

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian**

Hukum perikatan diatur dalam buku III KUHPerdara tentang perikatan. Hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan yang mencakup hubungan antara orang dan benda, serta hubungan antara orang dan orang.<sup>1</sup> Istilah perikatan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda “*verbinten*” yang artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dengan yang lain.<sup>2</sup> Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam hal harta dan kekayaan dimana satu pihak berkewajiban memberikan prestasi dan pihak yang lainnya berhak menerima prestasi. Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Suatu perikatan bisa timbul baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Dalam suatu perjanjian, para pihak yang menandatangani sengaja menghendaki adanya hubungan hukum diantara mereka. Tindakan para pihak adalah untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang akan mengatur hubungan mereka,

---

<sup>1</sup> Annisa Dea Nastiti, 2018, “Kontrak Kerja Konstruksi Pekerjaan Mekanikal Dan Elektrikal Pembangunan Pembangkit Tenaga Listrik (Power House) Ditinjau Dari Hukum Jasa Konstruksi (Studi Pada Perjanjian Antara PT Utama Karya Dan Pt Fika Abadi Mandiri)”, (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung), hlm. 20.

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 198.

sehingga inisiatif munculnya hak dan kewajiban perikatan itu ada pada mereka sendiri. Berbeda dengan perikatan yang bersumber pada undang-undang, dimana hak dan kewajiban yang muncul bukan merupakan inisiatif para pihak melainkan karena undang-undang yang mengaturnya demikian.

Perjanjian diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu “suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Berbeda dengan perikatan yang merupakan suatu hubungan hukum, perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum itulah yang menimbulkan adanya hubungan hukum perikatan, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan sumber perikatan.

Istilah kontrak atau persetujuan (*overenkomst*) sering dipadankan dengan perjanjian (*verbinetenissen*). Sekalipun memiliki perbedaan dari sisi makna etimologis, namun dalam tataran operasional, ketika menyebut perjanjian maka konotasinya adalah kontrak atau perikatan. Ini dapat dimaklumi karena perjanjian sebenarnya merupakan alasan atau dasar adanya kontrak.<sup>3</sup>

Perikatan yang bersumber dari perjanjian diatur dalam buku III bab II KUHPerdata. Definisi perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

---

<sup>3</sup> M Natsir Asnawi, 2017, *Aspek Hukum Janji Prakontrak-Telaah dalam Kerangka Pembaruan hukum Kontrak di Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, hlm. 6.

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”

Definisi dalam pasal tersebut banyak di kritisi dan tidak diterima oleh para sarjana karena alasan sebagai berikut:

a. Kata “perbuatan” mencakup terlalu luas

Perbuatan disini dapat mencakup perbuatan yang ada akibat hukum secara sengaja maupun perbuatan yang ada akibat hukum secara tidak sengaja, serta perbuatan yang tidak ada akibat hukum. Dengan demikian definisi tersebut mencakup terlalu luas.

b. Hanya mencakup perjanjian sepihak saja

Dalam kalimat “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih lainnya” hanya menyebutkan satu pihak saja yang mengikatkan dirinya sedangkan pihak yang lainnya tidak mengikatkan diri, sehingga hanya satu pihak saja yang mempunyai kewajiban sedangkan pihak yang satunya tidak mempunyai kewajiban. Dengan demikian definisi tersebut tidak lengkap karena hanya mencakup perjanjian sepihak saja, tidak mencakup perjanjian timbal balik.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Annisa Dea Nastiti, *Loc. Cit.*

a. Kata “perbuatan” dalam definisi tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan adanya akibat hukum.

b. Ditambahkan dengan kalimat “atau saling mengikatkan dirinya”.

Definisi maupun pengertian yang sempurna dan lengkap mengenai perjanjian memang sulit ditemui, karena banyak pendapat menurut para sarjana. Pengertian perjanjian menurut Prof. Subekti dalam bukunya menyebutkan, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.<sup>5</sup> Dari Pasal 1313 KUHPerdara, rumusan yang tepat menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam Hukum perjanjian dapat dijumpai beberapa asas yang perlu diketahui. Ada beberapa jenis asas-asas hukum perjanjian yang merupakan asas-asas umum<sup>6</sup>, diantaranya sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini sering juga disebut asas terbukanya perjanjian. Maksudnya adalah bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, meskipun belum atau tidak diatur dalam

---

<sup>5</sup> Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Jakarta, Citra Aditya Bakti, hlm. 57.

<sup>6</sup> Djohari Santoso, Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 45.

undang-undang.<sup>7</sup> Sebagaimana dalam ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang termuat dalam Buku III KUHPerdara adalah kaidah-kaidah pelengkap yang hanya bersifat melengkapi. Artinya pasal-pasal dalam undang-undang boleh disingkirkan apabila oleh para pihak yang membuat perjanjian menghendaki.

Asas ini mengatur ketentuan bahwa pada dasarnya para pihak dapat membuat perjanjian atau kesepakatan yang melahirkan kewajiban apa saja sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Dengan kata lain, hukum perjanjian memberikan kebebasan yang sebesar-besarnya kepada subyek hukum untuk melakukan perjanjian. Asas kebebasan berkontrak didalamnya terdapat beberapa unsur, meliputi:

- 1) Setiap orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Bebas membuat perjanjian dengan siapapun
- 3) Bebas menentukan isi perjanjian
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian
- 5) Bebas menentukan syarat dan hukum mana yang berlaku

Jadi tidak ada seorangpun yang dapat memaksa seseorang untuk membuat perjanjian maupun tidak membuat perjanjian. Meskipun begitu, asas kebebasan berkontrak yaitu setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat

---

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 84.

sahnya perjanjian dan tidak melanggar undang-undang, kesusilaan, serta ketertiban umum.

b. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas berasal dari kata *consensus* yang berarti sepakat antara para pihak mengenai pokok-pokok perjanjian. Asas konsensualitas artinya bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua pihak atau lebih telah mengikat dan karena itu melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak atau lebih dalam perjanjian tersebut setelah para pihak mencapai kesepakatan.

Asas konsensualitas merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dengan demikian, perjanjian itu dikatakan sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak mengenai hal-hal pokok perjanjian dan tidak lagi membutuhkan formalitas tertentu. Asas konsensualitas diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dan Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara. Tanpa sepakat dari salah satu pihak maka perjanjian dapat dibatalkan.

c. Asas Personalitas

Asas personalitas ini diartikan juga sebagai asas kepribadian. Asas personalitas dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta

ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Berdasarkan rumusan tersebut, dapat diketahui bahwa pada dasarnya perjanjian yang dibuat oleh seseorang sebagai subjek hukum hanya berlaku untuk dirinya sendiri.<sup>8</sup> Hal ini dirasa logis, karena sudah sewajarnya suatu perjanjian hanya mengikat bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu, dan tidak mengikat bagi orang lain yang tidak terlibat maupun tidak memberikan kesepakatannya dalam perjanjian itu. Secara spesifik, ketentuan tersebut menunjuk pada kewenangan bertindak sebagai individu pribadi untuk bertindak atas namanya sendiri.<sup>9</sup>

Pasal 1340 KUHPdata menyatakan tentang ruang lingkup berlakunya perjanjian hanyalah antara pihak-pihak yang membuat perjanjian saja.<sup>10</sup> Ruang lingkup ini hanyalah terbatas pada para pihak dalam perjanjian itu saja. Jadi pihak ketiga atau pihak diluar perjanjian tidak dapat ikut menuntut suatu hak berdasarkan perjanjian itu.

Asas kepribadian ini menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan maupun membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perorangan saja. Dalam hal ini jika seseorang membuat suatu

---

<sup>8</sup> M. Natsir Asnawi, *Op.Cit.*, hlm. 13.

<sup>9</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 15.

<sup>10</sup> Hardijan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hlm. 40.

perjanjian, dimana dalam perjanjian itu ia memperjanjikan hak-hak bagi orang lain, tanpa kuasa dari orang yang diperjanjikan itu.<sup>11</sup>

Pasal 1317 KUHPdata menyebutkan tentang janji untuk pihak ketiga sebagai berikut:

“lagi pun diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang di buat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan suatu seperti itu tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya”.

#### d. Asas Iktikad Baik

Itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka dan saling percaya. Asas iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Setiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik. Iktikad baik ini dapat dibedakan menjadi dua<sup>12</sup>, yaitu iktikad baik yang subyektif dan iktikad baik yang obyektif.

---

<sup>11</sup> Nungki Ekawati, 2016, “Analisis Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama PT. Asindo Tech Natar Lampung Selatan Terhadap Kegiatan Jasa Konstruksi Dalam Perspektif Ekonomi Islam”, (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung), Hlm. 27.

<sup>12</sup> Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta, hlm. 19.

Iktikad baik yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang terletak pada sikap batin. Sedangkan iktikad baik yang obyektif maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus berdasarkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Iktikad baik ditunjukkan dengan kesungguhan untuk meneliti dan memastikan bahwa semua syarat sah suatu perjanjian telah terpenuhi sebelum ditandatanganinya perjanjian tersebut. Dalam pelaksanaan perjanjian, iktikad baik ditunjukkan dengan kesungguhan untuk melaksanakan semua prestasi yang terdapat padanya dan berusaha semaksimal mungkin tidak melakukan hal-hal yang dapat merugikan hak-hak pihak lain dalam perjanjian tersebut.

e. Asas Pacta Sunt Servanda

Pacta Sunt Servanda ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Asas ini tercantum di dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang isinya: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, maka dapat dipahami bahwa perjanjian yang telah dibuat secara sadar dan berdasar atas kesepakatan masing-masing pihak merupakan undang-undang yang mengikat masing-masing pihak

yang membuat perjanjian tersebut. Artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang sehingga para pihak harus tunduk dan melaksanakan segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Maksud dari asas *pacta sunt servanda* ini dalam suatu perjanjian adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, misalnya salah satu pihak melakukan wanprestasi maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian.

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Berikut diuraikan syarat sah nya suatu perjanjian itu:<sup>13</sup>

#### a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, dengan tidak ada paksaan (*dwang*), kekeliruan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*) yang merupakan 3 hal yang mengakibatkan kesepakatan tidak sempurna, sebagaimana diatur dalam Pasal 1321

---

<sup>13</sup> Riduan Syahrani, 2013, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, P.T. Alumni, hlm. 205.

sampai dengan Pasal 1328 KUHPperdata. Kesepakatan dapat terjadi melalui suatu pernyataan tegas maupun secara diam-diam.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Pada umumnya seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 330 KUHPperdata, “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPperdata, “tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

1) Mereka yang belum dewasa

KUHPperdata menyebutkan mereka yang belum dewasa adalah belum mencapai umur 21 tahun atau belum menikah. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan adalah belum mencapai umur 18 tahun atau belum menikah. Dalam hal ini apabila mereka yang belum dewasa melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali.

2) Mereka yang berada dibawah pengampunan

Mereka yang berada dibawah pengampunan ialah mereka yang sudah melampaui usianya 18 tahun tetapi tidak cakap bertindak karena sifat-sifat pribadinya. Sifat-sifat pribadinya tersebut yaitu diantaranya sakit ingatan, pemabuk, dan pemboros yang karena itu diputus oleh pengadilan berada dibawah pengampunan.

3) Wanita bersuami

Mengenai hal ini, setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963 sudah dinyatakan tidak berlaku lagi.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian yang mana merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau bisa disebut merupakan obyek dari perjanjian.<sup>14</sup> Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 1333 KUHPerdara, suatu barang yang menjadi objek perjanjian harus jelas, setidaknya tidaknya dapat ditentukan jenisnya, adapun jumlah barang tidak harus ditentukan saat itu jika jumlah barang dapat ditentukan di kemudian hari dan tidak menimbulkan kekaburan mengenai hal dimaksud.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pasal 1337 KUHPerdara hanya menyebutkan klausa yang terlarang. Suatu sebab dianggap terlarang jika sebab tersebut bertentangan dengan

---

<sup>14</sup>*Ibid.*, hlm. 93.

ketentuan perundang-undangan yang berlaku, bertentangan dengan kesusilaan, dan/atau bertentangan dengan ketertiban umum.

Setiap perjanjian yang dibuat adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat diatas. Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat 2 dan 3 dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai obyek perjanjian. Jika syarat-syarat subyektif tidak terpenuhi maka konsekuensinya perjanjian dapat dibatalkan.<sup>15</sup> Namun selama tidak dibatalkan maka perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan jika syarat-syarat obyektif yang tidak terpenuhi maka konsekuensinya adalah perjanjiannya batal demi hukum. Batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah lahir suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan.<sup>16</sup> Sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan.

4. Subyek dan Obyek Perjanjian
  - a. Subyek Perjanjian

Suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum antara dua orang atau lebih yang sekurang-kurangnya ada dua orang tertentu atau lebih, dimana salah satu pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan atau memberikan prestasi dan pihak lainnya memiliki hak untuk menerima prestasi. Setiap orang yang menjadi pihak

---

<sup>15</sup> Mudjisantosa, 2014, *Memahami Kontrak Pengadaan Pemerintah Indonesia*, Yogyakarta, CV. Prima Print, hlm. 109.

<sup>16</sup> Riduan Syahrani, *Op.Cit.*, hlm. 213.

dalam perjanjian disebut sebagai subyek perjanjian.<sup>17</sup> Pihak yang berhak menuntut prestasi disebut sebagai kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban melaksanakan atau memberikan prestasi disebut sebagai debitur.

#### b. Obyek Perjanjian

Setiap perjanjian terdapat suatu obyek atau sasaran atau yang disebut sebagai prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam Pasal 1234 KUHPerdara ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk setiap pembayaran, yaitu:<sup>18</sup> prestasi berupa untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu.

#### 5. Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana pihak-pihak atau salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Kelalaian atau tidak terpenuhinya kewajiban dimaksud merupakan *conditio sine qua non* bagi dikualifikasinya satu pihak melakukan wanprestasi, dimana suatu akibat itu tidak akan terjadi apabila sebab itu tidak ada.<sup>19</sup> Ketentuan dalam Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan:

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”

---

<sup>17</sup> Suryodiningrat, 1985, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, Bandung, Tarsito, hlm. 20.

<sup>18</sup> J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung, Alumni, hlm. 50.

<sup>19</sup> M. Natsir Asnawi, *Op. Cit*, hlm. 26.

Klausul dalam pasal tersebut dapat dipahami bahwa dalam suatu perikatan, baik yang lahir dari perjanjian maupun karena ditetapkan undang-undang melahirkan prestasi-prestasi atau kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- a. Kewajiban untuk memberikan sesuatu oleh satu pihak kepada pihak lain.
- b. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang wujud dan kualitasnya telah disepakati bersama.
- c. Kewajiban untuk tidak melakukan suatu perbuatan, termasuk di dalamnya untuk menghentikan suatu perbuatan.

Penjelasan atas pasal tersebut dapat diketahui bahwa jika salah satu atau beberapa pihak tidak melakukan salah satu dari tiga kualifikasi kewajiban tersebut, maka dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi yang menyebabkan adanya hak yang tidak terpenuhi pada pihak lain. Terjadinya wanprestasi perlu dipahami secara menyeluruh bahwa tidak semua keadaan dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Dalam keadaan tertentu, suatu keadaan tersebut tidak masuk ke dalam kategori wanprestasi, antara lain<sup>20</sup>:

- a. *Overmacht*

Sering disebut juga sebagai *force majeure*, yaitu keadaan memaksa.

Keadaan memaksa dapat dimaknai sebagai suatu keadaan yang memaksa salah satu pihak atau beberapa pihak untuk tidak dapat

---

<sup>20</sup> M Natsir Asnawi, Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer, Januari 2017, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/12674>, (20.10)

memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perikatan yang telah dibuat, dan keadaan tersebut diluar prediksi, kendali, maupun kemampuan para pihak secara fisik, psikis, maupun teknis.

b. *Rechtsverwerking*

Pengaturan mengenai *rechtsverwerking*, yaitu lepasnya satu pihak atau beberapa pihak dari kewajiban tertentu, karena pihak lain, baik secara diam-diam, lisan, maupun tertulis membebaskan atau disimpulkan membebaskan yang bersangkutan dari kewajiban dimaksud.

c. *Non Adimpleti Contractus*

*Non adimpleti contractus* yaitu tidak dipenuhinya janji atau kewajiban oleh salah satu pihak atau beberapa pihak karena pihak lain yang terikat dalam perjanjian yang dimaksud juga tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban atau janji-janjinya. *Non adimpleti contractus* ini dalam pemeriksaan perkara perdata sering dijadikan sebagai alasan untuk mengajukan keberatan atau eksepsi terhadap gugatan wanprestasi yang diajukan.

Wanprestasi berasal dari istilah bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan.<sup>21</sup> Tidak terpenuhinya kewajiban itu dapat disebabkan oleh dua kemungkinan alasannya, yaitu:

---

<sup>21</sup> Abdulkadir Muhammad, *Loc. Cit.*

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), yang merupakan diluar kemampuan debitur. Dalam hal ini debitur tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seseorang telah bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Menurut Prof. Subekti, wanprestasi terdapat empat keadaan,<sup>22</sup> yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terjadinya wanprestasi tidak muncul secara otomatis, kecuali jika memang telah disepakati dalam perjanjian oleh para pihak dalam perjanjian bahwa wanprestasi ada sejak tanggal ditetapkan dalam tanggal perjanjian terlampaui. Jika dalam perjanjian tidak ada kesepakatan sejak kapan wanprestasi terjadi, maka penentuan terjadinya wanprestasi dapat dilakukan dengan somasi atau teguran oleh satu pihak kepada pihak lainnya.

---

<sup>22</sup> Evi Eriyani, 2013, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Ombak, hlm. 22.

## 6. Dasar Penggantian Kerugian

Ganti kerugian, ketentuan dalam Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan sebagai berikut:

“ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu ikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Ganti kerugian itu adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai. Dalam Pasal 1246 KUHPerdara ganti kerugian itu ada tiga unsur, yaitu:

- a. Ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan (*cost*). Misalnya ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan.
- b. Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan debitur akibat kelalaian debitur (*damages*). Kerugian disini adalah yang sungguh-sungguh diderita. Misalnya busuknya buah-buahan karena keterlambatan penyerahan, ambruknya sebuah rumah karena salah konstruksi sehingga merusakkan perabot rumah tangga, lenyapnya barang karena terbakar.
- c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan (*interest*). Karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkannya.

## 7. Berakhirnya Perjanjian

Pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan beberapa cara untuk hapusnyanya suatu perikatan sebagai berikut:

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai disertai dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Pembaharuan utang
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Percampuran utang
- f. Pembebasan utangnya
- g. Musnahnya benda yang terutang
- h. Kebatalan atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewatnya waktu/kadaluarsa

Berakhirnya perjanjian berbeda dengan berakhirnya suatu perikatan. Suatu perikatan dapat hapus, sementara perjanjian yang menjadi sumbernya masih tetap ada. Suatu perjanjian baru akan berakhir apabila segala perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut telah hapus seluruhnya.

Berakhirnya perikatan tidak dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perikatan. Dengan berakhirnya suatu perjanjian maka perikatan-perikatan yang terdapat di dalam perjanjian tersebut secara otomatis menjadi hapus. Ada beberapa hal yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian, yaitu:

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Suatu perjanjian berakhir pada saat yang telah ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian.
- b. Batas berlakunya suatu perjanjian ditentukan oleh undang-undang, misalnya dalam Pasal 1066 KUHPerdara bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk tidak melakukan pemecahan harta selama jangka waktu tertentu, yaitu hanya mengikat selama lima tahun.
- c. Perjanjian menjadi hapus dengan terjadinya suatu peristiwa baik yang ditentukan oleh para pihak maupun undang-undang, misalnya dalam Pasal 1603 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian kerja berakhir dengan meninggalnya si buruh. Pasal 1646 KUHPerdara menentukan salah satu sebab berakhirnya suatu persekutuan adalah:
  - 1) Dengan musnahnya barang atau diselesaikannya perbuatan yang menjadi pokok persekutuan;
  - 2) Jika salah seorang sekutu meninggal atau ditaruh di bawah pengampuan, atau dinyatakan pailit.
- d. Pernyataan menghentikan perjanjian baik oleh kedua belah pihak maupun oleh salah satu pihak (*Opzegging*). Hal ini hanya dapat dilakukan pada perjanjian yang bersifat sementara, misalnya dalam Pasal 1603 KUHPerdara ayat (1) ditentukan bahwa para pihak

dapat mengakhiri perjanjian kerja jika diperjanjikan suatu waktu percobaan, atau pada perjanjian sewa-menyewa.

- e. Adanya putusan hakim. Misalnya dalam suatu perjanjian sewa-menyewa rumah tidak ditentukan kapan berakhirnya, maka untuk mengakhiri perjanjian ini dapat dilakukan dengan putusan Pengadilan Negeri.
- f. Apabila tujuan perjanjian telah tercapai. Dengan tercapainya tujuan perjanjian, maka perjanjian itu akan berakhir. Misalnya dalam perjanjian jual beli televisi, setelah televisi diserahkan oleh penjual dan pembeli telah membayar harganya, maka perjanjian itu pun berakhir.
- g. Dengan adanya perjanjian para pihak (*Heroping*). Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara memberi kemungkinan berakhirnya suatu perjanjian dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Konstruksi**

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Konstruksi

Perjanjian konstruksi adalah bentuk perikatan mengenai kegiatan dalam industri jasa konstruksi. Perjanjian konstruksi ini merupakan dasar atau acuan yang tertuang dalam pasal-pasal yang terdefinisi dengan baik.<sup>23</sup> Dalam merencanakan, melaksanakan dan mengawasi sebuah

---

<sup>23</sup> Satrio Agung Utomo et al, "Evaluasi Hak & Kewajiban Antara Perjanjian Kontrak Nasional Dengan Persyaratan Standar Fidic (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Gedung Pemuda Dan Kebudayaan Temanggung)", *Jurnal Karya Teknik Sipil Vol 4, Nomor 4, (Tahun 2015), hlm. 479.*

proyek konstruksi diperlukan suatu bentuk perjanjian tertulis antara pemilik proyek atau *bouwheer* dan penyedia jasa atau kontraktor. Bentuk perikatan mengenai kegiatan proyek konstruksi inilah yang dikenal dengan perjanjian konstruksi atau kontrak konstruksi.

Istilah perjanjian kerja konstruksi dan perjanjian pemborongan dianggap memiliki pengertian yang sama baik secara teori maupun dari praktek hukumnya. Konstruksi merupakan suatu kegiatan membangun sarana dan prasarana.<sup>24</sup> Sedangkan pemborongan mempunyai cakupan yang lebih luas dari konstruksi. Sebab dengan istilah pemborongan dapat saja berarti bahwa yang diborong itu bukan hanya konstruksinya atau pembangunannya, melainkan juga dapat berupa pengadaan barang atau jasa saja.

Perjanjian konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Dalam perjanjian konstruksi akan menimbulkan hubungan hukum maupun akibat hukum antara para pihak yang membuat perjanjian. Hubungan hukum merupakan hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban antara para pihak setelah ditandatanganinya perjanjian konstruksi. Hak bagi satu pihak merupakan kewajiban atau prestasi yang harus dilaksanakan oleh pihak lainnya.

---

<sup>24</sup> Rinto Wardana, 2016, *Tanggung Jawab Pidana Kontraktor Atas Kegagalan Bangunan*, Malang, Media Nusa Creative, hlm. 31.

Istilah perjanjian konstruksi sering juga disebut dengan perjanjian pemborongan.<sup>25</sup> Pasal 1601 b KUHPerdata memberikan pengertian mengenai perjanjian pemborongan sebagai berikut:

“suatu perjanjian dengan mana pihak pertama, yaitu pemborong, mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan suatu pekerjaan untuk pihak lain, yaitu *bhouweer*, dengan harga yang telah ditentukan”.

Definisi dalam Pasal 1601 b KUHPerdata tersebut dirasa kurang tepat, dimana hanya satu pihak saja, yaitu pemborong yang mengikatkan diri dan harus berprestasi. Padahal dalam perkembangan saat ini, baik pihak pemborong maupun pihak *bouwheer* saling mengikatkan diri, dengan masing-masing mempunyai hak dan kewajibannya sendiri-sendiri.<sup>26</sup> Kewajiban pihak pemborong adalah melaksanakan pekerjaan, sementara kewajiban utama dari pihak *bhouweer* adalah membayar uang borongan. Dengan demikian definisi perjanjian pemborongan yang tepat yaitu, suatu perjanjian dengan mana pihak pertama, yaitu pemborong, mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan suatu pekerjaan untuk pihak kedua, yaitu *bhouweer*, dan pihak kedua, yaitu kontraktor mengikatkan dirinya untuk membayar suatu harga yang telah ditentukan.

Menurut Komar Andasmita, perjanjian pemborongan merupakan suatu perjanjian dimana pihak pemborong mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu pekerjaan kepada pemberi tugas dan bagi pemberi

---

<sup>25</sup> Dinda Anna Zatika, Hamzah, Depri Liber Sonata, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Konstruksi Pembangunan Jalan Tol Antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Waskita Karya (Persero) Tbk.”, *Pactum Law Journal*, Vol 1 No. 3 (2018), hlm. 214.

<sup>26</sup> Munir Fuady, 1998, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 13.

tugas mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang telah ditentukan.<sup>27</sup>

Munir Fuady memberikan definisi perjanjian pemborongan sebagai Kontrak pembangunan dimana merupakan perjanjian antara pihak pemborong (kontraktor) dengan pihak pemberi tugas, dimana pihak pemborong berkewajiban melaksanakan pekerjaan sesuai dengan yang diperjanjikan dan pihak pemberi tugas berkewajiban membayar harga kontrak yang disepakati.<sup>28</sup>

Perjanjian pemborongan diatur dalam beberapa pasal yaitu Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617 KUHPerdara yang terdapat dalam Bab VII A, yang mengatur tentang perjanjian melakukan pekerjaan. Dibagi menjadi tiga kategori perjanjian melakukan pekerjaan, yaitu:

a. Perjanjian kerja (perburuhan)

Dalam perjanjian kerja atau perburuhan, terdapat hubungan vertikal antara buruh dengan majikan. Dimana buruh sebagai pihak yang kedudukannya lebih rendah dari kedudukan majikannya.<sup>29</sup> Dengan demikian terdapat hubungan antara atasan dan bawahan dalam perjanjian ini.

b. Perjanjian menyelenggarakan jasa tertentu

Maksudnya adalah dalam perjanjian dimana satu pihak menghendaki dari pihak lawannya untuk melakukan suatu pekerjaan guna mencapai

---

<sup>27</sup> Kamar Andasasmita, 1993, *Hukum Pemborongan Melakukan Pekerjaan Tertentu*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 207.

<sup>28</sup> Munir Fuady, 1995, *Hukum Bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 207.

<sup>29</sup> Munir Fuady, *Loc.Cit.*

tujuan, dimana pihak ke satu sanggup untuk membayar upah, sedangkan untuk mencapai tujuan tersebut adalah terserah pada pihak lawannya itu. Pihak lawannya disini biasanya seorang ahli pekerjaan tertentu dan biasanya ia juga sudah memasang tarif untuk jasanya.

c. Perjanjian pemborongan pekerjaan

Perjanjian pemborongan adalah suatu persetujuan antara seorang atau pihak pemberi pekerjaan dengan pihak lainnya yaitu pemborong, dimana pihak pertama menghendaki hasil dari pekerjaan yang disanggupi oleh pihak pemborong atas pembayaran sebagai pemborong.

Setiap Perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur akibat hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa, dimana Penyedia Jasa berkewajiban untuk menyelesaikan suatu Pekerjaan Konstruksi sesuai apa yang telah diperjanjikan dengan Pengguna Jasa. Sedangkan Pengguna Jasa berhak atas suatu Pekerjaan Konstruksi yang telah dikerjakan oleh Penyedia Jasa. Adanya Kontrak antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa ini, berfungsi untuk memberikan kepastian hukum para pihaknya.<sup>30</sup>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebut perjanjian konstruksi dengan kontrak kerja konstruksi. Sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-

---

<sup>30</sup> Akhmad Nopriansyah M, Hamzah, Depri Liber Sonata, "Perjanjian Kerja Konstruksi Pembangunan Jalan Raya (Studi Pada Pt Rindang Tiga Satu Pratama)", *Pactum Law Journal*, Vol 2 No. 02, (Januari – Maret 2019), hlm. 693.

Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pengertian kontrak kerja konstruksi adalah sebagai berikut:

“Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna Jasa dan penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi”.

Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah memiliki istilah lain yang juga terdapat kesamaan makna dengan kontrak kerja konstruksi maupun perjanjian pemborongan yaitu kontrak pengadaan barang/jasa. Pengertian kontrak pengadaan barang/jasa menurut Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah terdapat dalam Pasal 1 angka 44. Isi pasal tersebut sebagai berikut:

“kontrak pengadaan barang/jasa selanjutnya disebut kontrak adalah perjanjian tertulis antara Pengguna Anggaran atau Kuasa Pengguna Anggaran atau Pejabat Pembuat Komitmen dengan Penyedia Barang/Jasa atau Pelaksana Swakelola”.

Penggunaan kontrak pengadaan barang/jasa biasa terjadi dalam kontrak yang melibatkan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah. Kontrak pengadaan barang/jasa tersebut sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dapat meliputi barang, pekerjaan konstruksi, jasa konsultasi, dan jasa lainnya berupa jasa non-konsultasi atau jasa yang membutuhkan peralatan, metodologi khusus, dan/atau keterampilan dalam suatu sistem

tata kelola yang telah dikenal luas di dunia usaha untuk menyelesaikan suatu pekerjaan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menjadi acuan dalam perjanjian dan pelaksanaan jasa konstruksi. Ketentuan yang mengatur mengenai pelaksanaan konstruksi tercantum dalam ketentuan BAB V tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi Bagian Kesatu Pasal 38 tentang ketentuan umum. Selanjutnya ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian konstruksi tercantum juga dalam ketentuan BAB V tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi yaitu pada Bagian Kedua tentang Pengikatan Jasa Konstruksi Paragraf 1 Pasal 39 dan 40 tentang Pengikatan Para Pihak serta pada Paragraf 3 Pasal 46 sampai dengan Pasal 51 tentang Kontrak Kerja Konstruksi.

Mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian konstruksi haruslah dipenuhi oleh para pihak. Apabila hak dan kewajiban keduanya tidak terpenuhi maka akan menimbulkan perselisihan.<sup>31</sup> Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian konstruksi diatur dalam Pasal 47 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, bahwa kedua belah pihak memiliki peranan penting dan setara dalam berjalannya suatu perjanjian konstruksi. Berikut isi Pasal 47 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi:

---

<sup>31</sup> Dinda Anna Zatika, Hamzah, Depri Liber Sonata, *Op.Cit.*, hlm. 215.

“hak dan kewajiban yang setara, memuat hak pengguna Jasa untuk memperoleh hasil Jasa Konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak penyedia Jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan Jasa Konstruksi”.

Perjanjian konstruksi merupakan suatu perjanjian untuk membangun suatu bangunan dengan persyaratan-persyaratan tertentu, yang dibuat oleh pihak pertama sebagai pemilik bangunan, dengan pihak kedua sebagai pelaksana bangunan.<sup>32</sup> Perjanjian konstruksi dapat dilaksanakan secara tertutup, yaitu antara pengguna jasa dan kontraktor atau dapat dilaksanakan secara terbuka yaitu melalui pelelangan umum atau tender. Lain halnya dengan pemborongan bangunan milik pemerintah dimana harus diadakan pelelangan.

Perjanjian konstruksi memiliki tiga tahapan pekerjaan, yakni tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan. Pada prinsipnya pelaksanaan pekerjaan jenis ini harus dilakukan penyedia jasa secara terpisah dan suatu pekerjaan konstruksi. Tujuannya adalah untuk menghindari konflik kepentingan.<sup>33</sup> Dalam merencanakan, melaksanakan dan mengawasi sebuah proyek konstruksi diperlukan suatu perjanjian tertulis yaitu perjanjian konstruksi antara pengguna jasa (pemilik proyek/pemberi tugas) dan penyedia jasa (konsultan perencana/kontraktor pelaksana/konsultan

---

<sup>32</sup> Sri Redjeki Slamet, “Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa”, *Lex Journalica Volume 13 Nomor 3, (Desember 2016)*, hlm. 193.

<sup>33</sup> Octavia Cristiani Purnama Sari, “Legal Protection For The Obligees Caused By Fake Performance Bonds (*Legal Construction To Dispute Settlement In Construction Law*)”, *jurnal hukum legal standing Vol.2 No.2, (September 2018)*, hlm. 160.

pengawas).<sup>34</sup> Kontrak kerja konstruksi dapat dibedakan dalam 2 jenis yaitu:<sup>35</sup>

- a. Kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, sedangkan bahan-bahannya disediakan oleh pemberi tugas.
- b. Kontraktor melakukan pekerjaan dan juga menyediakan bahan-bahan bangunan.

Pasal 47 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebutkan, bahwa dalam suatu Kontrak Kerja Konstruksi paling sedikit harus mencakup uraian sebagai berikut:

- a. Para pihak, memuat secara jelas identitas para pihak;
- b. Rumusan pekerjaan, memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumpsum, dan batasan waktu pelaksanaan;
- c. Masa pertanggungjawaban, memuat tentang jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa;
- d. Hak dan kewajiban yang setara, memuat hak pengguna Jasa untuk memperoleh hasil Jasa Konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak penyedia Jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan Jasa Konstruksi;

---

<sup>34</sup> Satrio Agung Utomo et al, *Loc.Cit.*

<sup>35</sup> Apit Nurwidijanto, 2007, "Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT.Purikencana Mulyapersada di Semarang", (Tesis Pascasarjana tidak diterbitkan, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang), hlm. 20.

- e. Penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikat;
- f. Cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban Pengguna Jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan Jasa Konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran;
- g. Wanprestasi, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
- h. Penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
- i. Pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
- j. Keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
- k. Kegagalan Bangunan, memuat ketentuan tentang kewajiban Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa atas Kegagalan Bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban Kegagalan Bangunan;
- l. Perlindungan pekerja, memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;

- m. Perlindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian;
  - n. Aspek lingkungan, memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan;
  - o. Jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi atau akibat dari Kegagalan Bangunan; dan
  - p. Pilihan penyelesaian sengketa konstruksi.
2. Pihak-Pihak dalam Perjanjian Konstruksi

Banyak pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian konstruksi, namun biasanya yang menjadi para pihak utama yakni para pihak yang menandatangani perjanjian konstruksi. Pihak-pihak yang menandatangani perjanjian konstruksi terdapat dua pihak. Para pihak utama tersebut adalah pihak pertama yaitu pengguna jasa, yang sering juga disebut dengan istilah *bhouweer*, *aanbesteder*, *owner*, *employer*, *Client*, *promoter*, *Buyer*, pemberi tugas, yang memborongkan, prinsipal, pemimpin proyek, dan lain-lain. Pihak kedua yaitu penyedia jasa atau kontraktor, yang sering juga disebut dengan istilah *annamar*, rekanan, developer, dan lain-lain.<sup>36</sup>

Pasal 39 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa para pihak dalam perjanjian

---

<sup>36</sup>Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 15.

konstruksi terdiri atas pengguna jasa dan penyedia jasa (kontraktor). Pengguna jasa dan penyedia jasa (kontraktor) tersebut dapat terdiri atas orang perseorangan atau badan.

Selain pihak utama (*bouwheer* dan kontraktor) tersebut diatas, dalam suatu perjanjian konstruksi sering juga terlibat pihak-pihak lainnya, yang biasanya menandatangani perjanjian pemborongan dengan pihak *bouwheer*. Sebagiannya merupakan pihak yang tergolong profesional, diantaranya adalah Himpunan Profesi, Penasihat Khusus (*specialist*), dan Penasihat Ahli (*Professional Advisor*).<sup>37</sup>

### 3. Hambatan dalam Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikannya atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan yang dapat terjadi dalam pelaksanaan perjanjian konstruksi adalah sebagai berikut:

#### a. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Persoalan risiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti kerugian adalah buntut dari wanprestasi. Mengenai risiko diatur dalam bagian umum buku III KUHPerdara, yaitu pada Pasal 1237 KUHPerdara. Untuk dapat dikatakan suatu keadaan memaksa (*Overmacht/force majeure*), selain keadaan itu di luar kekuasaan kontraktor dan memaksa, keadaan yang timbul itu juga

---

<sup>37</sup>*Ibid.*

harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipikul risikonya oleh kontraktor. Jika kontraktor berhasil dalam membuktikan adanya keadaan yang demikian itu, tuntutan pengguna jasa atau pemberi tugas akan ditolak oleh hakim dan si kontraktor terlepas dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman untuk memenuhi perjanjian maupun berupa penghukuman untuk membayar penggantian kerugian.

b. Wanprestasi

Wanprestasi terjadi bilamana di dalam suatu perikatan apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan maka itu dikatakan wanperestasi atau ingkar janji.<sup>38</sup> Apabila debitur atau si berhutang tidak dapat memenuhi prestasinya, maka kreditur bisa meminta pemenuhannya atau memberi peringatan agar debitur memenuhi prestasi. Setelah diperingatkan dan ditagih ternyata debitur tidak dapat memenuhi, maka debitur tersebut dinyatakan lalai dan ia berada dalam keadaan wanprestasi.

Wanprestasi terjadi bilamana didalam suatu perikatan apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan maka itu dikatakan wanprestasi atau ingkar janji. Sebagai akibat dari wanprestasi, maka pengguna jasa atau pemberi tugas (*bouwheer*) sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan:

1) Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan

---

<sup>38</sup> Rega aris pratama, Kasahdi, Siti Malikhatun Badriyah, "Tinjauan Yuridis Garansi Pelaksanaan Tidak Bersyarat (Unconditional Performance Bond) Sebagai Bentuk Jaminan Dalam Kontrak Konstruksi", *Diponegoro Law Journal Volume 5, Nomor 3*, (tahun 2016), hlm. 12.

- 2) Supaya perjanjian diputuskan
- 3) Ganti kerugian
- 4) Pembiayaan selanjutnya karena dilanjutkan oleh pihak ketiga.

Apabila yang terjadi adalah pemutusan perjanjian kerja dengan penggantian kerugian, maka dapat berakibat kontraktor diwajibkan membayar benda-benda yang telah diperjanjikan, juga wajib membayar kerugian berupa ongkos-ongkos (biaya), kerugian dan bunga yang harus dibayar.<sup>39</sup>

#### 4. Berakhirnya Perjanjian Konstruksi

Suatu perjanjian konstruksi dapat berakhir apabila:

- a. Proyek bangunan telah selesai dikerjakan dan masa pemeliharaan telah berakhir. Penyerahan bangunan dilakukan oleh pihak pemborong kepada pihak pemberi tugas setelah proyek bangunan telah selesai secara keseluruhan (100%) yang dinyatakan dengan berita acara serah terima proyek bangunan yang ditanda tangani untuk kedua belah pihak serta dilampiri bereita acara hasil pemeriksaan oleh tim peneliiti serah terima proyek bangunan.
- b. Pembatalan kontrak. Pihak pengguna jasa atau pemilik proyek menghentikan proyeknya meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi kerugian sepenuhnya pada kontraktor untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya, serta keuntungan yang hilang karenanya sebagaimana diatur dalam

---

<sup>39</sup>*Ibid.* hlm 29-30.

Pasal 1611 KUHPerdara. Pemborong bangunan juga dapat berakhir melalui putusan pengadilan, yaitu apabila apa yang telah dikerjakan oleh pemborong tidak sesuai dengan isi perjanjian meskipun telah diperingati beberapa kali maka dalam hal ini pemberi tugas (*bouwheer*) dapat meminta pengadilan supaya hubungan kerja diputuskan meskipun pekerjaan memberikan ganti kerugian sepenuhnya kepada pemborong guna pelaksanaan pekerjaan.<sup>40</sup>

- c. Kematian kontraktor atau pemborong. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1612 KUHPerdara, bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Dalam hal ini pihak pengguna jasa atau pemilik proyek harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan, juga bahan-bahan yang telah disediakan. Demikian juga ahli waris kontraktor atau pemborong tidak boleh melanjutkan pekerjaan tersebut tanpa seizin pemilik proyek, maka kontrak tidak berakhir. Oleh karena itu ahli waris dari pemilik proyek harus melanjutkan atau membatalkan dengan kata sepakat kedua belah pihak. Saat ini kontraktor atau pemborong telah banyak berbentuk badan hukum, maka meninggalnya kontraktor atau pemborong, perjanjian konstruksi tidak akan berakhir karena pekerjaan dapat dilanjutkan anggota yang lain dari badan hukum tersebut.
- d. Kepailitan. Dalam hal dinyatakan pailit baik dari pihak pengguna jasa yang tidak mampu melakukan pembayaran sehingga

---

<sup>40</sup> Apit Nurwidijanto, *Op.Cit.*, hlm 28-29.

menyebabkan terjadinya wanprestasi maupun juga dari pihak pemborong/kontraktor yang pailit sehingga tidak mampu melaksanakan prestasinya dengan cara menunjukkan bukti berupa akta atau surat yang berisi keterangan bahwa pengguna jasa atau penyedia jasa atau pemborong dalam keadaan pailit dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang akan hal tersebut yaitu penilai, notaris, putusan pengadilan dan sebagainya.<sup>41</sup>

e. Pemutusan kontrak. Pemutusan kontrak ini biasanya disebabkan karena terjadinya wanprestasi. Pemutusan kontrak dapat dilakukan baik oleh pengguna jasa maupun penyedia jasa.<sup>42</sup> Pemutusan kontrak oleh pengguna jasa dapat disebabkan karena:

- 1) Penyedia jasa tidak mampu menyelesaikan pekerjaan walaupun sejak masa berakhirnya pelaksanaan pekerjaan diberikan kesempatan tambahan waktu untuk menyelesaikan pekerjaannya.
- 2) Penyedia jasa gagal untuk melakukan serah terima pekerjaan oleh karena adanya aspek yang tidak terpenuhi baik dari spesifikasi pekerjaannya , progres kerjanya belum rampung dan aspek lainnya.
- 3) Penyedia jasa lalai melaksanakan pekerjaannya meskipun telah diberikan teguran berkali-kali oleh pengguna jasa.

---

<sup>41</sup> Raymond A Lumban Gaol, 2019, “Tinjauan Yuridis Mengenai Pertanggungjawaban Para Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Menurut Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi (Studi Kasus Wanprestasi Peningkatan Jalan Pelabuhan Perangas - Kayu Ara Di Kabupaten Meranti, Provinsi Riau)”, (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan),. hlm. 16.

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

- 4) Penyedia jasa dalam keadaan pailit.
- 5) Penyedia jasa terbukti melakukan kecurangan, pemalsuan dalam proses pelaksanaan kontrak berdasarkan keputusan hakim yang berkekuatan tetap.
- 6) Apabila terdapat pengaduan tentang penyimpangan prosedur dan dinyatakan benar oleh instansi yang berwenang.

Pemutusan kontrak oleh penyedia jasa dapat disebabkan karena:

- 1) Apabila pengguna jasa gagal melakukan pembayaran tagihan angsuran sesuai dengan yang disepakati sebagaimana tercantum dalam isi kontrak.
- 2) Apabila pengguna jasa gagal mematuhi keputusan akhir dalam penyelesaian perselisihan.
- 3) Apabila pihak pengguna jasa dinyatakan pailit.
- 4) Pengguna jasa ikut campur terlalu jauh dan menghalang-halangi pekerjaan penyedia jasa.

### **C. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Konstruksi**

Sengketa diantara pengguna jasa dengan pihak penyedia jasa didalam perjanjian konstruksi sebaiknya diselesaikan dengan segera. Dalam menyelesaikan sengketa di bidang jasa konstruksi, para pengguna jasa dan penyedia jasa lebih banyak memilih untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur nonlitigasi seperti negosiasi, mediasi maupun arbitrase. Hal tersebut banyak dilakukan karena pertimbangan yang menganggap bahwa jalur non

litigasi lebih singkat. Mengingat bahwa pekerjaan yang berkelanjutan sehingga para pihak enggan untuk membuang waktunya dengan proses pengadilan, dikarenakan hal tersebut mungkin saja malah akan memperlambat penyelesaian pekerjaan. Namun jalur litigasi memungkinkan akan ditempuh oleh para pihak apabila dalam sengketa tersebut mengandung tindak pidana yang dilakukan oleh salah satu pihak. Sengketa Wanprestasi dapat diselesaikan melalui dua pilihan, yaitu litigasi dan non litigasi.

#### 1. Litigasi

Dalam hal pilihan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, prosedur dan prosesnya mengikuti ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Namun pilihan cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan, kurang disukai dan diminati para pelaku jasa konstruksi karena waktu penyelesaian yang sangat lama (bertahun-tahun) atau dengan kata lain penyelesaian sengketa menjadi berlarut-larut. Apalagi jika sampai pada Peninjauan Kembali (PK).

#### 2. Non Litigasi

Penyelesaian sengketa non litigasi dapat melalui arbitrase (lembaga atau *ad hoc*) atau melalui alternatif penyelesaian sengketa (konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi). Pilihan penyelesaian sengketa harus dicantumkan dalam perjanjian. Dalam penyelesaian sengketa yang tercantum dalam perjanjian adalah Arbitrase, maka dalam hal ini pengadilan tidak berwenang untuk mengadili sengketa tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun

1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa sebagai berikut:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase”.

Pilihan penyelesaian sengketa harus secara tegas dicantumkan dalam perjanjian pemborongan dan sengketa yang dimaksud adalah sengketa perdata (bukan pidana).<sup>43</sup> Penyelesaian sengketa ditentukan apakah melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela oleh para pihak. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi hak keperdataan bagi para pihak.<sup>44</sup> Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, maka gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa. Hal tersebut bertujuan untuk mencegah terjadinya putusan yang berbeda mengenai suatu sengketa jasa konstruksi untuk menjamin kepastian hukum.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi telah mengatur mengenai penyelesaian sengketa yang tercantum dalam ketentuan BAB XI tentang Penyelesaian Sengketa Pasal 88 ayat (1) sampai dengan ayat (7). Pasal 88 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur bahwa sengketa yang terjadi dalam

---

<sup>43</sup> Nazarkhan Yasin, 2004, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 84.

<sup>44</sup> Sri Ulisah, Bambang Eko Turisno, Ery Agus Priyono, “Penyelesaian Perselisihan Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Jasa Konstruksi Antara PT Schott Igar Glass Dan PT Rol Natamaro Indonesia”, *Diponegoro Law Journal Volume 6, Nomor 2*, (Tahun 2017), hlm. 7.

Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan. Dalam hal jika musyawarah para pihak tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, maka para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Upaya penyelesaian sengketa jika tidak tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi, para pihak yang bersengketa membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan dipilih. Tahapan upaya penyelesaian sengketa meliputi mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Selain upaya penyelesaian sengketa tersebut, para pihak dapat membentuk dewan sengketa. Dalam hal upaya penyelesaian sengketa dilakukan dengan membentuk dewan sengketa pemilihan keanggotaan dewan dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalitas dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi juga mengatur mengenai sanksi bagi para pelaku jasa konstruksi berupa sanksi administratif yang tercantum dalam ketentuan BAB XII tentang Sanksi Administratif Pasal 89 sampai dengan Pasal 102. Sanksi administratif yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi berupa peringatan tertulis, denda administratif, penghentian sementara kegiatan layanan jasa konstruksi, pencantuman dalam daftar hitam, pembekuan akreditasi, pencabutan akreditasi, pembekuan izin,

pencabutan izin, pemberhentian tugas, dikeluarkan dari daftar penilai ahli yang teregistrasi, pembekuan lisensi, hingga pencabutan lisensi.