ini, penyedia jasa menerima imbalan dalam jumlah tetap tanpa dipengaruhi oleh perubahan volume pekerjaan, kecuali terdapat perubahan ruang lingkup pekerjaan yang telah disepakati bersama oleh para pihak. Kontrak harga tetap memberikan kepastian biaya bagi pengguna jasa, namun di sisi lain menempatkan penyedia jasa pada posisi yang menanggung risiko lebih besar. Sebagai perbandingan, terdapat tiga mekanisme penetapan harga yang lazim digunakan dalam kontrak konstruksi. Pertama, kontrak lump-sum di mana harga keseluruhan proyek ditetapkan sejak awal sebelum pelaksanaan dimulai. Kedua, kontrak harga satuan di mana pembayaran dilakukan berdasarkan volume pekerjaan aktual yang diukur dan dikalikan dengan harga satuan yang telah disepakati. Ketiga,

kontrak cost-plus di mana pembayaran didasarkan pada biaya nyata yang dikeluarkan ditambah dengan imbalan atau keuntungan yang telah disepakati bersama oleh para pihak.

2.4.6 Pihak-pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Berdasarkan Pasal 38 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, penyelenggaraan jasa konstruksi meliputi pelaksanaan usaha jasa konstruksi serta penyediaan bangunan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari kegiatan tersebut. Pihak-pihak yang terlibat dalam suatu kontrak konstruksi pada dasarnya terdiri atas pemilik proyek selaku pengguna jasa dan kontraktor selaku penyedia jasa. Dalam pelaksanaannya, kontrak konstruksi melibatkan berbagai pihak yang masing-masing memiliki peran, fungsi, serta tanggung jawab yang berbeda-beda sesuai dengan kedudukan hukumnya.

Adapun para pihak yang dimaksud dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi adalah sebagai berikut:

a. Pengguna Jasa

Pengguna jasa merupakan perorangan atau badan usaha yang memiliki atau sebagai pemberi pekerjaan yang menginginkan dan membutuhkan untuk dapat menggunakan layanan jasa konstruksi dari pihak lain. Dalam hal ini, pengguna jasa sebagai pemilik pekerjaan dapat memilih pihak penyedia jasa yang sesuai dengan kriterianya untuk mengerjakan proyek konstruksi yang dimiliki. Setelah terjadinya suatu kesepakatan, pengguna jasa sebagai pemberi pekerjaan memiliki kewajiban yaitu menyerahkan suatu sarana kerja untuk dikerjakan oleh penyedia jasa sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang telah disepakati.

Pengguna jasa dapat berupa instansi pemerintah, badan usaha, maupun perseorangan yang memiliki kepentingan atas terselesaikannya suatu pekerjaan konstruksi. Pengguna jasa berhak menerima hasil pekerjaan konstruksi yang

memenuhi spesifikasi teknis, standar kualitas, serta ketentuan yang telah diperjanjikan dalam kontrak. Berdasarkan Pasal 55 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pengguna jasa bertanggung jawab atas pembayaran biaya jasa konstruksi sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam kontrak konstruksi. Dalam praktiknya, pengguna jasa berwenang melakukan pemeriksaan dan pengendalian secara berkala, menuntut pertanggungjawaban penyedia jasa atas kemajuan pelaksanaan konstruksi, serta menolak hasil pekerjaan yang tidak memenuhi standar yang telah ditetapkan. Apabila terjadi pelanggaran kontrak berupa cacat konstruksi akibat kelalaian penyedia jasa, pengguna jasa berhak mengajukan klaim ganti kerugian sesuai dengan ketentuan kontrak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di samping hak-hak tersebut, pengguna jasa juga berkewajiban untuk menyediakan lahan atau lokasi konstruksi yang bebas dari sengketa hukum, menyiapkan dokumen perencanaan yang sesuai, melaksanakan pembayaran tepat waktu sesuai kesepakatan, serta menyediakan fasilitas pendukung yang diperlukan guna memastikan kelancaran pelaksanaan pekerjaan tanpa menghambat progres proyek.

b. Penyedia Jasa

Penyedia jasa dapat berupa perorangan atau badan usaha yang dimana dapat memberikan pelayanan jasa konsultasi konstruksi atau pekerjaan konstruksi. Penyedia jasa ini merupakan pihak yang mendapatkan pekerjaan jasa konstruksi yang berkaitan dengan kemampuan yang dimiliki untuk menyediakan jasa kepada pengguna jasa. Dalam pemilihan penyedia jasa, diperlukan untuk dapat membantu merealisasikan pelaksanaan proyek konstruksi dan merupakan hal yang paling penting untuk menentukan keberhasilan suatu proyek konstruksi.³⁹

Penyedia jasa mempunyai kewajiban untuk melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan konstruksi dengan tidak lewat dari waktu yang telah disepakati

³⁹ Yuliawati Harahap, *Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan. 2020. hlm. 17

bersama, serta mampu bertanggung jawab atas pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang dibebankan.⁴⁰

Dalam pelaksanaan proyek berskala besar, kontraktor utama seringkali menugaskan subkontraktor untuk mengerjakan bagian-bagian tertentu dari proyek konstruksi yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 54 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, penyedia jasa dan/atau sub penyedia jasa diwajibkan untuk menyerahkan hasil pekerjaannya sesuai dengan biaya, kualitas, dan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam kontrak konstruksi. Adapun hak-hak yang dimiliki oleh kontraktor dalam pelaksanaan kontrak meliputi hak untuk menagih pembayaran sesuai dengan kemajuan pekerjaan yang telah dilaksanakan, memperoleh dokumen perencanaan yang lengkap dan memadai berupa gambar kerja dan spesifikasi teknis, mendapatkan perpanjangan waktu pelaksanaan apabila terjadi keterlambatan yang berada di luar tanggung jawabnya, serta menerima kompensasi finansial atas pekerjaan variasi yang telah mendapat persetujuan dari pengguna jasa.

Di samping hak-hak tersebut, penyedia jasa juga terikat oleh sejumlah kewajiban pokok yang harus dipenuhi selama masa pelaksanaan kontrak, yang mencakup pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan dokumen kontrak, penyelesaian pekerjaan dalam jangka waktu yang telah disepakati, penjaminan kualitas pekerjaan sesuai standar yang ditetapkan, penerapan sistem manajemen kesehatan dan keselamatan kerja, pemeliharaan serta perlindungan hasil pekerjaan hingga dilaksanakannya serah terima kepada pengguna jasa, serta pelaksanaan perbaikan atas kerusakan atau cacat yang timbul selama periode tanggung jawab cacat akibat kesalahan dalam proses pelaksanaan pekerjaan.

⁴⁰ Seng Hansen, 2015. *Manajemen Kontrak Konstruksi*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm. 12.

2.4.7 Asas-asas Jasa Konstruksi

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi Pasal 2, penyelenggaraan jasa konstruksi berlandaskan pada asas:

1. Asas Kejujuran dan Keadilan

Asas ini mengandung arti bahwa kesadaran akan fungsinya dalam penyelenggaraan jasa konstruksi serta dapat bertanggung jawab dalam memenuhi berbagai kewajiban guna memperoleh haknya.

2. Asas Manfaat

Asas manfaat yang mengandung pengertian bahwasanya segala kegiatan jasa konstruksi dan tanggung jawab, efisien, dan efektifitas yang dapat menjamin terwujudnya nilai tambah yang optimal bagi para pihak dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dan bagi kepentingan nasional.

3. Asas Keserasian

Asas ini mengandung makna bahwa interaksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi harus berwawasan lingkungan sehingga menghasilkan produk yang berkualitas dan memberikan manfaat bagi para pihak maupun masyarakat luas.

4. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan mengandung makna bahwa penyelenggaraan pekerjaan konstruksi harus dilandasi oleh prinsip-prinsip yang menjamin terwujudnya keselarasan antara kemampuan yang dimiliki oleh penyedia jasa dengan beban kerja yang diembannya. Untuk menjamin terpilihnya penyedia jasa yang paling sesuai dan dapat memberikan peluang bagi pemertaaan yang proposional dalam kesempatan kerja peyedia jasa, maka pengguna jasa wajib mematuhi asas ini.

5. Asas Kemandirian

Pada asas ini, mengandung arti bahwa tumbuh dan berkembangnya daya saing jasa konstruksi nasional.

6. Asas Keterbukaan

Dalam peyelenggaraan pekerjaan konstruksi, para pihak dapat memberikan peluang bagi para pihak yang dapat diakses dalam melaksanakan kewajiban

secara optimal untuk memperoleh serta memungkinkan adanya koreksi yang dapat dihindari adanya berbagai kekurangan dan penyimpangan.

7. Asas Kemitraan

Asas ini memiliki hubungan kerja para pihak yang harmonis, terbuka, bersifat timbal balik, dan sinergis.

8. Asas Keamanan dan Keselamatan

Dalam hal ini terpenuhinya tertib penyelenggaraan jasa konstruksi, keamanan lingkungan, dan keselamatan kerja, serta pemanfaatan hasil pekerjaan konstruksi dengan tetap memperhatikan kepentingan umum.

2.4.8 Tahap Penyelenggaraan Pekerjaan Konstruksi

Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi meliputi tahap perencanaan dan tahap pelaksanaan beserta pengawasannya yang masing-masing tahap dilaksanakan melalui kegiatan persiapan, pengerjaan dan pengakhiran. Dalam suatu pekerjaan konstruksi tertentu, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi dapat menunjuk subpelaksana dan subpengawas yang mempunyai keahlian khusus yang dimana terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pengguna jasa.

Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi wajib memenuhi ketentuan mengenai keteknikkan, ketenagakerjaan, dan tata pengelolaan lingkungan serta keharusan untuk memenuhi kewajiban yang dipersyaratkan dalam menjamin tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Berikut tahap-tahapan pekerjaan konstruksi:

a. Tahap Perencanaan

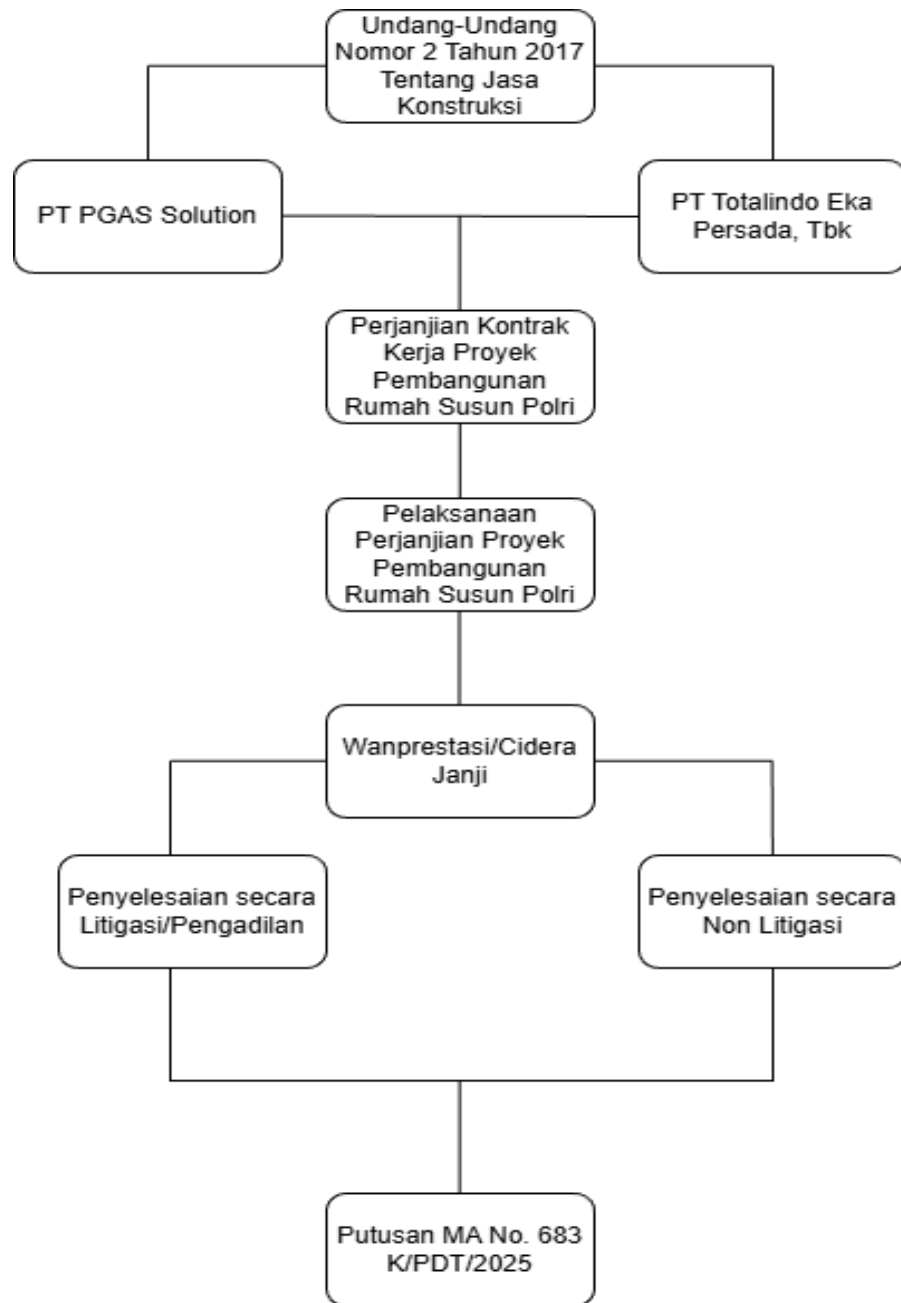
Dalam tahap perencanaan pekerjaan konstruksi memiliki lingkup yang meliputi prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik. Penyedia jasa wajib menyerahkan hasil pekerjaan yang meliputi hasil tahap pekerjaan, hasil penyerahan pertama, dan hasil penyerahan akhir secara tepat biaya, tepat mutu dan juga tepat waktu. Pengguna jasa wajib melakukan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan penyedia jasa secara tepat jumlah dan tepat waktu.

b. Tahap Pelaksanaan beserta Pengawasan

Pada lingkup tahap pelaksanaan ini, beserta pengawasan pekerjaan konstruksi meliputi pelaksanaan fisik, pengawasan, uji coba, dan penyerahan hasil pekerjaan. Dalam pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi haruslah didukung dengan ketersediaan lapangan, dokumen, fasilitas, peralatan dan tenaga kerja konstruksi serta bahan/komponen bangunan yang masing-masing disesuaikan dengan kegiatan tahap pelaksanaan dan pengawasan.⁴¹

⁴¹ Alfian Malik, 2010. *Pengantar Bisnis Jasa Pelaksana Konstruksi: Kiat Andal Meraih Sukses pada Bisnis Konstruksi*, Yogyakarta, hlm.88.

2.5 Kerangka Pikir



Gambar. 1 Kerangka Pikir

Penjelasan :

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, menjadi suatu dasar yang dimana pihak PT. Pgas Solution mengadakan perjanjian proyek rumah susun Polri dengan pihak PT. Totalindo Eka Persada, Tbk. Kedua pihak telah melakukan perjanjian kontrak kerja yang menjadikan suatu kesepakatan kedua pihak dalam melaksanakan kontrak kerja proyek pembangunan rumah susun polri di Jakarta Selatan. Hubungan hukum antara pihak PT. Pgas Solution dan pihak PT. Totalindo Eka Persada, Tbk yang mengikat kedua belah pihak serta mewajibkan kedua belah pihak untuk memenuhi kewajiban dan tanggung jawab yang telah disepakati bersama. Berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak maka dibuat perjanjian kontrak kerja proyek rumah susun Polri yang memuat pelaksanaan pembangunan. Pada pertengahan pelaksanaan proyek pembangunan tersebut para pihak dihadapkan pada suatu keadaan yang mungkin saja ataupun tidak dapat diduga timbul dalam pelaksanaan kewajiban dan tanggung jawab masing-masing, yaitu wanprestasi/ cidera janji yang dilakukan oleh PT Totalindo Eka Persada, Tbk. Atas keadaan yang mungkin timbul terjadi maka dalam perjanjian kontrak kerja proyek rumah susun Polri tersebut diatur juga tentang penyelesaian perselisihan. Dalam kesepakatan kedua pihak, jika terdapat suatu perselisihan dapat dilakukan secara musyawarah terlebih dahulu, akan tetapi jika musyawarah tidak dapat diselesaikan maka akan menempuh jalur litigasi/pengadilan. Pada kasus ini, PT. Pgas Solution dan PT. Totalindo Eka Persada, Tbk melakukan penyelesaian melalui jalur pengadilan dengan hasil putusan merujuk pada putusan Mahkamah Agung, maka perjanjian kontrak kerja proyek rumah susun Polri antara PT. Pgas Solution dan PT. Totalindo Eka Persada, Tbk juga akan berakhir.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian Hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara mendeskripsikannya.⁴²

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang dilaksanakan berdasarkan kajian terhadap ketentuan hukum tertulis. Dalam penelitian ini, sumber hukum yang digunakan terdiri atas sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder. Sumber hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta dokumen hukum lainnya yang bersifat mengikat secara hukum. Sementara itu, sumber hukum sekunder meliputi laporan hukum, catatan hukum, maupun berbagai tulisan hukum lainnya yang tidak memiliki kekuatan mengikat, melainkan hanya bersifat persuasif sebagai bahan pendukung analisis.

Metode penelitian adalah penelitian yang berfokus meneliti suatu fenomena atau keadaan dari objek penelitian secara detail dengan menghimpun kenyataan yang terjadi serta mengembangkan konsep yang ada.⁴³

3.2 Tipe Penelitian dan Pendekatan Masalah

Penelitian Kualitatif, metode penelitian yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah daripada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi, yang menggunakan teknik analisis mendalam (*in-depth analysis*). Penelitian kualitatif ini adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek

⁴² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1990. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers.

⁴³ Syahrudin Nawi, 2014. *Penelitian Hukum Normatif versus Penelitian Hukum Empiris*, Makassar, hlm 15.

penelitian misalnya, perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain- lain. Secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Jenis penelitian kualitatif lebih menekankan analisa dinamika hubungan fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah. Penelitian kualitatif menekankan pada usaha menjawab pertanyaan melalui cara-cara berfikir formal dan argumentative. Jadi, jenis penelitian ini adalah penelitian dengan bentuk studi lapangan atau *field research*.⁴⁴

3.3 Data dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki⁴⁵ seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan terhadap wanprestasi jasa konstruksi.

b. Bahan Hukum Sekunder

Hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.⁴⁶ Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah berupa buku-buku rujukan yang relevan, hasil karya tulis ilmiah, dan berbagai makalah yang berkaitan.

⁴⁴ Sukur Kolil, 2006. *Metodologi Penelitian*, Pustaka Media: Bandung, hlm. 134.

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2006. *Penelitian Hukum*, Kencana: Jakarta, hlm. 141.

⁴⁶ Johny Ibrahim, 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia: Surabaya, hlm. 295.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum ini adalah hukum normatif, teknik teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan non ⁴⁷ hukum. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder. ⁴⁸Data yang dikumpulkan diperoleh dengan menggunakan metode pengumpulan data yaitu:

a. Studi Pustaka

Dilakukan untuk mengkaji informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. Sumber informasi tertulis yang terdapat dalam studi pustaka adalah perundang-undangan, putusan hakim, jurnal hukum , buku dan literatur yang berkaitan dengan kasus yang sedang diteliti.⁴⁹

b. Studi Dokumen

Dilakukan dengan mengkaji informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu. Dokumen hukum yang berasal dari berbagai sumber adalah undang-undang.⁵⁰

3.5 Analisis Data

Analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan cara menafsirkan atau menginterpretasikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis sehingga diberikan penafsiran dan gambaran yang

⁴⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar: Yogyakarta, hlm. 160.

⁴⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, 2001. *Metedeologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia: Jakarta, hlm.25.

⁴⁹ Abdulkadir Muhammad, 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum* , PT Citra Aditya Bakti: Bandung, hlm. 81.

⁵⁰ *Ibid.* hlm. 83.

hal tersebut selaras dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan sebagai dasar dalam penarikan kesimpulan penelitian. Adapun metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yakni dengan mengumpulkan dan mengkaji data yang bersumber dari peraturan perundang-undangan serta literatur ilmiah yang relevan di bidang jasa konstruksi dan hukum kontrak konstruksi.

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diinventarisasi kemudian diolah dan dikaji secara mendalam dan menyeluruh sehingga hal ini bertujuan untuk memperoleh gambaran yang utuh mengenai persoalan hukum yang diteliti.

Bahan hukum primer dan sekunder yang sudah disamakan secara teratur lalu diuji lebih lanjut berlandaskan aturan-aturan hukum yang ada kemudian dapat diperoleh rumusan ilmiah untuk menanggapi permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian hukum ini.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan mengenai Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kontrak Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Rumah Susun POLRI di Jakarta Selatan, maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah:

1. PT Totalindo Eka Persada, Tbk terbukti secara hukum telah melakukan wanprestasi (cidera janji) atas kontrak kerja nomor 020/SPK/TEP-RSN POLRI/PS/X/2018 senilai Rp25.740.000.000,00 dengan PT PGAS Solution dalam proyek pembangunan rumah susun polri di Jakarta Selatan, dimana PT PGAS Solution selaku subkontraktor telah menyelesaikan seluruh pekerjaan instalasi Mekanikal, Elektrikal, dan Plumbing sesuai spesifikasi kontrak sebagaimana dibuktikan dengan penandatanganan BASTB, BAST I, dan BAP pada tanggal 6 Juli 2020. namun PT Totalindo gagal melunasi sisa pembayaran sebesar Rp19.205.000.000,00 yang telah jatuh tempo pada 18 November 2020, PT Totalindo Eka Persada Tbk hanya membayar sebesar Rp100.000.000,00 pada April 2021; bahwa wanprestasi tersebut telah memenuhi seluruh unsur yang disyaratkan hukum, yakni adanya perjanjian yang sah, adanya prestasi yang diperjanjikan, tidak dipenuhinya prestasi oleh PT Totalindo Eka Persada Tbk, serta adanya kerugian nyata yang diderita PT PGAS Solution; bahwa atas perkara ini, tiga tingkat peradilan secara konsisten memenangkan PT PGAS Solution, yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengabulkan gugatan pada 12 September 2023, Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan tersebut, serta Mahkamah Agung yang menolak kasasi PT Totalindo Eka Persada Tbk melalui Putusan Nomor 683 K/PDT/2025 tanggal 27 Februari

2025 dengan alasan bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan seluruh keberatan kasasi bersifat faktual yang bukan kewenangan Mahkamah Agung untuk diperiksa; sehingga putusan tersebut kini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan PT Totalindo Eka Persada Tbk wajib memenuhi seluruh kewajibannya, dengan PT PGAS Solution berhak mengajukan eksekusi paksa apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi secara sukarela.

2. Dalil sangkalan tergugat mengenai dana talangan sebesar Rp3.784.403.291,00 terbukti tidak benar karena dana tersebut tidak pernah diterima penggugat sebagaimana dikuatkan keterangan saksi, sedangkan seluruh bukti tergugat berupa fotokopi tanpa adanya dokumen asli sehingga dapat dikatakan tidak sah berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara dan Yurisprudensi MA Nomor 3609 K/Pdt/1985; bahwa atas perkara ini, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusan Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel tanggal 12 September 2023 mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan menghukum tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp19.205.000.000,00 beserta bunga moratoir 6% per tahun sebesar Rp1.152.300.000,00 dan menolak seluruh gugatan rekonvensi tergugat, kemudian Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Putusan Nomor 778/Pdt/2024/PT DKI menguatkan seluruh putusan Pengadilan Negeri setelah memeriksa 44 bukti tertulis dan keterangan 2 saksi, dan Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 683 K/PDT/2025 tanggal 27 Februari 2025 menolak kasasi PT Totalindo dengan menghukumnya membayar biaya kasasi sebesar Rp500.000,00, sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan tidak ada lagi upaya hukum yang dapat ditempuh oleh PT Totalindo Eka Persada Tbk untuk membatalkan atau mengubah putusan tersebut.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, serta kesimpulan yang menjadi jawaban akhir peneliti, maka beberapa saran yang diharapkan yaitu:

1. Pengguna jasa harus lebih cermat dalam mekanisme pembayaran seperti SKBDN untuk menghindari dari kadaluarsa, sedangkan penyedia jasa perlu melakukan *due diligence* (uji tuntas) terhadap kapasitas finansial pengguna jasa dan mendokumentasikan setiap tahapan pekerjaan secara lengkap. Praktisi hukum dan konsultan kontrak hendaknya menyusun kontrak yang lebih komprehensif dengan klausul yang mengantisipasi berbagai permasalahan seperti validitas instrumen pembayaran, denda keterlambatan, dan alternatif penyelesaian sengketa. Pemerintah perlu membuat regulasi yang lebih detail mengenai standar mekanisme pembayaran dan batas waktu pembayaran termin, membentuk pengadilan khusus konstruksi, serta mengembangkan sistem digital untuk monitoring pembayaran proyek. Bank sebagai penerbit instrumen pembayaran hendaknya memberikan notifikasi otomatis mengenai masa berlaku dan menyediakan mekanisme perpanjangan yang lebih fleksibel.
2. Dalam perjanjian jasa konstruksi, baik pengguna jasa maupun penyedia jasa harus lebih cermat dalam menyusun klausul pembayaran dengan mencantumkan mekanisme pembayaran yang jelas, termasuk jangka waktu pembayaran, metode pembayaran, dan konsekuensi hukum apabila terjadi keterlambatan pembayaran. Khususnya dalam penggunaan instrumen jaminan pembayaran seperti SKBDN, para pihak harus memastikan validitas dan masa berlaku instrumen tersebut guna untuk menghindari kegagalan pencairan yang dapat merugikan penyedia jasa. Para pihak juga harus melaksanakan kontrak dengan itikad baik sesuai *asas pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, serta melakukan dokumentasi yang lengkap dan sistematis atas setiap tahapan pekerjaan, termasuk berita acara penyelesaian pekerjaan dan *invoice* pembayaran untuk memperkuat posisi hukum apabila terjadi sengketa. Bagi pemerintah, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat serta Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah perlu menyusun pedoman standar mengenai mekanisme jaminan pembayaran dalam kontrak konstruksi, khususnya penggunaan SKBDN atau instrumen perbankan lainnya, agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang bagi kedua belah pihak. Pemerintah juga perlu

menyelenggarakan sosialisasi dan pelatihan berkala kepada pelaku industri konstruksi mengenai hak dan kewajiban kontraktual, tata cara pembayaran termin, serta mekanisme penyelesaian sengketa untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi dan sengketa pembayaran dalam proyek konstruksi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amriani, Nurnaningsih. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Armansyah, Irsan Koesparmono. 2016. *Hukum Tenaga Kerja*. Jakarta: Erlangga.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1995. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Hansen, Seng. 2015. *Manajemen Kontrak Konstruksi*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- H.S Salim. 2011. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
-, 2014. *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika.
-, 2015. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, Johny. 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayumedia.
- Ishaq, 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kolil, Syukur. 2006. *Metodologi Penelitian*. Bandung: Pustaka Media.
- Malik, Alfian. 2010. *Pengantar Bisnis Jasa Pelaksana Konstruksi: Kiat Andal Meraih Sukses pada Bisnis Konstruksi*, Yogyakarta: Andi.
- Mertokusumo. 2001. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmad. 2008. *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, Abdulkadir. 2024. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nawi, Syahrudin, 2014, *Penelitian Hukum Normatif versus Penelitian Hukum Empiris*, Makassar : PT. Umitoha Ukhuwah Grafika.

- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju
- Prodjodikoro, Wirjono. 1986. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Bale Bandung.
- Setiawan, I Ketut Oka. (2018). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Shahab, Hamid. 1996. *Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi*. Jakarta: Djambatan.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2009. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta : Pustaka Utama Grafiti.
- Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri. 2010. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun. 1982. *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*. Yogyakarta: Liberty.
- Oktaviana Selvia dan Lumbantobing Torkis. 2026. *Hukum Perancangan Kontrak*. Padang: CV Dunia Penerbitan Buku.
- R, Subekti. 1979. *Hukum Kontrak*. Jakarta : PT. Intermasa.
-, 1980. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni.
-, 1985. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Pradnya Paramita.
-, 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
-, 2001. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Suprpto, 2016. *Kebijakan Hukum Kontrak Konstruksi*. Bandung: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Sumber Daya Air dan Konstruksi.
-, 2017. *Analisis Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi* . Bandung: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Sumber Daya Air dan Konstruksi.
- Syahmin, 2006. *Hukum Perjanjian Internasional*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Widjaja, Gunawan. 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Wiryawan, I Wayan dan Artadi, I Ketut. 2010. *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Denpasar Bali : Udayana University Press.
- Yusuf, Mochamad. 2008. *Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi*. Yogyakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

B. Jurnal.

- A, A., Yudhantaka, & Lintang. 2023. *"Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Pemborongan Kerja Horizontal Directional Drilling (Hdd) di Kabupaten Gresik"*. Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara, 1(2).
- Abdurrahman, S., Anggun, L., & Nazar, J. 2023. *"Wanprestasi Dalam Perjanjian Kontrak Konstruksi Anantara PT. Atta raya Mitra Konstruksi Dan PT"*. Rio Law Jurnal, 4(2).
- Agustiana, Purnomo, & Sagita. 2023. *"Kajian Hukum Penyelesaian Sengketa Kegagalan Bangunan Dalam Pekerjaan Konstruksi"*. Jurnal Rectum, 5(2).
- Apriliana, I., & Darmawan. 2020. *"Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi"*. JIM Bidang Hukum Keperdataan, 4(4).
- Firdaus, R., & Khairani. 2019. *"Wanprestasi Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Antara PT. Berkah Salim Perdana Dengan Dinas Pendidikan Aceh"*. JIM Bidang Hukum Keperdataan.
- Jannah, M. P., & Musjtari, D. N. 2019. *"Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan"*. UIR Law Review, 3(2).
- P. Mitropoulos & G. Howell. 2001. *"Model for Understanding, Preventing, and Resolving Project"*, Journal of Construction Engineering and Management.
- Panggabean, R.M. 2010. *"Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku"*, Jurnal Hukum UII 7(4).
- Pranoto, Imanullah Najib, Damayanti Chyntia. 2015 . *"Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Antara Kepala Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen dengan CV. Metro Jaya Dalam Pekerjaan Peningkatan Kualitas Jalan Lintas Desa Lumbu Kecamatan Kutowinangun"*, Jurnal Kajian Yuridis Universitas Sebelas Maret.
- Prasetyo, D., Putranto, R. D., & Harveliana, A. 2024. *"Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Proyek Konstruksi yang Melibatkan Pihak Perorangan: Studi Kasus Pembangunan Guesthouse"*. Focus Journal of Social Studies, 5(2).
- Senirah, H., & Kamil, M. 2022. *"Analisis Yuridis Tanggungjawab Kontraktor Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dengan Dinas PUPR Di Tinjau Dari Undang-Undang No 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi"*. Unizar Recht Journal, 1(3).
- Sodik Fajar Miftahol, 2021. *"Hukum Penyelenggaraan dan Perjanjian Jasa Konstruksi"*, Jurnal MTSU, 9(1).

Sulthanah, L. T. 2021. "*Analisis Penyelesaian Wanprestasi Kontrak Kerja Konstruksi Dari Asas Keseimbangan*". Jurnal Kertha Semaya, 9(3).

Wicakson, R., Gawek, A., & Puspasari, V. 2019. "*Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpotensi Menjadi Penyebab Timbulnya Sengketa Pada Proyek Konstruksi Di Kota Palangka Raya*". Jurnal Teknik, 2(2).

C. Skripsi

Nugraha, G. 2021. Analisis Yuridis Atas Wanprestasi Perjanjian Antara PT. Multi Tehnik Kaya Mandiri Dengan CV. Yorizki Persada Indah Di Bidang Jasa Konstruksi Di Kabupaten Indragiri Hulu.

Ramadhan, A. 2024. Tinjauan Hukum Wanprestasi Para Pihak Dalam Perjanjian Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Pasar Pedesaan.

Siregar, A. R. 2023. Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan Di Batunadua Kota Padangsidempuan.

Yuliatwati Harahap, 2020. Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan.

D. Peraturan Perundang-undangan

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Noor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.