

# ANALISIS PENYELESAIAN WANPRESTASI KONTRAK KERJA KONSTRUKSI DITINJAU DARI ASAS KESEIMBANGAN

Lubna Tabriz Sulthanah, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional  
Veteran Jakarta, e-mail: [lubnatabrizs@upnvj.ac.id](mailto:lubnatabrizs@upnvj.ac.id)

Surahmad, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran  
Jakarta, e-mail: [surahmad@upnvj.ac.id](mailto:surahmad@upnvj.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i03.p09>

## ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjawab bagaimana asas keseimbangan dapat mempengaruhi pemenuhan prestasi dalam kontrak kerja konstruksi dan bagaimana analisis penyelesaian hukum perbuatan wanprestasi berdasarkan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Bdg. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif melalui pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus dengan menggunakan data sekunder. Penelitian ini menyimpulkan, pertama, asas keseimbangan dalam kontrak kerja konstruksi berpengaruh dalam pemenuhan prestasi karena dengan penyedia jasa yang menerapkan asas keseimbangan dan pengguna jasa yang dapat memilih penyedia jasa yang cermat maka akan mencapai keberhasilan pekerjaan konstruksi. Kedua, berdasarkan pertimbangan hakim disertai bukti-bukti yang kuat, pihak penyedia jasa selaku tergugat terbukti melakukan wanprestasi karena terlambat dalam menyelesaikan pekerjaan proyek konstruksi pembangunan Seres Springs Hotel & Spa. Tergugat dihukum untuk membayar biaya ganti rugi sebagai pengganti biaya yang dikeluarkan oleh penggugat karena kerugian yang nyatanya diderita dan kerugian terhadap keuntungan yang seharusnya diperoleh.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Kontrak Kerja Konstruksi, Asas Keseimbangan

## ABSTRACT

The purpose of this study is to answer how the principle of balance can affect the fulfillment of performance in construction work contracts and how to analyze the legal settlement of defaults based on Decision Number 27/Pdt.G/2018/PN.Bdg. The method used in this research is normative juridical through a statutory approach and a case approach using secondary data. This study concludes, first, that the principle of balance in a construction work contract affects achievement because service providers who apply the principle of balance and service users who can choose a service provider carefully will achieve success in construction work. Second, based on the judge's consideration accompanied by strong evidence, the service provider as the defendant was proven to have defaulted because he was late in completing the construction work of the Seres Springs Hotel & Spa construction project. The defendant was sentenced to pay compensation costs in lieu of costs incurred by the plaintiff because of the actual losses suffered and the losses that should have been obtained.

**Key Words:** Default, Construction Work Contract, Principle of Balance

## 1. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang

Meningkatnya kebutuhan masyarakat dalam aspek sosial, ekonomi, dan perkembangan masyarakat menjadikan masyarakat yang modern telah melahirkan suatu kerjasama. Kerjasama ini didasari oleh sistem hak dan kewajiban yang tertuang

ke dalam perjanjian guna agar saling mengikatkan diri<sup>1</sup>. Dibuatnya suatu perjanjian harus memerhatikan syarat sah yang berlaku sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu adanya kesepakatan, kecakapan dalam membuat perjanjian, dibuat karena suatu hal tertentu dan terdapat suatu sebab yang halal. Setelah dipenuhinya unsur-unsur dalam syarat sah perjanjian, kemudian berlaku Pasal 1338 KUHPerdata yaitu asas *Pacta Sunt* yang berarti perjanjian yang telah dibuat, secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Karena perjanjian tersebut sudah mengikat maka perjanjian tersebut memiliki akibat hukum yang melahirkan suatu perikatan.

Melakukan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan usaha jasa konstruksi diperlukan perjanjian secara tertulis yang disebut kontrak kerja konstruksi. Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UU Jasa Konstruksi) menempatkan kontrak kerja konstruksi sebagai dasar dari adanya hubungan hukum yang terjadi di antara pengguna jasa sebagai pemberi pekerjaan dan penyedia jasa sebagai pemberi layanan jasa konstruksi ini berada di dalam ranah hukum perdata khususnya perjanjian. Fungsi dari kontrak kerja konstruksi adalah untuk memberikan kepastian hukum para pihaknya dan sebagai jaminan keadilan. Baik pengguna jasa maupun penyedia jasa harus memenuhi prestasi atau kewajibannya. Karena jika tidak memenuhi prestasi, maka pihak tersebut dianggap wanprestasi<sup>2</sup>.

Beberapa tahapan dalam pengerjaan jasa konstruksi ada kalanya mengalami hambatan yang dapat memicu terjadinya perselisihan, perbedaan pemahaman ataupun pertentangan yang melibatkan para pihak dalam kontrak kerja konstruksi. Sekecil apapun hambatan-hambatan yang dialami harus segera diselesaikan oleh para pihak guna mencegah terjadinya kerugian yang diperoleh.

Pasal 2 UU Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi harus berlandaskan pada beberapa asas salah satunya adalah asas keseimbangan. Diperlukannya asas keseimbangan adalah untuk menjamin terjadinya keseimbangan antara kemampuan yang dimiliki penyedia jasa dengan beban kerjanya yang akan dikerjakannya. Selama lima tahun terakhir, tercatat bahwa dari tahun 2015 sampai 2019 selalu terjadi peningkatan terkait banyaknya perusahaan konstruksi sebanyak 34.839 atau sebesar 20.63%. Walaupun ketika memasuki tahun 2020 tercatat telah terjadi penurunan sebesar 6% dibanding pada tahun 2019<sup>3</sup>. Hal ini bisa saja terjadi karena berdasarkan hasil survei pada periode 10-26 Juli 2020 terkait "Perubahan Jumlah Pegawai di Tengah Pandemi" persentase dari sektor konstruksi mencapai 51,37%<sup>4</sup>.

Melihat jumlah perusahaan konstruksi yang tidak sedikit dan pembangunan konstruksi yang terus meningkat, menjadikan asas keseimbangan sebagai isu penting yang perlu dilakukan suatu kajian tersendiri. Dengan berlandaskan asas-asas tersebut

---

<sup>1</sup> Ardhita Indrasari et al., *Perwujudan Asas Keseimbangan Antara Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab dalam Klausul Baku Perjanjian Pemborongan Pekerjaan (Studi Kasus Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Antara PT.PLN(Persero) Area Malang dengan Kontraktor*, Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2016. hlm. 3

<sup>2</sup> Martin Putri Nur Jannah dan Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan*, UIR Law Review Vol.03 No.02, 2019. hlm.42

<sup>3</sup> Badan Pusat Statistik, *Banyaknya Perusahaan Konstruksi 2018-2020*, <https://www.bps.go.id/indicator/4/216/1/banyaknya-perusahaan-konstruksi.html> (Diakses pada 13 Oktober 2020)

<sup>4</sup> Badan Pusat Statistik, *Analisis Hasil Survei Dampak Covid-19 terhadap Pelaku Usaha*, <https://covid-19.bps.go.id/> (Diakses pada 4 Januari 2021)

diharapkan penyelenggaraan jasa konstruksi mencapai tujuannya yaitu mewujudkan ketertiban penyelenggaraan jasa konstruksi.

Seres Springs Hotel & Spa merupakan sebuah hotel berbintang lima yang terletak di Banjar Jukut Paku, Desa Singakerta, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali merupakan suatu proyek yang dikerjakan oleh PT. Sutera Sejahtera sebagai pemberi pekerjaan dan CV Horeb Karunia Persada sebagai kontraktor yang hubungan kontraktualnya tertuang dalam Lump Sum Contract Agreement nomor 001/SSRSC-LOA/IX/2015 tertanggal 1 Oktober 2015. Permasalahan bermula saat masa pembangunan telah disepakati selama 14 bulan untuk membangun hotel dan setelah CV Horeb Karunia Persada menyatakan kesanggupannya untuk mulai mengerjakan pada 1 Oktober 2015 dan mengelola lingkup proyek dengan penyelesaian proyek paling lambat pada 30 November 2016. Namun ternyata pelaksanaan pekerjaan tidak berjalan dengan baik didukung dengan pengajuan permintaan perpanjangan waktu selama 90 hari oleh CV Horeb Karunia Persada sejak 1 Desember 2016 hingga 28 Februari 2017. Tetapi ternyata kesempatan ini terlampaui dan penyelesaian pekerjaan pembangunan hotel gagal diraih. Kemudian CV Horeb Karunia Persada diberikan dua tenggang waktu untuk menyelesaikan pada tanggal 30 April dan 31 Mei 2017, dimana ternyata kedua tenggang waktu tidak juga terpenuhi.

Persoalan mengenai wanprestasi terutama pada bidang jasa konstruksi bukan hal yang baru, sebelumnya terdapat judul penelitian yang telah diangkat oleh peneliti lain yang membahas wanprestasi kontrak kerja konstruksi berdasarkan putusan pengadilan, yaitu penulis atas nama Martin Putri Nur Jannah dan Dewi Nurul Musjtari dengan judul "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan" pada tahun 2019. Hal yang menjadi pembaharuan pada penelitian ini adalah lebih menekankan terkait pengaruh asas keseimbangan terhadap pemenuhan prestasi terutama dalam masalah sengketa wanprestasi karena keterlambatan penyelesaian pekerjaan konstruksi.

## 1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penulisan ini, yaitu, Pertama bagaimana asas keseimbangan di dalam kontrak kerja konstruksi dapat mempengaruhi pemenuhan prestasi dalam perjanjian kerja konstruksi? Dan kedua, bagaimana analisis penyelesaian hukum perbuatan wanprestasi kontrak kerja konstruksi?

## 1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh asas keseimbangan terhadap pemenuhan prestasi pada kontrak kerja konstruksi dan memahami penyelesaian wanprestasi kontrak kerja konstruksi.

## 2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif atau studi kepustakaan. Sedangkan pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) melalui putusan No.27 Pdt.G/2018/PN.Bdg. Menggunakan sumber data sekunder atau data yang didapatkan melalui penelitian kepustakaan (*library research*) tidak secara langsung dari objek penelitian dengan bahan hukum primer berupa UUD NRI 1945, KUHPdata, UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi kemudian bahan hukum sekunder berupa putusan No.27/Pdt.G/2018/PN.Bdg, buku, jurnal referensi yang berhubungan dengan jasa konstruksi dan bahan hukum tersier berupa Kamus Bahasa Indonesia.

Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif terhadap permasalahan serta usaha pemecahannya dan diuraikan dalam bentuk kalimat yang logis dan efektif sehingga memudahkan dalam menginterpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Objek yang digunakan berupa dokumen yaitu Putusan Nomor No.27 Pdt.G/2018/PN Bdg.

### **3. Hasil dan Pembahasan**

#### **3.1 Asas keseimbangan di dalam kontrak kerja konstruksi memengaruhi pemenuhan prestasi dalam perjanjian kerja konstruksi**

Jasa konstruksi memuat dua konsep layanan yang berbeda, yaitu layanan konsultasi konstruksi dan/atau layanan pekerjaan konstruksi. Layanan konsultasi konstruksi dapat meliputi perancangan, perencanaan, ataupun pengawasan. Sedangkan layanan pekerjaan konstruksi bisa berupa pembongkaran, pembangunan dan/atau pembangunan kembali. Dengan memilih antara kedua layanan jasa konstruksi, maka selanjutnya diperlukan suatu perjanjian tertulis untuk mengikat para pihak. Pada dasarnya suatu perjanjian terjadi karena perbedaan antara keinginan dan kepentingan para pihaknya. Seperti pihak pengguna jasa menghendaki untuk memperoleh jasa yang ditawarkan dengan kualitas yang baik dengan harga terendah, sedangkan penyedia jasa untuk mendapatkan keuntungan yang tinggi, maka harus selalu menyesuaikan kepentingan dan keinginan dari pengguna jasa dalam mempersiapkan penyediaan jasa<sup>5</sup>.

#### **Tinjauan tentang Kontrak Kerja Konstruksi**

Terdapat tiga bidang pekerjaan dalam kontrak kerja konstruksi, yaitu bidang pekerjaan dalam tahap merencanakan, melaksanakan pekerjaan konstruksi hingga mengawasi pekerjaan konstruksi. Hal yang perlu diperhatikan saat pelaksanaan jasa konstruksi adalah setiap bidang pekerjaan dilakukan oleh penyedia jasa secara terpisah. Hal ini tidak dibenarkan karena termasuk perangkapan fungsi yang dapat memicu konflik kepentingan terkecuali apabila terdapat pekerjaan yang sifatnya kompleks seperti pekerjaan yang memerlukan pemakaian teknologi canggih dan mengandung risiko yang besar<sup>6</sup>.

Terdapat lima jenis kontrak pekerjaan konstruksi yang dibedakan menjadi :

a. Kontrak Lump Sum (*Fixed Lump Sum Price Contract*)

Kontrak ini mengatur pengguna jasa dan penyedia jasa yang sepakat pada suatu jumlah yang bernilai tetap. Jumlah yang disepakati mengharuskan pengguna jasa membayarkannya kepada penyedia jasa untuk pelaksanaan suatu pekerjaan dengan catatan tidak terdapat perubahan pada lingkup pekerjaan. Penyedia jasa memikul risiko untuk melaksanakan seluruh pekerjaan contohnya seperti perbedaan kuantitas saat mengerjakan proyek konstruksi.

b. Harga Satuan (*Fixed Unit Price Contract*)

---

<sup>5</sup> Ni Made Puspasutari Ujianti dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, *Tinjauan Yuridis Asas Keseimbangan Dalam Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*, Kertha Wicaksana Vol.12 No.2, 2018 hlm. 134

<sup>6</sup> Yogar Simamor, *Hukum Kontrak : Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, LaksBang PRESSindo, Surabaya, 2017. hlm.219

Kontrak ini mengandung muatan pekerjaan berupa masih dalam perkiraan dan ke depannya akan dihitung ulang untuk menentukan pekerjaan konstruksi yang benar-benar akan dilaksanakan berikut dengan nilai kontraknya. Dalam kontrak ini, penyedia jasa dapat mengajukan penawaran berdasarkan pelaksanaan jumlah pekerjaan yang diantisipasi jika selama pelaksanaan pekerjaan jumlah pekerjaan banyak yang berkurang.

c. Gabungan Lump Sum dan Harga Satuan

Kontrak gabungan ini secara teknis tidak dapat dihindarkan karena ke depannya bisa saja dalam suatu pekerjaan yang kompleks memungkinkan terdapat beberapa bagian pekerjaan yang belum dapat ditentukan volume pekerjaannya<sup>7</sup>.

d. Terima Jadi (*turnkey*)

Kontrak ini dibuat berdasarkan penyelesaian terhadap pekerjaan dengan ditetapkannya batas waktu dan harga yang pasti sampai pekerjaan konstruksi telah selesai. Pembayaran dilakukan secara termin yang sudah disepakati di dalam kontrak.

e. Kontrak Payung

Kontrak ini merupakan kontrak harga satuan untuk suatu periode tertentu yang dimana pada saat penandatanganan kontrak, barang dan/atau jasa belum bisa ditentukan volume dan/atau waktunya.

### **Pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi**

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

Kedua adalah penyedia jasa yang juga dapat berupa perorangan atau badan usaha yang memberikan pelayanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Penyedia jasa adalah pihak yang mendapatkan pekerjaan jasa konstruksi yang berkaitan dengan kemampuannya untuk menyediakan jasa kepada pengguna jasa. Pemilihan penyedia jasa diperlukan untuk membantu merealisasikan pelaksanaan proyek konstruksi dan merupakan salah satu hal yang paling penting untuk menentukan keberhasilan suatu proyek konstruksi.<sup>8</sup>

Kedudukan penyedia jasa dalam kontrak kerja konstruksi adalah sebagai pihak kedua setelah penyedia jasa. Penyedia jasa berkewajiban untuk melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan konstruksi dengan tidak lewat waktu sesuai dengan yang

---

<sup>7</sup> Pusdiklat Sumber Daya Air dan Konstruksi, Pelatihan Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi, Bandung, 2017. hlm. 23

<sup>8</sup> Yuliatwati Harahap, *Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2020. hlm. 17

telah disepakati serta mampu bertanggung jawab atas pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang dibebankan<sup>9</sup>.

### **Asas Keseimbangan dalam Pemenuhan Prestasi dalam Kontrak Kerja Konstruksi**

Asas hukum dikatakan sebagai dasar bagi hukum perjanjian, suatu asas dapat memberikan suatu gambaran mengenai latar belakang yang menjadi dasar hukum perjanjian. Hadirnya asas juga digunakan untuk menafsirkan beberapa aturan yang selaras dengan beberapa asas yang menjadi dasar dari aturan-aturan yang dimaksud. Selain itu, asas dapat menafsirkan beberapa aturan yang tidak lengkap<sup>10</sup>.

Sedangkan keseimbangan berasal dari kata seimbang. Kata seimbang mengacu pada pengertian yaitu sebagai suatu pembagian yang setara atas beban keadaan di kedua sisi. Keseimbangan diartikan sebagai keadaan setara karena kedudukan suatu elemen tidak dominan. Keseimbangan yang dikenal di dalam sebuah perjanjian dikatakan sebagai hal yang menghendaki para pihak dalam melaksanakan dan memenuhi sesuatu yang telah diperjanjikan.

Maka asas keseimbangan menurut UU Jasa Konstruksi adalah “penyelenggaraan jasa konstruksi yang berlandaskan pada prinsip yang menjamin terwujudnya keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya. Pengguna jasa dalam menetapkan penyedia jasa wajib mematuhi asas ini untuk menjamin terpilihnya penyedia jasa yang paling sesuai, dan di sisi lain dapat memberikan peluang pemerataan yang proporsional dalam kesempatan kerja pada penyedia jasa”. Asas keseimbangan disebut sebagai asas berkelanjutan dari asas kesetaraan. Asas ini menghendaki kesetaraan antara hak dan kewajiban para pihak di dalam perjanjian.

Dalam memilih penyedia jasa, perlu diadakannya pertimbangan atas kesesuaian bidang, yaitu keseimbangan antara kemampuan, beban kerja, dan kinerja dari penyedia jasa. Asas keseimbangan dapat merujuk pada alasan pembenaran bagi keberadaan kontrak dan dapat dijadikan sebagai alasan menggugat keabsahan suatu kontrak serta dapat dijadikan sebagai syarat bagi landasan kekuatan atas berlakunya suatu perjanjian<sup>11</sup>. Karena baik pihak penyedia jasa yang telah dipilih oleh pengguna jasa maupun pengguna jasa itu sendiri memiliki suatu prestasi yang harus diselesaikan secara patut sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

Prestasi adalah suatu hal yang harus dipenuhi dalam suatu karena dengan dipenuhinya prestasi bisa dikatakan sebagai hakikat dari perikatan<sup>12</sup>. Pasal 1234 KUHPerdata membagi prestasi ke dalam 3 macam, yaitu :

1. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu.
2. Prestasi untuk melakukan atau berbuat sesuatu.
3. Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu.

---

<sup>9</sup> Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2015. hlm. 12

<sup>10</sup> Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatun Badriyah, *Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku*, Jurnal Magister Hukum Udayana Vol.8 No.1, 2019. Hlm.64

<sup>11</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm.322

<sup>12</sup> Niru Anita Sinaga dan Tiberius Zaluchu, *Peranan Asas Keseimbangan dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Vol.8 No.1, 2017. hlm.47

Dengan para pihak yang saling memenuhi prestasi, maka para pihak tersebut memiliki sesuatu yang hendak dicapai yang menjadi tujuan diadakannya kontrak konstruksi.

Maka asas keseimbangan dalam kontrak kerja konstruksi merupakan bagian terpenting yang harus diperhatikan agar tidak ada yang merasa dirugikan dalam saat pelaksanaannya. Karena dengan menerapkan asas keseimbangan secara optimal terutama dengan kemampuan penyedia jasa dengan beban kerjanya dapat mencapai keberhasilan pekerjaan konstruksi dan melaksanakan ketertiban penyelenggaraan jasa konstruksi.

Hukum memiliki tujuan yaitu untuk menjamin suatu kepastian dan keadilan. Hukum sebagai kepastian juga menghendaki agar segala hal yang diperjanjikan haruslah dipenuhi. Tetapi, ketika dalam hal dilakukannya penuntutan atas dipenuhinya janji, besar harapan jangan mencoba untuk meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan. Sedangkan tujuan dalam perjanjian adalah tercantum dalam bentuk janji – janji yang disepakati oleh para pihak.

### **3.2 Analisis Penyelesaian Hukum Perbuatan Wanprestasi Kontrak Kerja Konstruksi yang dilakukan oleh PT. Sutera Sejahtera dengan CV. Horeb Karunia**

Pembagian hak dan kewajiban yang telah disepakati bersama bisa saja dilanggar baik karena faktor kesalahan manusia itu sendiri atau didukung karena faktor alam. Terkhusus pada sektor konstruksi yang berbeda karena sektor konstruksi lebih bersifat dinamis dibandingkan dengan sektor lain. Faktor yang menjadi pembeda antara lain, kompleksnya pengerjaan proyek, panjangnya durasi dalam penyelesaian jasa konstruksi, berubahnya ukuran dan harga serta jumlah pekerjaan selama masa kontrak pelaksanaan konstruksi. Beberapa faktor tersebut merupakan penyebab kontrak konstruksi bisa rawan sengketa<sup>13</sup>.

Maka kualitas kontrak kerja konstruksi menjadi salah satu faktor yang penting. Kontrak kerja konstruksi harus dirancang dengan teliti dan lengkap yang mampu memfasilitasi kepentingan para pihak. Dengan pengertian lain, kualitas kontrak kerja konstruksi sepenuhnya bergantung pada kualitas manusia atau para pihak yang terlibat yang telah merumuskan hasil dari negosiasi<sup>14</sup>.

#### **Wanprestasi dalam Perjanjian**

Wanprestasi diartikan sebagai “cedera janji” atau lalai yaitu suatu keadaan dimana seorang debitur karena kesalahannya tidak memenuhi kewajiban atau lalai sebagaimana tercantum dalam kontrak yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Apabila perikatan tidak terpenuhi maka kreditur dapat meminta ganti rugi yang dideritanya. Pasal 1243 KUHPer menyebutkan bahwa “Penggantian ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”.

---

<sup>13</sup> Barnabas Dumas Manery, *Makna dan Fungsi Itikad Baik dalam Kontrak Kerja Konstruksi*, SASI Vol. 23 No.2, 2017. hlm.146

<sup>14</sup> Karolus E. Lature, *Analisis Penyelesaian Sengketa Konstruksi di Indonesia*, Jurnal Legislasi Indonesia Vol.15 No.3, 2018 hlm. 216

Lalai adalah ketika kreditur menyampaikan peringatan mengenai saat selambat-lambatnya untuk debitur wajib memenuhi prestasi. Debitur dapat dikatakan wanprestasi apabila<sup>15</sup>:

1. Debitur tidak melaksanakan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Debitur melaksanakan hal yang telah diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
3. Debitur terlambat dalam melaksanakan apa yang diperjanjikan.
4. Debitur melaksanakan sesuatu yang tidak boleh dilakukan berdasarkan apa yang telah diperjanjian.

### **Tentang Duduknya Perkara**

PT. Sutera Sejahtera adalah sebuah Perseroan Terbatas selaku Pengguna Jasa yang disebutkan dalam hal ini sebagai Penggugat. Sedangkan Tuan Freddy Regawa selaku komanditer dan/atau direktur dari CV. Horeb Karunia Persada selaku Penyedia Jasa yang dalam hal ini disebut Tergugat. Bahwa sekitar tahun 2015 telah diadakan tender pekerjaan *main contractor* untuk menangani proyek konstruksi terkait pembangunan hotel berbintang lima yaitu Seres Springs Hotel & Spa di Bali. Pengadaan tender yang diadakan oleh Penggugat ini akhirnya dimenangkan oleh Tergugat. Kemudian pada tanggal 1 Oktober 2015 kemenangan Tergugat sebagai *main contractor* dilanjutkan dengan diadakan perjanjian pembangunan hotel telah ditandatangani para pihak yang tertuang dalam *Lump Sum Contract Agreement* Nomor 001/SSRSC-LOA/IX/2015.

Para pihak sepakat atas jangka waktu penyelesaian pembangunan hotel selama 14 bulan, terhitung dari 1 Oktober dan berakhir sampai 30 November 2016 dengan memasukkan klausul ke dalam perjanjian jika terdapat denda sebagai ganti rugi sebesar 10% dari nilai kontrak jika terjadi keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan proyek konstruksi. Hingga pada berakhirnya jangka waktu yang telah disepakati yaitu pada 30 November 2016, pihak Tergugat hanya dapat menyelesaikan 78% pekerjaannya yang dalam arti lain adalah Tergugat tidak dapat menyelesaikan pekerjaan proyek konstruksinya secara penuh.

Karena pekerjaan yang dilakukannya belum selesai 100%, maka Tergugat meminta perpanjangan waktu selama 90 hari terhitung sejak 1 Desember 2016 sampai 28 Februari 2017. Akan tetapi sampai 28 Februari 2017 pun penyelesaian pekerjaan oleh tergugat gagal diraih. Setelah itu, Tergugat masih diberikan kesempatan dengan memilih dua tenggang waktu untuk menyelesaikan proyek konstruksi yaitu pada tanggal 30 April dan 31 Mei 2017 tetapi kedua tenggang waktu yang diberikan tersebut tidak juga dipenuhi oleh Tergugat. Akhirnya untuk menghindari kerugian yang lebih banyak lagi, Penggugat beserta Manajemen Konstruksi (Pihak yang telah ditunjuk oleh Penggugat untuk membantu melakukan pengawasan di lokasi proyek) mengadakan pertemuan dengan Tergugat pada tanggal 14 Juni 2017 untuk memberhentikan Tergugat sebagai kontraktor. Disebutkan juga di dalam gugatan mengenai alasan keterlambatan yang disebabkan oleh ketidak mampuan Tergugat, yaitu :

- a) Manager proyek yang ditugaskan oleh Tergugat di lapangan sebelumnya tidak memiliki pengalaman dalam menangani proyek serupa.
- b) Kurangnya pelaksana lapangan yang mengontrol dan mengawasi pekerjaan yang pada akhirnya tidak dapat melakukan pengawasan.

---

<sup>15</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008. hlm.45



- c) Ketidakmampuan dalam mengatur manajemen proyek dengan berkali-kali tidak memenuhi target waktu yang ditetapkan.
- d) Saran tambahan yang diberikan oleh Penggugat tidak pernah diikuti secara metodis oleh Tergugat.

Kemudian Tergugat dengan jawabannya mengajukan eksepsi yang isinya menilai bahwa pihaknya tidak melakukan wanprestasi karena dalam pelaksanaan proyek jasa konstruksi terjadi perubahan desain konstruksi yang membuat bertambahnya waktu pengerjaan proyek tersebut selama tiga bulan.

### **Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Kontrak Kerja Konstruksi**

Sengketa konstruksi timbul bisa karena kesalahan dari pengguna jasa dan/atau penyedia jasa karena berbagai macam, misalnya karena terlambat membayar, terlambat dalam menyelesaikan pekerjaan, keliru dalam menafsirkan dokumen kontrak, dan/atau karena tidak mampu secara teknis maupun manajerial. Jika dalam hal salah satu pihak diduga wanprestasi, maka pernyataan wanprestasi terlebih dahulu dinyatakan secara resmi, misalnya pemberian peringatan untuk pihak yang diduga tidak memenuhi prestasi.

Peringatan atau somasi diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara yaitu, “ bahwa si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Tetapi peringatan itu tidak perlu lagi, jika dengan sendirinya debitur pada suatu ketika telah dianggap lalai”.

Kesimpulan dari pasal tersebut, debitur melakukan wanprestasi saat memenuhi kedua hal. Pertama, apabila debitur dinyatakan oleh kreditur telah lalai melalui peringatan atau somasi tetapi tidak diindahkan dan masih lalai. Kedua, apabila debitur melewati jangka waktu yang telah disepakati, maka tidak secara otomatis debitur dikatakan wanprestasi. Hal ini dikarenakan kreditur harus memberi peringatan dan dinyatakan secara tertulis terlebih dahulu<sup>16</sup>.

Dalam menyelesaikan sengketa di bidang jasa konstruksi, pihak pengguna jasa dan penyedia jasa dapat memilih dua pilihan, yaitu secara non litigasi atau litigasi. Pilihan penyelesaian sengketa harus dicantumkan dalam perjanjian para pihak. Diperkuat dalam pasal 88 UU Jasa Konstruksi, ketika kontrak kerja konstruksi menimbulkan terjadinya sengketa, maka penyelesaiannya menggunakan prinsip musyawarah terlebih dahulu. Tetapi apabila tidak mencapai kemufakatan dalam musyawarah, selanjutnya para pihak dapat menempuh tahapan penyelesaian secara mediasi, konsiliasi, arbitrase dengan menghadirkan pihak ketiga yang netral atau melalui pengadilan.

### **Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Putusan No.27/Pdt.G/2018/PN.Bdg**

Menanggapi eksepsi tergugat mengenai penambahan pekerjaan, ternyata hal ini sudah dikonsultasikan dan telah disepakati baik oleh Manajemen Konstruksi, *Quality Surveyor*, dan tergugat. Berdasarkan bukti yang terkumpul, terdapat tanggapan

---

<sup>16</sup> FJP Law Offices, *Deeper Understanding on Breach of Contract*, <https://fjp-law.com/deeper-understanding-on-breach-of-contract-under-indonesian-law/> (Diakses pada 4 Januari 2021)

mengenai *Variation order* (VO) atau kerja tambahan yang termasuk objek lain di luar objek sengketa.

Tergugat yang telah sepakat atas penambahan pekerjaan seharusnya sudah bukan menjadi alasan lagi karena dengan disepakatinya penambahan pekerjaan, maka Tergugat diharapkan sudah memperhitungkan segala aspeknya seperti penambahan pekerja, waktu, dan biaya yang menjadi beban pekerjaan. Maka bisa saja selain melakukan wanprestasi karena terlambat dalam menyelesaikan suatu prestasi, Tergugat juga melakukan wanprestasi karena Tergugat tidak menyanggupi atas apa yang dilakukan.

Karena Tergugat dalam melakukan pekerjaannya melewati batas waktu dan tidak mengindahkan peringatan yang diberikan oleh Manajemen Konstruksi baik secara lisan maupun tulisan. Maka dengan kelalaian dari Tergugat, telah dilayangkan somasi yang kemudian tidak mendapat tanggapan dari Tergugat. Maka merujuk pada pasal 1267 KUHPerdara "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih untuk memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga."

Dikarenakan tidak ada itikad baik dari Tergugat atas somasi yang diberikan, maka usaha perdamaian yang dilakukan selanjutnya adalah melalui mediasi dengan mediator yang ditunjuk oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Maret 2017. Kemudian pada 6 April 2017 telah dinyatakan bahwa perkara perdata dengan Putusan No. 27/Pdt.G/2018/PN.Bdg adalah gagal dalam mencapai kesepakatan. Karena proses mediasi telah gagal, maka dilanjutkan dengan persidangan tertanggal 28 Mei 2018.

#### **Pelaksanaan Putusan Wanprestasi No.27/Pdt.G/2018/PN.Bdg**

Putusan No. : 27/Pdt.G/2018/PN.Bdg terdiri dari petitum Penggugat selaku pengguna jasa yaitu PT. Sutera Sejahtera yang meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk menyatakan secara hukum bahwa Tergugat yaitu CV. Horeb Karunia telah melakukan wanprestasi dimana tidak menyelesaikan pekerjaan konstruksi bangunan Seres Sprngs Hotel & Spa sesuai dengan *Lump Sum Contract Agreement* Nomor 001/SSRSC-LOA/IX/2015 dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan pekerjaan pembangunan Seres Springs Hotel & Spa kepada Penggugat.

Kemudian setelah dilakukan persidangan, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian yaitu menyatakan hukum perjanjian kontruksi berjudul *Lump Sum Contract Agreement* nomor 001/SSRSC-LOA/IX/2015 tanggal 1 Oktober 2015 adalah batal karena wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian secara tunai kepada Penggugat selambat-lambatnya 30 hari setelah putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap serta menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

#### **4. Kesimpulan**

Keberadaan asas keseimbangan dalam kontrak kerja konstruksi sangat berpengaruh dalam pemenuhan prestasi dan merupakan bagian terpenting yang harus diperhatikan khususnya oleh pengguna jasa. Karena asas keseimbangan sendiri itu merupakan asas yang menyatakan keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dengan beban kerja dan kinerja yang dimiliki. Melalui pemilihan terhadap penyedia jasa secara cermat maka diharapkan akan mencapai keberhasilan pekerjaan konstruksi

sehingga dapat melaksanakan ketertiban penyelenggaraan jasa konstruksi. Dengan ditambahnya pembuatan kontrak kerja konstruksi yang baik serta tingginya kualitas dari kontrak kerja konstruksi diharapkan agar jangan sampai terjadi sengketa wanprestasi di antara para pihak.

Berdasarkan putusan No.27/Pdt.G/2018/PN.Bdg, penyelesaian sengketa wanprestasi dilakukan secara litigasi melalui Pengadilan Negeri Bandung dengan hasil putusan berupa membayar ganti kerugian berupa total dari kerugian biaya yang nyatanya diderita dan kerugian terhadap keuntungan yang seharusnya diperoleh.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010
- Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi*, PT. Gramedia Pustaka Utama; Jakarta, 2015.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2008.
- Pusdiklat Sumber Daya Air dan Konstruksi, *Pelatihan Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi*, Bandung, 2017
- Yogar Simamor, *Hukum Kontrak : Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, Surabaya: LaksBang PRESSindo, 2017

### Jurnal

- Ardhita Indrasari, et al., "Perwujudan Asas Keseimbangan Antara Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab dalam Klausul Baku Perjanjian Pemborongan Pekerjaan (Studi Kasus Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Antara PT.PLN(Persero) Area Malang dengan Kontraktor", *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2016
- Jannah, Martin Putri Nur, and Dewi Nurul Musjtar. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan." *UIR Law Review* 3, no. 2 (2019): 41-49.
- Lature, Karolus Elwinman. "Analisis Penyelesaian Sengketa Konstruksi Di Indonesia." *Jurnal Legislasi Indonesia* 15, no. 3 (2018): 211-222.
- Manery, Barnabas Dumas. "Makna Dan Fungsi Itikad Baik Dalam Kontrak Kerja Konstruksi." *Sasi* 23, no. 2 (2018): 136-148.
- Prasnowo, Aryo Dwi, and Siti Malikhatun Badriyah. "Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Baku." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 8, no. 1 (2019): 61-75.
- Sinaga, Niru Anita, and Tiberius Zaluchu. "Peranan Asas Keseimbangan Dalam Menwujud-kan Tujuan Perjanjian." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 39 (2017).
- Ujianti, Ni Made Puspasutari, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. "Tinjauan Yuridis Asas Keseimbangan dalam Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah." *KERTHA WICAKSANA* 12, no. 2 (2018): 133-139.

### Skripsi/Tesis

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

### **Internet**

Badan Pusat Statistik, "*Analisis Hasil Survei Dampak Covid-19 terhadap Pelaku Usaha*", <https://covid-19.bps.go.id/>, diakses pada 4 Januari 2021

Badan Pusat Statistik, "*Banyaknya Perusahaan Konstruksi 2018-2020*", <https://www.bps.go.id/indicator/4/216/1/banyaknya-perusahaan-konstruksi.html>, diakses pada 13 Oktober 2020

FJP Law Offices, "*Deeper Understanding on Breach of Contract*", <https://fjp-law.com/deeper-understanding-on-breach-of-contract-under-indonesian-law/>, diakses pada 4 Januari 2021

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata

Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 33

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6018.

### **Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.Gd/2018/PN.Bdg tentang Wanprestasi Pembangunan Hotel, 20 Desember 2018.