

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perkembangan dalam dunia usaha yang selalu bergerak dinamis, pelaku usaha selalu mencari terobosan-terobosan baru dalam mengembangkan usahanya. Hal ini semakin terasa di era global saat ini dimana ekspansi dunia bisnis telah menembus batas ruang, waktu dan teritorial suatu Negara.

Pembangunan nasional ditujukan untuk meraih cita-cita perjuangan kemerdekaan Indonesia guna meningkatkan taraf kehidupan masyarakat secara keseluruhan. Dalam mengisi cita-cita perjuangan tersebut maka perlu dilakukan program yang terencana dan terarah untuk melaksanakan proses pembangunan agar tujuan nasional dapat dicapai sesuai dengan falsafah yang mendasari perjuangan tersebut yakni Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dalam perkembangannya, sebagai upaya perbaikan atau pembangunan bangunan baik itu rumah, kantor, atau gedung-gedung, biasanya melibatkan pihak pengadaan barang dan jasa. Para pihak ini melibatkan diri ke dalam suatu transaksi komersial, yang berarti bahwa mereka (para pihak) mengikatkan dirinya pada suatu hubungan kontraktual.

Pengadaan barang dan jasa dilaksanakan melalui suatu perjanjian. Dengan adanya perjanjian yang disepakati menimbulkan perikatan atau hubungan hukum. Hubungan hukum yang terjadi merupakan hubungan antara pengguna barang dan

jasa dan penyedia barang dan jasa yang menimbulkan akibat hukum dalam bidang pengadaan barang dan jasa. Akibat hukum dimaksud, yaitu timbulnya hak dan kewajiban di antara para pihak. Momentum timbulnya akibat itu adalah sejak ditandatangani kontrak oleh pengguna barang dan jasa serta penyedia barang dan jasa.

Perjanjian pemborong pekerjaan adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga tertentu. Pemborong selaku pelaksana pembangunan fisik, bertanggung jawab untuk menyelesaikan pekerjaan pada tanggal yang telah ditentukan dalam perjanjian pemborongan. Jika pekerjaan pemborongan terbagi-bagi atas bagian-bagian yang berbeda, pemborong juga wajib menyerahkan pekerjaan pada tiap-tiap tanggal yang tercantum dalam perjanjian pemborongan tersebut. Selain itu pemborong juga berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan uraian tentang pekerjaan yang disertai gambar-gambar dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan pekerjaan pemborongan bangunan (*bestek*).

Perjanjian diperlukan dalam setiap kegiatan ekonomi. Sejalan dengan makin meningkatnya kegiatan perekonomian di Indonesia, maka pembangunan fisik juga makin meningkat. Seperti pembangunan gedung-gedung perkantoran dan perumahan. Dalam pembangunan peroyek ini melibatkan berbagai pihak, seperti pemberi tugas, pemborong, arsitek, argariya.

Hukum perjanjian digunakan apabila adanya transaksi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>1</sup>

**R. subekti** menjelaskan “bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Dengan perkataan lain, dalam perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dalam hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian yang kita adakan itu. Misalnya didalam suatu perjanjian dalam pembuatan rumah sebagai mana perjanjian dilakukan antara pemilik rumah dengan pemborong yang membangun rumah tersebut.<sup>2</sup>

Sebagaimana disebutkan di atas, terhadap pemborongan kerja, terjalin suatu hubungan kontraktual yaitu melalui suatu perjanjian. Perjanjian diatur pada buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata). Dalam Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.

---

<sup>1</sup>Gemalah Dewi, Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum perikatan di Indonesia*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2005, hal. 1.

<sup>2</sup>R. Subekti, *hukum perjanjian*, intermasa , Jakarta, 1987, hal. 14.

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang pihak atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>3</sup>

Perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>4</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji untuk dianggap berjanji melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal perjanjian sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaannya.<sup>5</sup>

Dari peristiwa tersebut timbulah hubungan antara kedua belah pihak, yang mana perjanjian tersebut menimbulkan atau menerbitkan suatu perikatan antar para pihak. Dalam bentuknya, kontrak kerjasama atau perjanjian tersebut berupa rangkaian perkataan yang berisi janji-janji kesanggupan melakukan sesuatu yang dibuat secara tertulis.

Rutten memberi rumusan perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban

---

<sup>3</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 225.

<sup>4</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1980, hal. 1

<sup>5</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hal.9

pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>6</sup>

Dari kedua definisi yang di kemukakan oleh R. Subekti dan R. Wirjono Prodjodikoro di atas pada dasarnya tidak ada perbedaan yang tidak prinsipil. Adanya perbedaan tersebut hanya terletak pada redaksi kalimat yang dipilih untuk mengutarakan maksud dan pengertiannya saja. Yang pasti dari perjanjian itu kemudian akan menimbulkan suatu hubungan antara kedua orang atau kedua pihak tersebut.

Jadi perjanjian dapat menerbitkan perikatan di antara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya itu, di dalam menampakkan atau mewujudkan bentuknya, perjanjian dapat berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dituliskan.

Dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu dapat menimbulkan perikatan di kalangan para pihak yang mengadakan perjanjian itu. Jadi perjanjian adalah merupakan salah satu sumber perikatan disamping sumber-sumber perikatan lainnya, perjanjian disebut sebagai persepakatan atau persetujuan, sebab para pihak yang membuatnya tentunya menyepakati isi dari perjanjian yang dibuat untuk melaksanakan sesuatu prestasi tertentu.

Perjanjian adalah mengenai kewajiban-kewajiban para pihak. Namun pada kenyataannya banyak terjadi dalam suatu perjanjian terdapat salah satu pihak yang

---

<sup>6</sup> Rutten, Dalam Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal 4

tidak melakukan kewajibannya atau prestasinya, yang tentu saja ini merugikan pihak yang lain.

Berdasarkan hal tersebut, maka seharusnya dibutuhkan suatu bentuk kepastian hukum dalam penyelesaiannya sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak, sehingga penulis memilih judul, ” WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN GEDUNG (STUDI PUTUSAN NO. 186/PDT.G/2018/PN.PBR).”

## **B. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang permasalahan tersebut di atas, maka dapat dibuat perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah ketentuan yang mengatur tentang perjanjian pekerjaan pembangunan gedung?
2. Bagaimanakah upaya hukum atas adanya wanprestasi dalam perjanjian pekerjaan pembangunan gedung (studi Putusan No. 186/Pdt.G/2018/PN.Pbr)?

## **C. Tujuan Penelitian**

### 1) Tujuan Umum

Tujuan penelitian skripsi ini dimaksudkan untuk mengetahui tentang ketentuan yang mengatur tentang perjanjian pekerjaan pembangunan gedung, serta untuk mengetahui tentang upaya hukum atas adanya wanprestasi dalam perjanjian pekerjaan pembangunan gedung (studi Putusan No. 186/Pdt.G/2018/PN.Pbr).

## 2) Tujuan Khusus

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Surabaya.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat, baik yang bersifat teoritis maupun praktis:

### 1. Secara Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan tentang hukum perdata.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat sebagai acuan bahan dalam pembelajaran khususnya hukum yang bertujuan untuk pengembangan ilmu pengetahuan.

### 2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini dapat memberikan pemahaman kepada para pihak dalam penyelenggaraan perjanjian.
- b. Memberikan pemahaman tentang hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian.
- c. Memberikan pemahaman tentang bentuk penyelesaian atas adanya wanprestasi dalam suatu perjanjian.

## **E. Kajian Pustaka**

Dalam hukum perjanjian untuk sahnyanya suatu perjanjian atau kontrak harus memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian (Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Demikian pula dengan kontrak jasa konstruksi. Untuk sahnyanya

suatu kontrak jasa konstruksi, harus memenuhi pasal 1320 KUHPerdara, yaitu pihak pengguna jasa dan penyedia jasa harus sepakat, cakap dan berwenang dalam mengikat diri dalam perjanjian; objek perjanjian harus jelas, dan perjanjian tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban dan undang-undang yang berlaku.

Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) tidak diatur secara baku dan kaku, melainkan diatur secara terbuka. Hal ini berarti bahwa suatu perjanjian, para pihak dapat menyesuaikan dengan apa yang dipikirkan atau tersirat dalam hati masing-masing pihak yang kemudian dimusyawarahkan untuk diwujudkan secara nyata dengan cara merangkumnya dalam klausula isi perjanjian oleh mereka yang mengadakan kerjasama atau perjanjian.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 BW).

Pengertian perjanjian ini mengandung unsur :

- a. Perbuatan, pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;
- b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.



- c. Mengikatkan dirinya, di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Pasal 1319 Buku III KUHPerdato, mengatur tentang sifat terbuka yang memungkinkan setiap individu dalam masyarakat untuk bebas membuat perjanjian baik yang terdapat dalam Buku III maupun di luar Buku III, dimana perjanjian tersebut harus tunduk pada ketentuan-ketentuan umum perjanjian.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato), tepatnya Pasal 1338, menyatakan bahwa melakukan perjanjian atau kontrak kerjasama, dianut asas konsensualisme, yaitu dasar dari perjanjian yang memerlukan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian. Asas konsensualisme merupakan dasar dari para pihak untuk melaksanakan perjanjian, karena untuk melaksanakan perjanjian diperlukan adanya kata sepakat. Adanya kata sepakat merupakan suatu langkah awal sahny suatu perjanjian yang kemudian diikuti syarat-syarat lain. Oleh undang-undang ditegaskan bahwa, perjanjian yang telah disepakati akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Setiap bentuk perjanjian atau kontrak kerjasama sebagaimana perjanjian pekerjaan bangunan gedung antara pengguna jasa dengan penyedia jasa harus diperhatikan tentang syarat sahny suatu perjanjian, dengan merujuk kepada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato), yang menyatakan bahwa:

Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Wanprestasi menurut Abdul Kadir Muhamad mempunyai arti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian.<sup>7</sup>

Secara umum wanprestasi berarti pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya.

Seseorang dikatakan dalam keadaan wanprestasi maka dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut yang sepatutnya.

Suatu perbuatan atau tindakan dapat dikatakan sebagai wanprestasi, dimungkinkan karena adanya dua faktor, yang antara lain:

1. Karena kesalahan, baik karena kesengajaan maupun disebabkan kelalaian;
2. Karena keadaan memaksa, yang bisa membebaskan masing-masing pihak tidak memenuhi atau melaksanakan kewajibannya.<sup>8</sup>

Wanprestasi umumnya baru terjadi setelah salah satu pihak dinyatakan lalai, dan pihak tersebut tetap tidak melaksanakan prestasinya, walaupun terhadapnya telah diberikan peringatan atau somasi. Wanprestasi inilah yang

---

<sup>7</sup>Abdul Kadir Muhamad, *Op. Cit*, hal. 24.

<sup>8</sup>J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992, hal. 19-20

digunakan sebagai dasar gugatan, yang mana apabila upaya penyelesaian dengan cara non-litigasi tidak menemukan titik temu, sebagaimana ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa,” tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.

## **F. Metode Penelitian**

### 1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah suatu jenis penelitian hukum normatif. Penyusunan skripsi ini menggunakan penelitian hukum normatif yang mengacu pada penelitian hukum kepustakaan terhadap ilmu hukum, dengan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan skripsi ini.

### 2) Tipe Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, saya menggunakan tipe penelitian normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji dan memahami tentang pelaksanaan serta bentuk perjanjian atau kontrak kerjasama ditinjau menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

### 3) Pendekatan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini saya menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji dan

memahami tentang pelaksanaan serta bentuk perjanjian atau kontrak kerja sama dari kitab undang-undang perdata

#### 4) Sumber Bahan Hukum

Untuk menunjang penulisan skripsi ini, digunakan sumber-sumber bahan hukum yang antara lain:

##### a) Bahan Hukum Primer

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
2. Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa)
3. Putusan No.186/Pdt.G/2018/PN.Pbr

##### b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan sumber bahan tambahan berupa bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Semua publikasi tentang hukum yang berupa buku-buku teks, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, literature, pendapat dan hasil-hasil penelitian kalangan sarjana hukum, serta putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan skripsi ini.

#### 5) Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dari studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, literatur, majalah atau artikel-artikel, serta putusan-putusan pengadilan yang berhubungan dengan

permasalahan yang akan dibahas, keseluruhan bahan hukum yang terkumpul tersebut dipisah-pisahkan kedalam bab-bab dan disesuaikan dengan pembahasan.

#### 6) Pengolahan dan Analisa Bahan Hukum

Keseluruhan Bahan yang telah diperoleh untuk penyusunan skripsi ini dan yang telah dipisah-pisahkan, akan diolah dan dianalisa menurut metode deskriptif analisis, yaitu memberikan gambaran yang sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta dan ciri khas tertentu yang terdapat pada obyek penelitian.

### **G. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini disusun dalam suatu sistematika yang terdiri dari empat bab yang merupakan suatu rangkaian yang saling berkaitan dan merupakan suatu kesatuan yang tidak bisa terpisahkan, yang antara lain memuat hal-hal sebagai berikut sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, dimana dalam bab ini berisikan uraian tentang hal-hal yang mendasar dari penulisan skripsi ini, yakni Latar Belakang Permasalahan dan perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka yang memberikan kejelasan tentang kerangka konseptual dan kerangka teoritis. Kemudian metode penelitian yang menjelaskan tentang cara penulis dalam menyusun penelitian ini berdasarkan jenis penelitian, tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, pengolahan dan analisa bahan hukum, serta sistematika penulisan.

Bab II Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian pekerjaan pembangunan gedung. Maksud dari penulisan materi ini adalah untuk mengetahui

tentang pengertian perjanjian, serta untuk mengetahui hubungan hukum para pihak dalam perjanjian pekerjaan pembangunan gedung.

Bab III berisi tentang upaya hukum atas adanya wanprestasi dalam perjanjian pekerjaan pembangunan gedung (Studi Putusan No. 186/Pdt.G/2018/PN.Pbr).

Bab IV merupakan penutup, yang berisi tentang kesimpulan dari jawaban dua permasalahan yang telah diuraikan atau dipaparkan dalam skripsi ini dan selanjutnya akan diberi saran yang berhubungan dengan kesimpulan yang diambil.

**BAB II**  
**KETENTUAN YANG MENGATUR TENTANG PERJANJIAN**  
**PEKERJAAN PEMBANGUNAN GEDUNG**

**1. Pengertian Perjanjian**

Istilah kontrak berasal dari kata “*contract*” dalam bahasa Inggris. Dalam bahasa Perancis “*contrat*” dan dalam bahasa Belanda “*overeenkomst*” sekalipun kadang-kadang juga digunakan istilah “*contract*”. Dalam Black’s Law Dictionary, *contract* adalah:

*“An Agreement between two or more persons which creates an obligation to do or not to do a peculiar thing”*. Artinya, sebagai suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus.

Menurut I.G.Rai Widjaya, kontrak merupakan suatu perjanjian yang dituangkan dalam tulisan atau perjanjian tertulis atau surat. Artinya, jika ingin membicarakan kontrak, dengan sendirinya akan banyak berurusan dengan surat-surat. Contohnya surat kuasa, surat pernyataan, surat penunjukan, surat persetujuan, dan banyak lagi.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> I.G.Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Kesaint Balanc, 2004, hal. 3

Sementara Ahmadi Miru menyatakan bahwa kontrak merupakan suatu peristiwa yang konkrit dan dapat diamati, baik itu kontrak yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis.<sup>10</sup>

Yohannes Sogar Simamora juga mengungkapkan bahwa perbedaan dua istilah antara perjanjian dan kontrak ini bukan pada bentuknya. Jadi sangat tepat bila kontrak diartikan sebagai perjanjian yang dibuat secara tertulis, sebab kontrak pun dapat dibuat secara lisan.<sup>11</sup>

Dua sarjana ini secara tegas menyatakan bahwa istilah kontrak dan perjanjian itu mempunyai pengertian yang sama. Hal ini sesuai dengan *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW) menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Hal ini secara tegas dapat dilihat pada Buku III Titel Kedua tentang “perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian. Pendapat ini didukung oleh banyak sarjana, antara lain: Jacob Hans Niewenhuis, Hofmann, J. Satrio, Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, Mariam Darus Badruzaman, Purwahid Patrik, dan Tirtodiningrat.<sup>12</sup>

Terhadap penggunaan istilah kontrak dan perjanjian, penulis sependapat dengan beberapa sadana yang memberikan pengertian yang sama antarakontrak dengan perjanjian. Hal ini disebabkan karena landasan dasar dalam penulisan ini adalah menggunakan perspektif KUH Perdata.

---

<sup>10</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 3

<sup>11</sup>Yohannes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian, Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah*, Laksbang Pressindo, 2009, hal. 30

<sup>12</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal. 11



Meski mengacu pada KUH Perdata, rumusan sejumlah pasalnya juga masih mengundang perdebatan. Tepatnya di Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal ini memberikan rumusan tentang kontrak atau perjanjian sebagai berikut," suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Menurut Setiawan, rumusan tersebut tidak lengkap dan juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, perlu adanya perbaikan mengenai definisi berikut, antara lain:<sup>13</sup>

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perikatan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUHPerdata.
3. Sehingga perumusannya menjadi,"perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Menurut Suryodiningrat, definisi Pasal 1313 KUH Perdata ditentang beberapa pihak dengan argumentasi sebagai berikut :<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Jakarta, 1987, hal. 49

<sup>14</sup> R.M. Suryodiningrat, *Asas-asas Hukum Perikatan cetakan ke-III*, Tarsito, Bandung 2009, hal.22.

- a. Hukum tidak ada sangkut pautnya dengan setiap perikatan, dan demikian pula tidak ada sangkut pautnya dengan setiap sumber perikatan, sebab apabila penafsiran dilakukan secara luas, setiap janji adalah persetujuan;
- b. Perkataan perbuatan apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan;
- c. Definisi Pasal 1313 KUH Perdata hanya mengenai persetujuan sepihak (unilateral), satu pihak sajalah yang berprestasi sedangkan pihak lainnya tidak berprestasi. Seharusnya persetujuan itu berdimensi dua pihak, dimana para pihak saling berprestasi;
- d. Pasal 1313 KUHPerdata hanya mengenai persetujuan obligatoir (melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak), dan tidak berlaku bagi persetujuan jenis lainnya (misal: perjanjian liberatoir atau membebaskan; perjanjian di lapangan hukum keluarga; perjanjian kebendaan; perjanjian pembuktian).

Berdasarkan definisi tersebut di atas, hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini dapat disimak dari rumusan yang menyatakan, "satu orang atau lebih mengikatkn dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Kata "mengikatkn" merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua pihak. Sedang maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkn diri sehingga tampak kekurangannya yang seharusnya ditambah dengan rumusan, "saling mengikatkn diri".

Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus atau kesepakatan, termasuk perbuatan mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melanggar hukum. Hal ini menunjukkan makna "perbuatan" itu luas dan menimbulkan akibat hukum. Sehingga perlu ditekankan bahwa rumusan Pasal 1313 KUHPerdato mempunyai ruang lingkup di dalam hukum harta kekayaan.

Definisi kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli sebagaimana tersebut di atas, melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 KUHPerdato, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih. Namun, definisi Pasal 1313 KUHPerdato tersebut saat ini mengalami perubahan. Dalam *Nieuw Burgelijk Wetboek* (NBW) sebagaimana diatur dalam Buku 6 Bab 5 Pasal 6:213, kontrak merupakan perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.

Sementara itu, Salim menyatakan, fungsi kontrak dapat dibedakan dua macam, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis kontrak adalah fungsi dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.<sup>15</sup>

Sumber hukum perjanjian di Indonesia adalah Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato). Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab

---

<sup>15</sup>Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia Buku Kesatu*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 35

Undang-Undang Hukum Perdata adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yaitu asas konsensualisme yaitu bahwa suatu perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan.

Asas konsensualisme lazimnya disimpulkan dari Pasal 1320 B.W. yang merupakan ketentuan yang berisi tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendaknya masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian. Pernyataan-pernyataan kehendak yang menghasilkan kesepakatan adalah penawaran dan penerimaan. Penawaran dapat dirumuskan sebagai usul untuk mengadakan perjanjian sedangkan penerimaan adalah saat dimana timbul perjanjian.<sup>16</sup>

Mengenai terjadinya kata sepakat terdapat beberapa teori dari para sarjana antara lain:<sup>17</sup>

a. Teori Kehendak

---

<sup>16</sup> J.H. Nieuwenhuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan (terjemahan Djasadin Saragih)*, Universitas Airlangga, 1985, hal.2

<sup>17</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hal. 57-59

Menurut teori ini jika kita mengemukakan sesuatu pernyataan yang berbeda dengan apa yang dikehendaki maka kita tidak terikat pada pernyataan tersebut.

b. Teori Pernyataan

Kebutuhan masyarakat menghendaki bahwa kita dapat berpegang teguh pada apa yang telah dinyatakan.

c. Teori Kepercayaan

Teori yang saat ini dianut, juga oleh yurisprudensi, dimana menurut teori ini kata sepakat terjadi, jika ada pernyataan yang secara obyektif dapat dipercaya.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya maksudnya adalah: "Para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada penyesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan".<sup>18</sup>

Jadi dikatakan terdapat suatu kata sepakat antara para pihak apabila yang membuat perjanjian tersebut terdapat suatu kemauan yang bebas dalam arti perjanjian dibuat tanpa ada unsur paksaan, penipuan maupun kekhilafan.

Mengenai kebebasan dalam membuat perjanjian, Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa "tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan". Hal ini berarti bahwa apabila perjanjian yang dibuat disertai oleh unsur paksaan, penipuan atau

---

<sup>18</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989, hal. 214.

kekhilafan oleh salah satu pihak berarti perjanjian tersebut tanpa ada kata sepakat. Kata sepakat dalam perjanjian harus tanpa ada penekanan dari pihak manapun, dalam arti harus ada kemauan yang bebas dalam membuat perjanjian.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya yang membuat perikatan itu harus para pihak yang cakap bertindak dalam hukum, sebagaimana Pasal 1329 B.W. Sedangkan yang dinyatakan tidak cakap dalam membuat perjanjian menurut Pasal 1330 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu :

- Mereka yang belum dewasa yaitu mereka yang belum mencapai umur genap 21(dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dulu telah kawin (Pasal 330 B.W.) atau ;
- Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan, maksudnya orang tersebut sakit jiwa atau gila adalah yang termasuk tidak cakap bertindak dalam hukum sehingga harus diwakili oleh wali pengampunya.
- Istri (Pasal 1330 B.W.) Namun dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 1963.

Suatu hal tertentu, maksudnya perjanjian yang dibuat harus dapat ditentukan yang artinya dalam suatu perjanjian harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat. Dalam literatur disebutkan bahwa yang menjadi obyek perjanjian adalah prestasi. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 1333 B.W. maka perjanjian itu batal demi hukum.

Suatu sebab yang halal (*Geoorloofde Oorzak*) tidak dijelaskan pengertiannya dalam B.W. Pasal 1337 B.W. hanya menyebutkan mengenai hal terlarang. Suatu sebab terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan. Sejak tahun 1927 melalui Putusan Hoge Raad mengartikan suatu sebab tertentu sebagai suatu yang menjadi tujuan para pihak.

Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut dengan syarat obyektif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh R. Subekti sebagai berikut: "Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu".<sup>19</sup>

Apabila perjanjian yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan sesuai dengan yang dikemukakan oleh R. Subekti sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan". Namun jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Hal ini mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian yang batal demi hukum maka

---

<sup>19</sup> R. Subekti, *op. cit.*, hal. 17.

secara yuridis perjanjian dan juga perikatan yang terjadi diantara para pihak yang membuatnya sejak semula dianggap tidak ada".<sup>20</sup>

Perjanjian yang dibuat dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerduta, maka perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta yang menentukan bahwa: "Semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Dalam melakukan kontrak atau melakukan perjanjian, dalam Buku III KUHPerduta dikenal beberapa asas, yang antara lain:

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang berbunyi : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>21</sup>

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

1. Asas konsensualisme

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 22.

<sup>21</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Buku Kesatu, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 9.



Adanya kata sepakat berarti terdapat suatu persesuaian kehendak diantara para pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian sudah lahir pada saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak, dikenal dengan asas konsensualisme yang merupakan asas pokok dalam hukum perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara).

#### 2. Asas *pacta sunt servanda*

Asas ini disebut juga asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini menyatakan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

#### 3. Asas itikad baik

Asas itikad baik ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan dari para pihak.

#### 4. Asas kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUHPerdara menyatakan bahwa, "pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri".

Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sementara Pasal 1340 KUH Perdata, menyatakan bahwa, "perjanjian hanya berlaku antar pihak yang berlaku bagi mereka yang membuatnya".

Unsur-unsur yang tercakup dalam suatu kontrak menurut pendapat J. Satrio, yaitu terdapat tiga unsur dalam setiap kontrak yang dibuat oleh para pihak, antara lain:<sup>22</sup>

a. Unsur Esensialia

Esensialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian dan merupakan unsur mutlak di mana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada. Contohnya: *causa* yang halal merupakan esensialia untuk adanya perjanjian dan dalam perjanjian jual beli unsur esensialia adalah 'harga dan barang' yang disepakati oleh para pihak harus selalu ada.

b. Unsur Naturalia

Naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disimpangi atau diganti, dan unsur naturalia tersebut oleh undang-undang diatur sebagai hukum yang menambah (*aanvullend recht*). Contoh kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan vide pasal 1475 KUH perdata dan untuk menjamin (*vrijwaren*) vide Pasal 1491 KUH Perdata dapat disimpangi atas kesepakatan para pihak.

---

<sup>22</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hal. 57

## **2. Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Gedung**

Hubungan hukum para pihak tidak akan timbul dengan sendirinya. Hubungan hukum itu terbentuk karena adanya tindakan hukum (*rechtshandling*). Tindakan atau perbuatan hukum menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi oleh pihak yang lain untuk mendapatkan prestasi, sedangkan pihak yang lain tersebut menunaikan prestasi. Jadi salah satu pihak mendapatkan hak (*recht*), dan pihak yang lain memikul kewajiban (*plicht*) untuk menyerahkan atau melakukan prestasi.

Sebagaimana perjanjian-perjanjian pada umumnya, hubungan hukum antara para pihak, terbentuk setelah kedua belah pihak memiliki kesepakatan untuk saling melengkapi. Dari hubungan hukum antara kedua belah pihak tersebut, timbulah hak-hak dan kewajiban-kewajiban antar para pihak.

Setiap perikatan yang lahir dari perjanjian, memuat seperangkat hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan atau ditepati oleh para pihak, dan kewajiban tersebut dinamakan sebagai prestasi. Menepati berarti memenuhi isi perjanjian, atau dalam arti yang lebih luas, melunasi pelaksanaan perjanjian yaitu memenuhi dengan sempurna segala isi, tujuan dari ketentuan sesuai kehendak yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Pasal 1234 KUHPerdota menyatakan bahwa,” tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat

sesuatu.”Berdasarkan ketentuan ini, maka dalam perjanjian pembangunan gedung sangat ditekankan pada kewajiban pemenuhan prestasi.

Hak-hak dan kewajiban pengguna jasa adalah sebagai berikut:

1. Menunjuk Penyedia Jasa (konsultan dan kontraktor)
2. Meminta Laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang telah dilakukan oleh penyedia jasa.
3. Memberikan fasilitas baik berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh pihak penyedia jasa untuk kelancaran pekerjaan.
4. Menyediakan lahan untuk pelaksanaan pekerjaan.
5. Menyediakan dana dan kemudian membayar kepada pihak penyedia jasa sejumlah biaya yang diperlukan untuk mewujudkan sebuah bangunan.
6. Ikut mengawasi jalannya pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan dengan cara menempatkan atau menunjuk suatu badan atau orang untuk bertindak atas nama pemilik.
7. Mengesahkan perubahan yang perjanjian (bila terjadi).
8. Menerima dan mengesahkan pekerjaan yang telah selesai dilaksanakan oleh penyedia jasa jika produknya telah sesuai dengan apa yang dikehendaki.

Penerima jasa atau biasa disebut kontraktor adalah orang atau badan yang menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan biaya yang telah ditetapkan berdasarkan gambar rencana dan peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan.

Hak-hak dan kewajiban dari penyedia jasa adalah:

1. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan gambar rencana, peraturan dan syarat-syarat, risalah penjelasan pekerjaan, dan syarat-syarat tambahan yang telah ditetapkan oleh pengguna jasa.
2. Membuat gambar-gambar pelaksanaan yang disahkan oleh konsultan pengawas sebagai wakil dari pengguna jasa.
3. Menyediakan alat keselamatan pekerjaan seperti yang diwajibkan peraturan untuk menjaga keselamatan pekerja dan masyarakat.
4. Membuat laporan hasil pekerjaan berupa laporan harian, mingguan, bulanan.
5. Menyerahkan seluruh atau sebagian pekerjaan yang telah diselesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan uraian mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara pengguna jasa dan penyedia jasa, dapat dikatakan bahwa hak-hak dan kewajiban para pihak adalah timbal-balik sebagaimana dalam perjanjian jual-beli, dan hak serta kewajiban-kewajiban sebagaimana tersebut harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

**BAB III**  
**UPAYA HUKUM ATAS ADANYA WANPRESTASI DALAM**  
**PERJANJIAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN GEDUNG**  
**(STUDI PUTUSAN NO. 186/PDT.G/2018/PN.PBR)**

**1. Wanprestasi**

Pada kenyataannya, dalam suatu peristiwa hukum termasuk perjanjian pekerjaan pembangunan gedung tidak terlepas dari kemungkinan timbulnya pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu atau kedua pihak, dan pelanggaran tersebut dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi.

Masalah perjanjian erat sekali kaitannya dengan pemenuhan suatu prestasi dan tanggung jawab bagi para pihak. Dalam perjanjian pekerjaan pembangunan gedung tidak terlepas dari perjanjian pada umumnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam membuat perjanjian, masing-masing pihak yaitu antara pengguna jasa maupun penyedia jasa selalu bertindak aktif untuk mewujudkan prestasi itu sebagaimana kewajiban-kewajiban yang dimiliki oleh kedua belah pihak. Dengan terpenuhinya prestasi, akan berakhir pula perjanjiannya. Sebaliknya, jika salah satu pihak melakukan pemenuhan prestasinya, maka kewajiban berprestasi tersebut dapat dipaksakan, hal ini sejalan dengan makna Pasal 1388 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Wanprestasi ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract* adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan. Tindakan wanprestasi itu membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi dapat terjadi karena:<sup>23</sup>

1. Kesengajaan
2. Kelalaian
3. Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melakukan janji yang telah disepakati disebabkan debitor tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan

---

<sup>23</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 88

yang dapat diterima oleh hukum. Adapaun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitor dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>24</sup>

Kelalaian atau kegagalan merupakan suatu situasi yang terjadi karena salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya atau membiarkan suatu keadaan berlangsung sedemikian rupa, sehingga pihak lainnya dirugikan secara tidak adil karena tidak dapat menikmati haknya berdasarkan kontrak yang telah disepakati bersama. “Biasanya cedera janji dirumuskan secara aktif dalam arti bahwa cedera janji terjadi jika pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan kewajibannya atau secara pasif dengan membiarkan keadaan yang seharusnya dicegah sebagaimana yang dirumuskan dalam ketentuan.<sup>25</sup>

Penentuan apakah seseorang melakukan wanprestasi, tidaklah mudah karena seringkali tidak diperjanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang telah diperjanjikan. Sebelum dinyatakan wanprestasi, seorang debitur harus lebih dahulu diberi teguran atau somasi, sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyebutkan :

---

<sup>24</sup>Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2007, hal. 152-153

<sup>25</sup>*Ibid*



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

Sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata mengatakan bahwa debitur lalai, dan oleh KUHPerdata telah jelas ditetapkan, sejak kapan debitur dalam keadaan lalai, yaitu dengan tiga jenis teguran atau peringatan :

1. Surat Perintah

Surat perintah atau surat peringatan resmi dari hakim atau juru sita pengadilan biasanya berbentuk penetapan atau *beschikking*. Berdasarkan surat perintah tersebut juru sita memberi surat teguran secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya ia harus berprestasi. Ini biasanya disebut dengan *exploit juru sita*.

2. Akta sejenis

Akta sejenis ini merupakan peringatan secara tertulis, maksudnya dapat berupa akta di bawah tangan atau dengan akta notaris.

3. Tersimpul dari perjanjiannya sendiri

Maksudnya sejak membuat perjanjian para pihak sudah menentukan saat kapan terjadinya wanprestasi.

Dalam hal wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan "Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial (*Substansial Performance*)". Maksudnya adalah

suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasi tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara "material".

Karena itu, jika telah dilaksanakan substansial performance terhadap kontrak yang bersangkutan, tidak berlaku lagi doktrin *exceptia non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya. Dengan memberlakukan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial maka untuk mengetahui apakah tidak terlaksanakannya kontrak merupakan "material" atau tidak, sangat relatif, dan dalam praktek sangat ditentukan oleh kebijaksanaan hakim yang mengadili perkara yang bersangkutan.

Biasanya ada beberapa kriteria dasar sebagai berikut:<sup>26</sup>

1. Kelayakan kompensasi
2. Hilangkan keuntungan yang diharapkan
3. Bagian kontrak yang dilaksanakan
4. Kesengajaan untuk tidak melaksartakan kontrak
5. Kesiediaan untuk memperbaiki prestasi
6. Keterlambatan melaksanakan prestasi.

Akibat dari wanprestasi biasanya dikenakan sanksi-sanksi :

1. Membayar ganti rugi.

Ganti rugi biasanya meliputi tiga unsur :

---

<sup>26</sup>*Ibid*, hal. 92

- a. Biaya adalah segala pengeluaran atau pengongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak
- b. Rugi adalah merupakan kerugian karena kerusakan barang-barang salah satu pihak oleh orang lain;
- c. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau yang sudah dihitung

## 2. Pembatalan Perjanjian (kontrak)

Pembatalan ini bertujuan membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan.

## 3. Peralihan risiko

Adalah kewajiban memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak.

## 4. Membayar biaya perkara apabila, perkara wanprestasi ini sampai diajukan ke pengadilan.

Namun, sanksi tersebut di atas tidak berlaku, apabila :

### 1. Ada keadaan yang memaksa.

Pihak yang melakukan wanprestasi bisa tidak mendapat sanksi apabila bisa menunjukkan bukti-bukti bahwa tidak terlaksananya isi dalam perjanjian disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga dan dimana dia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan.

Keadaan memaksa adalah suatu kejadian di luar dugaan atau yang tak terduga, tak disengaja, dan tak dapat dipertanggungjawabkan. Untuk dikatakan sebagai keadaan memaksa bila keadaan itu : (1) diluar kekuasaannya (2) memaksa (3) tidak dapat diketahui sebelumnya.

Keadaan memaksa ada dua macam, yang pertama keadaan memaksa yang absolute atau yang bersifat mutlak (seperti bencana alam), yang kedua keadaan memaksa yang tidak mutlak misalnya berupa suatu keadaan dimana perjanjian (kontrak) masih dapat dilaksanakan tetapi dengan biaya yang lebih tinggi dikarenakan krisis moneter.

## 2. Kelalaian salah satu pihak

Sanksi bisa tidak terlaksana apabila pihak lainpun melakukan kelalaian, karena ada ungkapan "Jangan menganggap saya lalai, kalau kau juga sendiri melalaikan kewajibanmu"

## 3. Salah satu pihak melepaskan haknya untuk meminta ganti rugi

Pihak yang dirugikan meminta ganti rugi, akibat wanprestasi yang telah dilakukan.

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, bahwa dalam suatu perjanjian akan timbul adanya hubungan hukum antara para pihak. hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam perjanjian pekerjaan pembangunan gedung, terbentuk setelah kedua belah pihak memiliki kesepakatan untuk saling melengkapi. Dari hubungan hukum antara kedua belah pihak tersebut, timbulah hak-hak dan kewajiban-kewajiban antar para pihak. Pada dasarnya hak-hak dan

kewajiban-kewajiban para pihak sebelumnya telah disebutkan dalam kontrak kerjasama untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.

Berakhir suatu perjanjian, pada dasarnya apabila tujuan dari perjanjian itu telah dicapai, yang mana masing-masing pihak telah memenuhi prestasi yang diperjanjikan, sebagaimana yang mereka kehendaki bersama dalam mengadakan perjanjian tersebut. Namun apabila dalam suatu perjanjian sebagaimana perjanjian pekerjaan pembangunan gedung terdapat wanprestasi dari salah satu pihak, maka tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan atau yang dirugikan atas perbuatan wanprestasi, yaitu menyelesaikan sengketa tersebut secara litigasi atau upaya pengajuan surat gugatan melalui lembaga peradilan yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia atau berdasarkan hukum acara yang dipilih oleh para pihak, maupun secara non litigasi atau di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa sebagaimana tersebut di atas, tergantung kesepakatan para pihak yang melakukan atau sepakat membuat perjanjian, dan biasanya telah dicantumkan dalam klausula baku atau dalam perjanjian. Apabila dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan tentang cara penyelesaian sengketa yang terjadi, namun para pihak tetap harus sepakat memilih salah satu cara penyelesaian sengketa, yaitu secara non litigasi atau melalui upaya hukum litigasi.

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan merupakan suatu alternatif yang ditempuh oleh para pihak dalam rangka menyelesaikan sengketa. Alternatif Penyelesaian Sengketa dapat diberikan batasan sebagai kumpulan atau mekanisme

yang berfungsi memberi alternatif atau pilihan suatu cara penyelesaian melalui bentuk alternatif atau arbitrase agar memperoleh suatu putusan akhir yang mengikat para pihak. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menyatakan :

“Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”

Alternatif penyelesaian sengketa menawarkan satu atau berbagai bentuk penyelesaian yang fleksibel dengan menerapkan satu atau beberapa mekanisme yang dirancang dan disesuaikan dengan kebutuhan dan dengan demikian sengketa diusahakan mencapai suatu penyelesaian yang cepat serta merupakan penyelesaian yang menghasilkan suatu putusan final dan mengikat.

Selain upaya hukum di luar peradilan, upaya yang dapat ditempuh yaitu upaya hukum melalui peradilan atau litigasi. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa, pada umumnya wanprestasi baru terjadi setelah debitur dinyatakan lalai dan debitur tetap tidak melaksanakan prestasinya, walaupun terhadapnya telah diberikan peringatan atau somasi. Dalam hal penyelesaian sengketa yang dalam hal ini para pihak memilih melalui upaya hukum litigasi atau melalui pengadilan, maka harus diperhatikan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia. Dengan demikian suatu tuntutan yang didasarkan atas wanprestasi harus ada suatu pelanggaran terhadap kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian atau kontrak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, pihak yang dirugikan dapat menuntut pihak debitur yang lalai dengan memilih beberapa kemungkinan tuntutan sebagai berikut :

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Pihak yang melakukan wanprestasi, harus membayar ganti rugi sebagai akibat kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian hutang, seperti yang tersebut dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Dalam pasal tersebut menyebutkan perincian ganti rugi yang meliputi :

- a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak.
- b. Rugi, yaitu kerugian yang terjadi karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur, yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- c. Bunga, yaitu kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang dilampaukannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata. Sedangkan dalam Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa, biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut agar

penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut dibawah ini. Namun ketentuan Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ditetapkan secara analogis terhadap ganti kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum. Tetapi hubungan hukum sebagaimana di atas, terbentuk dengan adanya kontrak kerjasama atau perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban, maka gugatan tersebut didasarkan atas wanprestasi.

Gugatan ganti rugi atas adanya wanprestasi, didasarkan pada ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa, tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.

Menurut Subekti, biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Sedangkan rugi adalah kerugian karena kerusakan-kerusakan barang-barang kepercayaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.<sup>27</sup>

Bunga adalah kerugian berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung.

---

<sup>27</sup> Subekti, *Op. Cit.* hal. 47



Sedangkan apabila dalam hal penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa tersebut tidak ditemukan titik temu, maka penyelesaian sengketa tersebut dilakukan melalui pengadilan atau litigasi atas dasar wanprestasi, yaitu Pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Terhadap kasus wanprestasi dalam perjanjian pekerjaan pembangunan gedung didapatkan analisa atas Putusan No. 186/Pdt.G/2018/PN.Pbr, sebagai berikut:

## **2. Posisi Kasus**

PT. KARYA METROPOLITAN UTAMA, dalam hal ini diwakili oleh HIDAYAT, Selaku Direktur Utama, beralamat Jl. Durian No. 50, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya BANGUN VH. PASARIBU, SH, DAUD FRANS MP, SH, BAGAN JAYA SINAGA, SH, SYAFRUDIN SIMBOLON, SH., MH, Masingmasing adalah Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum BANGUN VH PASARIBU & PARTNERS, Beralamat Kantor di Jl. Tanjung Datuk No. 208 C, Kelurahan Tanjung Rhu, Kecamatan Limapuluh, Kota Pekanbaru, dalam hal ini bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Maret 2018, Untuk selanjutnya disebut sebagai ----- PENGGUGAT;  
L A W A N;

- 1) YAYASAN ABDURRAB, dalam hal ini diwakili Pembina Yayasan Abdurrab, Sdri SUSIANA ANGGRAINI. Beralamat di Jl.

Sisingamangaraja RT.02/RW.05, Kelurahan Rintis, Kecamatan Lima Puluh, Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- TERGUGAT;

- 2) PT. ASURANSI UMUM BUMI PUTERA MUDA 1967. Beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 85 B – Pekanbaru sekarang beralamat di Jl. Tuanku Tambusai Komplek Ruko Panin Sula Blok A-5 Wonorejo, Kecamatan Marpoyan Damai-Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai -----  
-- TURUT TERGUGAT;

Posisi kasusnya adalah sebagai berikut:

1. Penggugat adalah suatu badan hukum perseroan terbatas yang didirikan sesuai undang-undang yang berlaku dalam wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan akta Pendirian Hendrik Priyanto, SH Nomor 15 tertanggal 27 Januari 2015 yang berkedudukan di Jl. Durian No. 50, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Keputusan Nomor : AHU-0003926.AH.01.01 Tahun 2015 yang dalam hal ini disebut sebagai Penyedia Jasa dan mengajukan penawaran dan ditunjuk oleh Tergugat atas Pembangunan Gedung Convention Hall YAYASAN ABDURRAB, dalam perkara ini diwakili oleh HIDAYAT selaku Direktur Utama ;
2. Tergugat telah yang memberikan tugas kepada Penggugat untuk melaksanakan pekerjaan/kegiatan Pembangunan Gedung Convention Hall YAYASAN ABDURRAB dengan Nomor : 006/TCHK/VIII/2017 Tertanggal 23 Agustus 2017 ;

3. Pada awal bulan Agustus 2017 Pihak Tergugat (YAYASAN ABDURRAB) menawarkan dengan via telepon kepada Penggugat (PT. KARYA METROPOLITAN UTAMA) untuk mengikuti lelang, selanjutnya pada tanggal 09 Agustus 2017 Penggugat PT. KARYA METROPOLITAN UTAMA menerima BQ melalui email ;
4. Selanjutnya pada tanggal 10 Agustus 2017 Penggugat diundang oleh Tergugat untuk *aanwijzing* yaitu untuk mengetahui informasi mengenai klausul hukum dan rencana kerja secara detail, hingga pada tanggal 14 Agustus 2017 Penggugat memasukkan penawaran terhadap pembangunan gedung Convention Hall YAYASAN ABDURRAB, pada tanggal 18 agustus 2017 (Berdasarkan Pengumuman Nomor : 05/TCHK/VIII/2017 tentang Pemenang Pekerjaan Pembangunan Gedung Tabrani Convention Hall Yayasan Abdurab) Penggugat melakukan verifikasi pada tanggal 21 Agustus 2017 Tergugat mengumumkan pemenang lelang yaitu yang dimenangkan oleh Penggugat ;
5. Selanjutnya untuk pelaksanaan pekerjaan tersebut dibuatlah “Surat Perjanjian Kerja” (KONTRAK) untuk melaksanakan paket pekerjaan Pembangunan Gedung Convention Hall YAYASAN ABDURRAB dengan nomor kontrak Nomor : 006/TCH-K/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017, antara Penggugat dan Tergugat, dalam pasal 5 Ayat (1) tentang nilai kontrak telah sepakat untuk menyetujui bersama harga paket (Borongan) bahwa nilai kontrak untuk pelaksanaan pekerjaan tersebut seluruhnya

adalah senilai Rp. 9.130.946.000,- (Sembilan Milyar Seratus Tiga Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Enam Ribu rupiah) ;

6. Kegiatan pekerjaan tersebut atau kegiatan Pembangunan Gedung Convention Hall YAYASAN ABDURRAB tersebut dibiayai oleh YAYASAN ABDURRAB Dimana dalam kontrak/surat perjanjian pasal 7 ayat I menetapkan : waktu pelaksanaan pekerjaan adalah untuk jangka waktu 240 (Dua Ratus Empat Puluh) hari kelender, terhitung semenjak tanggal diterbitkannya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor : 007/TCH-K/VIII/2017, pekerjaan tersebut dimulai sejak tanggal 23 agustus 2017 sampai dengan tanggal 23 April 2018, bahwa Perjanjian / Kontrak tersebut harus dijalankan dengan itikad baik bagi para pihak sesuai Prestasi masing-masing yang telah ditetapkan dalam kontrak / Perjanjian ;
7. Dalam pelaksanaan pekerjaan ini telah ditetapkan Konsultan Pengawas oleh Tergugat, antara lain : 1. Konsultan Pengawas I , AGUS BASRI SAPTONO, ST., MT 2. Konsultan Pengawas II, HUSNI, ST., MT 3. Konsultan Pengawas III, SAMSUL, ST.,M.Eng, Konsultan Pengawas IV, ARDIANTO, (yaitu Konsultan Pengawas Opname hasil Pekerjaan terakhir dan Pek. Addendum). Bahwa Konsultan Pengawas tersebut silih berganti dipecat dan diganti oleh Tergugat.
8. Pada tanggal 24 Agustus 2017 Tergugat selaku pengguna jasa Pembangunan Gedung Convention Hall YAYASAN ABDURRAB telah menerbitkan Surat Perintah Mulai Bekerja No. 007/TCH-K/VIII/2017 dan

selanjutnya penggugat memulai untuk melakukan pekerjaan sebagaimana yang telah ditetapkan dan disepakati dalam Surat Perjanjian (KONTRAK) dengan kurun waktu pekerjaan 240 (Dua Ratus Empat Puluh) hari kalender ;

Bahwa dalam melaksanakan pekerjaan sesuai Kontrak Perjanjian Penggugat lakukan dengan itikad baik dan berusaha untuk menyelesaikan pekerjaan dan menyelesaikan masalah – masalah yang timbul dengan baik dan berkomunikasi dengan baik kepada Konsultan Pengawas yang ditunjuk Tergugat ;

9. Dalam melaksanakan pekerjaan tersebut, Penggugat menghadapi permasalahan yang serius yang mempengaruhi waktu yang telah ditetapkan dalam kontrak, yaitu :

- A. Pada awal pelaksanaan pekerjaan Penggugat terkendala oleh mesin tiang pancang pess (Hydraulick) karena belum ada yang tersedia sesuai jadwal pekerjaan yang Penggugat laksanakan, Penggugat sudah menanyakan pada beberapa Perusahaan yang menyediakan alat tersebut tetapi belum ada jadwal yang kosong. Dan pekerjaan terkendala selama 3 (Tiga) minggu karena menunggu jadwal mesin tiang pancang tersebut siap untuk digunakan. Kendala tersebut telah disampaikan secara lisan kepada Konsultan Pengawas dan Konsultan Pengawas telah menyampaikan kepada Pihak YAYASAN ABDURRAB, bahwa pekerjaan berlanjut seperti biasa ;

- B. Pada saat penimbunan pertengahan bulan November 2017 terdapat kendala curah hujan sangat tinggi sehingga penimbunan terlambat. Penimbunan baru selesai pada pertengahan bulan Januari 2018. Permasalahan ini sudah Penggugat sampaikan secara lisan kepada pihak konsultan dan pihak konsultan sudah menyampaikan kepada pihak yayasan ;
- C. Ketika Progress telah mencapai 30% pada Bulan Desember 2017, Penggugat mengajukan termin tahap 2 pada tanggal 19 Desember 2017 sebesar Rp. 1.826.189.200,- (Satu Milyar Delapan Ratus Dua Puluh Enam Juta Seratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Dua Ratus Rupiah), baru dicairkan sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 26 Januari 2018, sisa dari termin 30% tersebut baru dapat dilunasi pembayarannya oleh Pihak Tergugat pada tanggal 05 Februari 2018. Terdapat keterlambatan pencairan selama 45 hari kerja yang juga menyebabkan keterlambatan pekerjaan dilapangan ;
- D. Pada bulan Januari 2018 Penggugat telah mengajukan secara lisan bahwa untuk Kuda-Kuda Baja WF 175 tidak diproduksi oleh Pabrik, maka Penggugat meminta penggantian jenis baja WF 175 menjadi baja WF 200. Hal ini sudah Penggugat sampaikan secara lisan kepada Pihak Konsultan Pengawas dan juga pengajuan addendum pekerjaan namun tidak ditanggapi Tergugat ;
- E. Pada tanggal 12 Februari 2018, Tergugat melalui Surat No : 009/YAR/B/II/2018, Hal : Surat Pemanggilan, Penggugat diundang

rapat oleh Pihak Tergugat dan pada tanggal 13 Februari 2018 yaitu rapat membahas permasalahan keterlambatan progress pekerjaan yang menyebabkan progress pekerjaan tidak sesuai dengan yang direncanakan. Tanpa adanya Konsultan Pengawas, setelah 2 (dua) hari dari rapat tersebut Penggugat baru mengetahui bahwa Konsultan Pengawas yang pertama telah dipecat oleh Pihak Tergugat. Penggugat menjelaskan beberapa hal, yaitu :

- 1) Disaat pemancangan, mesin pancang tidak ready ditempat penyewaan dikarenakan mesin digunakan oleh pihak lain, sehingga pekerjaan tertunda selama 3 (Tiga) minggu.
- 2) Disaat penimbunan yang direncanakan hanya 2 (Dua) minggu diakibatkan curah hujan tinggi, penimbunan baru dapat diselesaikan selama 2 (Dua) bulan.
- 3) Menurut Tergugat pihak Penggugat mengada-ada dengan berbagai alasan dan keberatan dengan kendala-kendala yang dihadapi karena Penggugat tidak melaporkan permasalahan tersebut dengan surat saat terjadi kendala, selama ini hanya menyampaikan permasalahan secara lisan kepada pihak Konsultan Pengawas, dan Konsultan Pengawas menerima Laporan Tergugat untuk diteruskan kepada Penggugat.
- 4) Penggugat mengajukan request bahan seperti rangka baja WF, keramik lantai kamar mandi dan granit lantai.

- 5) Pada saat itu penggugat diminta untuk membuat rencana progres penyelesaian pekerjaan, dan Penggugat telah meminta penambahan waktu selama 14 (Empat Belas) hari kalender untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut karena ada beberapa bahan yang harus diproduksi terlebih dahulu seperti keramik kamar mandi dan granit.
- 6) Penggugat juga menyampaikan kepada Konsultan Pengawas yang kedua bahwa progress dilapangan dapat terkejar jika request dilapangan dapat segera disetujui.

Bahwa kendala-kendala tersebut telah mempengaruhi waktu/masa pekerjaan yang tertera didalam Surat Perintah Kerja (SPK) sebagai suatu keadaan diluar kehendak Penggugat. Bahwa kendala waktu tersebut terbukti bukanlah sikap dari Penggugat, artinya kendala-kendala tersebut datang dan timbul diluar kehendak Penggugat yang berarti murni karena keadaan yang harus dihadapi dan disikapi dengan itikad baik oleh Penggugat dan disisi lain terbukti sikap Tergugat justru mendatangkan pengaruh terhadap tidak tercapainya pekerjaan sesuai waktu yang ditentukan ;

- F. Penggugat juga meminta kepada Konsultan Kedua untuk memeriksa progres pekerjaan dilapangan dan datang lagi setelah 7 (Tujuh) hari, Penggugat akan menunjukkan bahwa progress signifikan. Bahwa Konsultan Pengawas kedua mengapresiasi terhadap kemajuan



pekerjaan yang Penggugat kerjakan setelah 2 (Dua) minggu didalam Pengawasan Konsultan yang kedua;

- G. Pada tanggal 15 Februari Penggugat menyurati Tergugat untuk kedua kalinya permohonan perubahan rangka baja WF 175, dan selanjutnya pada tanggal 27 Februari 2018, Penggugat menyurati Tergugat untuk kejelasan harga perubahan addendum dan juga menyurati Tergugat untuk request motif keramik kamar mandi, granit lantai dan plafond;
- H. Pada tanggal 27 Februari 2018 Penggugat disurati oleh Tergugat untuk rapat pada tanggal 01 Maret 2018 dalam rangka presentasi rencana kerja untuk mengejar ketinggalan progress;
- I. Pada tanggal 01 Maret 2018 Penggugat mengikuti rapat dan Penggugat mempresentasikan kendala pekerjaan dari awal hingga akhir untuk mencapai target progress pekerjaan sesuai rencana awal yang mana rencana Penggugat pekerjaan tersebut akan selesai tanggal 03 Mei 2018 dan Penggugat meminta penambahan waktu selama 14 (Empat Belas) hari kerja dari tanggal berakhir kontrak. Dan pada saat itu juga Peggugat memberikan penawaran harga untuk addendum pekerjaan besi Wermesdan juga request pemasangan motif granit dan jenis granitnya, hal ini telah disetujui pada rapat tersebut. Pada saat itu juga Penggugat langsung mengkonfirmasi ke Toko untuk memesan granit tersebut. Dan pada saat rapat ini Penggugat mengetahui bahwa Konsultan Pengawas yang ke 2 (Dua) telah dipecat oleh pihak Tergugat. Dan pada saat akhir rapat Tergugat mengatakan akan

mengadakan rapat intern untuk membahas pekerjaan yang Penggugat laksanakan yang sudah di presentasikan dalam rapat tanggal 01 Maret 2018 tersebut;

- J. Pada tanggal 06 Maret 2018, Penggugat diberikan Surat Keputusan untuk pemutusan Kontrak Pekerjaan dengan dasar keterlambatan waktu Pelaksanaan Kerja dengan minus 46% dan Pihak Tergugat berkesimpulan bahwa Penggugat tidak mampu menyelesaikan pekerjaan tepat pada waktunya, padahal alasan Tergugat memutuskan kontrak pekerjaan hanyalah berdasarkan alasan yang mengada – ada dan dicari – cari saja;
- K. Pada saat itu Anggota dari Penggugat yaitu Susanto mendatangi Pihak Tergugat bahwa Pihak Penggugat terkejut atas keberadaan pemutusan Kontrak yang dilakukan secara sepihak oleh Pihak Tergugat, maka pada tanggal 07 Maret 2018 Pihak Penggugat disurati oleh Tergugat untuk mengadakan rapat tanggal 08 Maret 2018; 9.12 Bahwa pada tanggal 07 Maret 2018, Penggugat membuat Surat Tanggapan dan juga membuat tagihan barang yang sudah di order dan diberi DP nya (Uang Muka);
- L. Pada tanggal 08 Maret 2018 diadakan rapat yang menghasilkan beberapa kesepakatan yang ditandatangani bersama diatas kertas bermaterai menggunakan Kop Surat YAYASAN ABDURRAB, tetapi Hasil Keputusan Rapat yang telah disepakati tersebut tidak dijalankan sebagaimana mestinya oleh Pihak Tergugat;

M. Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 April 2018 Tergugat melakukan pembayaran bobot Progress pekerjaan yang telah dilaksanakan dilapangan sebesar Rp.1.362.428.453,- (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Dua Juta Empat Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Lima Puluh Tiga Rupiah) dengan bobot pekerjaan sebesar 14,9% sedangkan untuk addendum hingga saat ini belum dibayar padahal addendum tersebut telah diperiksa oleh Konsultan Pengawas yang ke 4 (empat) dan bahan yang telah diorder dan telah datang digudang distributor belum dilaksanakan pembayarannya oleh Tergugat, padahal Pihak Toko telah menyurati Pihak Tergugat sebanyak 2 (dua) kali perihal pemberitahuan pertama dan kedua bahwa keramik dan granit yang dipesan telah berada di Gudang Distributor, dan menanyakan kapan dan dimana Pihak Penggugat bisa mengantarkan bahan tersebut, akan tetapi hingga saat ini tidak ditanggapi oleh Pihak Tergugat (YAYASAN ABDURRAB). Bahwa berdasarkan keterlambatan waktu pekerjaan yang telah ditentukan dalam Kontrak bukan disebabkan oleh sikap Pergugat, tetapi disebabkan oleh sikap Tergugat yang tidak konsekuen dan tidak konsisten serta tidak beritikad baik didalam melaksanakan isi Perjanjian Kerja, kenapa Tergugat tidak respon terhadap laporan dari Konsultan Pengawas yang ditunjuknya sendiri, justru main pecat Konsultan Pengawas sampai beberapa kali. Bahwa ternyata Tergugat ada mencoba mengajukan Klaim Jaminan Pelaksanaan Nomor bond :

101211421708008 dengan nilai sebesar Rp. 456.547.300,- (Empat Ratus Lima Puluh Enam Juta Lima Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Rupiah) pada PT. ASURANSI UMUM BUMI PUTRA MUDA 1967 (Turut Tergugat) berdasarkan surat Tergugat tertanggal 16 April 2018 No. 034/YAR/B/IV/2018 namun tidak berhasil. Karenanya dana Jaminan pelaksanaan dengan Nomor Bond: 101211421708008 senilai Rp. 456.547.300,- (Empat Ratus Lima Puluh Enam Juta Lima Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Rupiah) adalah hak Penggugat, oleh karena itu harus diserahkan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat selaku pihak yang berhak. Artinya wajar menurut hukum dinyatakan sebagai hak Penggugat dan diserahkan kembali kepada Penggugat selaku yang berhak menurut hukum karena Pemutusan Surat Perjanjian Kerja adalah didasari alasan yang tidak berdasarkan fakta. Tidak tercapainya waktu Pelaksanaan Kerja adalah karena sikap Tergugat yang tidak konsekuen dan konsisten Bukan Karena Sikap Dan Kehendak Penggugat; Bahwa setiap hal apapun yang Penggugat hadapi dalam melaksanakan pekerjaan selalu menyampaikan laporan kepada Konsultan Pengawas yang ditunjuk Tergugat, namun Tergugat tidak memberi tanggapan dan telah terbukti berulang kali memecat dan mengganti Konsultan Pengawas entah apa maksudnya;

Dari hal-hal tersebut di atas, penggugat dalam gugatannya memohon kepada Majelis Hakim untuk Tergugat harus melakukan segala kewajibannya

(Prestasi) berdasarkan surat perjanjian (Kontrak) yang telah ditanda tangani dan hal-hal yang telah disepakati bersama atas Hasil Keputusan Rapat yang diputuskan bersama pada hari kamis tanggal 8 Maret 2018 dengan itikad baik untuk itu Tergugat wajib menyelesaikan Prestasi / kewajiban hukumnya kepada Penggugat, Yaitu :

1. Membayar hasil pekerjaan yang telah Penggugat selesaikan yaitu Rp. 2.690.802.000,- (Dua Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Dua Ribu Rupiah) dengan rincian : 1. Addendum I(Penambahan item pekerjaan BL1, Pemasangan Batu Bata Rollak dan pekerjaan besi wiremesh) senilai Rp. 386.236.000 (Tiga ratus Delapan Puluh Enam Juta Dua Ratus tiga puluh enam Ribu Rupiah);
2. Pembayaran dp material yang telah dibayarkan oleh penggugat kepada toko distributor keramik dan granit Rp.410.820.000 (Empat Ratus Sepuluh Juta Delapan Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah));
3. Pembayaran Dp ornamen GRC Rp. 90.960.000 (Sembilan Puluh Juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);
4. Sisa besi wiremesh dilapangan M6 40 lembar Rp.14.120.000 (Empat belas Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah);
5. Pelunasan pembayaran keramik dan granit yang mana bahan tersebut sudah ada digudang toko dipekanbaru Rp.958.580.000 (Sembilan Ratus Lima Puluh Delapan Juta Lima Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah);
6. Membayar perkiraan keuntungan pada Pekerjaan Pembangunan Gedung Convention Hall Yayasan Abdurrah sesuai dengan penawaran yang

Penggugat ajukan Pada RAB Penawaran dan telah disetujui dalam bentuk Kontrak sebesar Rp. 830.086.000 (Delapan ratus tiga puluh juta delapan puluh enam ribu rupiah) ;

### **3. Gugatan Penggugat**

Gugatan penggugat antara lain:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah dan mengikat secara hukum surat perjanjian (kontrak) Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Gedung Convention Hall YAYASAN ABDURRAB Nomor : 006/TCH-K/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017 terhadap Penggugat dan Tergugat dengan nilai kontrak Rp. 9.130.946.000,- (Sembilan Milyar Seratus Tiga Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Enam Ribu rupiah);
3. Menyatakan syah dan berharga menurut hukum Surat Perintah Mulai Kerja No. 007/TCH-K/VIII/2017 tertanggal 24 Agustus 2017;
4. Menyatakan syah dan berharga menurut hukum addendum I dan berita acara kemajuan pekerjaan minggu ke-29 tanggal 06 maret 2018 yang telah diakui kebenarannya oleh Konsultan Pengawas;
5. Menyatakan syah dan mengikat Surat Keputusan Hasil Rapat hari kamis tertanggal 08 Maret 2018 yang harus dilaksanakan oleh Tergugat dengan itikad baik;
6. Menghukum dan menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji) karena tidak beritikad baik dalam melaksanakan Perjanjian

baik terhadap kontrak Kerja Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Gedung Convention Hall YAYASAN ABDURRAB Nomor :006/TCHK/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017 terhadap Penggugat dan Tergugat serta Kesepakatan bersama Hasil Rapat tertanggal 08 Maret 2018;

7. Menyatakan Jaminan Pelaksanaan dengan bond : 101211421708008 dengan nilai sebesar Rp. 456.547.300,- (Empat Ratus Lima Puluh Enam Juta Lima Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Rupiah) pada PT. ASURANSI UMUM BUMI PUTRA MUDA 1967 adalah hak Penggugat dan harus dikembalikan/diserahkan kepada Penggugat tanpa syarat apapun juga; oleh karenanya menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan uang jaminan pelaksanaan sesuai dengan Bond Nomor : 111211421708008 sejumlah Rp. 456.547.300 (Empat Ratus Lima Puluh Enam Juta Lima Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Rupiah) secara Tunai, seketika dan sekaligus tanpa syarat – syarat apapun juga;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa keterlambatan penyelesaian pekerjaan:
  - a) Pada awal pelaksanaan pekerjaan Penggugat terkendala oleh mesin tiang pancang pess (hydraulick) karena belum ada yang tersedia sesuai jadwal pekerjaan yang Penggugat laksanakan, Penggugat telah sudah menanyakan pada beberapa Perusahaan yang menyediakan alat tersebut tetapi tidak ada jadwal yang kosong. Dan pekerjaan tekendala selama 3 (tiga) minggu karena menunggu jadwal mesin tiang pancang

- tersebut ready. Kendala tersebut telah disampaikan secara lisan kepada Pengawas dan Pengawas telah menyampaikan kepada Pihak Tergugat;
- b) Disaat pemancangan, mesin pancang tidak ready ditempat penyewaan dikarenakan mesin sedang digunakan oleh pihak lain, jadi pekerjaan tertunda selama 3 (tiga) minggu;
- c) Disaat penimbunan yang direncanakan hanya 2 (dua) minggu diakibatkan curah hujan tinggi, penimbunan baru selesai selama 2 (dua) bulan adalah kesalahan dan kelalaian Tergugat;
- d) Ketika Progress telah mencapai 30% pada Bulan Desember 2017, Penggugat mengajukan termin tahap 2 pada tanggal 19 Desember 2017 sebesar Rp. 1.826.189.200,- (Satu Milyar Delapan Ratus Dua Puluh Enam Juta Seratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Dua Ratus Rupiah), baru dicairkan sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 26 Januari 2018, sisa dari termin 30% tersebut baru dapat dilunasi pembayarannya oleh Pihak Tergugat pada tanggal 05 Februari 2018. Terdapat keterlambatan pencairan selama 45 hari kerja yang juga menyebabkan keterlambatan pekerjaan dilapangan; Adalah Bukan sebab dan kehendak yang timbul dari Penggugat (yang datang dan timbul diluar kehendak Penggugat);
9. Menyatakan syah dan mengikat menurut hukum Addendum I (Pertama) terhadap Penggugat dan Tergugat;
10. Menghukum Tergugat untuk Membayar segala hak-hak Penggugat dari hasil pekerjaan yang telah Penggugat selesaikan yaitu Rp. 2.690.802.000,-



(Dua Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Dua Ribu Rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus dengan rincian :

- 1) Addendum I(Penambahan item pekerjaan BL1, Pemasangan Batu Bata Rollak dan pekerjaan besi wiremesh) senilai Rp. 386.236.000 (Tiga ratus Delapan Puluh Enam Juta Dua Ratus tiga puluh enam Ribu Rupiah);
- 2) Pembayaran dp material yang telah dibayarkan oleh penggugat kepada toko distributor keramik dan granit Rp. 410.820.000 (Empat Ratus Sepuluh Juta Delapan Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah);
- 3) Pembayaran Dp ornamen GRC Rp. 90.960.000 (Sembilan Puluh Juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);
- 4) Sisa besi wiremesh dilapangan M6 40 lembar Rp. 14.120.000 (Empat belas Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah);
- 5) Pelunasan pembayaran keramik dan granit yang mana bahan tersebut sudah ada digudang toko dipekanbaru Rp. 958.580.000 (Sembilan Ratus Lima Puluh Delapan Juta Lima Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah);
- 6) Membayar perkiraan keuntungan pada Pekerjaan Pembangunan Gedung Convention Hall Yayasan Abdurrah sesuai dengan penawaran yang Penggugat ajukan Pada RAB Penawaran dan telah disetujui dalam bentuk Kontrak sebesar Rp. 830.086.000 (Delapan ratus tiga puluh juta delapan puluh enam ribu rupiah);

11. Membayar Kerugian inmateril berupa kehilangan nama baik berakibat Penggugat sulit mendapatkan kontrak pekerjaan pada tahun 2018 sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyard Rupiah);
12. Meletakkan Sita Jaminan atas GEDUNG CONVENTION HALL yang menjadi objek didalam Surat Perjanjian Kerja No. 006/TCH-K/VIII/2017 tertanggal 23 Agustus 2017;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, verzet, atau kasasi dari Tergugat atau pihak lainnya;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat atas kelalaian keterlambatan dalam melaksanakan atau menjalankan putusan ini sebesar Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) setiap hari apabila lalai memenuhi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (Incracht van gewisje) secara tanggung renteng secara tunai,seketika, dan sekaligus;
15. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

#### **4. Putusan Pengadilan Negeri No. 186/Pdt.G/2018/PN.Pbr**

Pengadilan Negeri Pekanbaru, terhadap permasalahan wanprestasi ini, memutuskan:

##### **I. DALAM KONPENSI**

##### **DALAM EKSEPSI :**

- ✓ Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut tergugat;

#### DALAM PROVISI

- ✓ Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan syah dan mengikat secara hukum surat perjanjian (kontrak) Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Gedung Convention Hall YAYASAN ABDURRAB Nomor : 006/TCHK/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017 terhadap Penggugat dan Tergugat dengan nilai kontrak Rp. 9.130.946.000,- (Sembilan Milyar Seratus Tiga Puluh Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Enam Ribu rupiah);
3. Menyatakan syah dan berharga menurut hukum Surat Perintah Mulai Kerja No.007/TCH-K/VIII/2017 tertanggal 24 Agustus 2017;
4. Menyatakan syah dan berharga menurut hukum addendum I;
5. Menyatakan syah dan mengikat Surat Keputusan Hasil Rapat hari kamis tertanggal 08 Maret 2018 yang harus dilaksanakan oleh Tergugat dengan itikad baik;
6. Menghukum dan menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji) karena tidak beritikad baik dalam melaksanakan Perjanjian baik terhadap kontrak Kerja Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Gedung Convention Hall YAYASAN ABDURRAB Nomor : 006/TCH-K/VIII/2017 tanggal 23 Agustus 2017 terhadap Penggugat dan Tergugat serta Kesepakatan bersama Hasil Rapat tertanggal 08 Maret 2018;

7. Menyatakan menurut hukum bahwa keterlambatan penyelesaian pekerjaan:

7.1. Pada awal pelaksanaan pekerjaan Penggugat terkendala oleh mesin tiang pancang pss (hydraulick) karena belum ada yang tersedia sesuai jadwal pekerjaan yang Penggugat laksanakan, Penggugat telah sudah menanyakan pada beberapa Perusahaan yang menyediakan alat tersebut tetapi tidak ada jadwal yang kosong. Dan pekerjaan terkendala selama 3 (tiga) minggu karena menunggu jadwal mesin tiang pancang tersebut ready. Kendala tersebut telah disampaikan secara lisan kepada Pengawas dan Pengawas telah menyampaikan kepada Pihak Tergugat.

7.2. Disaat pemancangan, mesin pancang tidak ready ditempat penyewaan dikarenakan mesin sedang digunakan oleh pihak lain, jadi pekerjaan tertunda selama 3 (tiga) minggu.

7.3. Disaat penimbunan yang direncanakan hanya 2 (dua) minggu diakibatkan curah hujan tinggi, penimbunan baru selesai selama 2 (dua) bulan adalah kesalahan dan kelalaian Tergugat;

7.4 Ketika Progress telah mencapai 30% pada Bulan Desember 2017, Penggugat mengajukan termin tahap 2 pada tanggal 19 Desember 2017 sebesar Rp. 1.826.189.200,- (Satu Milyar Delapan Ratus Dua Puluh Enam Juta Seratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Dua Ratus Rupiah), baru dicairkan sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 26 Januari 2018, sisa dari termin 30% tersebut baru dapat dilunasi pembayarannya oleh Pihak Tergugat pada tanggal 05 Februari 2018. Terdapat keterlambatan pencairan selama 45 hari kerja yang juga

menyebabkan keterlambatan pekerjaan dilapangan; Adalah Bukan sebab dan kehendak yang timbul dari Penggugat (yang datang dan timbul diluar kehendak Penggugat);

8. Menyatakan syah dan mengikat menurut hukum Addendum I (Pertama) terhadap Penggugat dan Tergugat;
9. Menghukum Tergugat untuk Membayar segala hak – hak Penggugat dari hasil pekerjaan yang telah Penggugat selesaikan yaitu Rp.2.690.802.000,- (Dua Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Dua Ribu Rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus dengan rincian :
  1. Addendum I (Penambahan item pekerjaan BL1, Pemasangan Batu Bata Rollak dan pekerjaan besi wiremesh) senilai Rp.386.236.000,- (Tiga ratus Delapan Puluh Enam Juta Dua Ratus tiga puluh enam Ribu Rupiah);
  2. Pembayaran dp material yang telah dibayarkan oleh penggugat kepada toko distributor keramik dan granit Rp.410.820.000,- (Empat Ratus Sepuluh Juta Delapan Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah);
  3. Pembayaran Dp ornamen GRC Rp. 90.960.000,- (Sembilan Puluh Juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);
  4. Sisa besi wiremesh dilapangan M6 40 lembar Rp.14.120.000,- (Empat belas Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah);
  5. Pelunasan pembayaran keramik dan granit yang mana bahan tersebut sudah ada digudang toko dipekanbaru Rp.958.580.000,- (Sembilan Ratus Lima Puluh Delapan Juta Lima Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah);
  6. Membayar perkiraan keuntungan pada Pekerjaan Pembangunan Gedung Convention Hall Yayasan Abdurrah sesuai dengan penawaran yang

Penggugat ajukan Pada RAB Penawaran dan telah disetujui dalam bentuk Kontrak sebesar Rp.830.086.000,- (Delapan ratus tiga puluh juta delapan puluh enam ribu rupiah);

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## II. DALAM REKONPENSI

- ✓ Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian;
- ✓ Menyatakan Sah Surat Perjanjian Kontrak Nomor : 006/TCHK/VIII/2017 tertanggal 23 Agustus 2017 dan berlaku semenjak dikeluarkan Surat Perintah kerja tertanggal 24 Agustus 2017 sampai 240 hari Kalender;
- ✓ Menolak gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk selain dan selebihnya;

## III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- ✓ Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.606.000.- ( satu juta enam ratus enam ribu rupiah).

### **5. Analisa Penulis Terhadap Putusan No. 186/Pdt.G/2018/PN.Pbr**

Menurut hemat penulis, akibat hukum atas adanya wanprestasi dalam perjanjian pekerjaan pembangunan gedung adalah gugatan perdata atau gugatan ganti rugi. Upaya yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa, dalam kasus ini adalah pihak yang dirugikan, sudah sangat tepat sekali, dimana upaya yang ditempuh adalah litigasi.

Menurut penulis putusan baik ditingkat pertama, banding, sampai dengan kasasi sudah benar, karena dengan dasar dan pertimbangan-pertimbangan hukum, maka diputuskan oleh Hakim bahwa dalam tingkat pertama tergugat kalah dan dinyatakan wanprestasi, di tingkat banding, pembanding dinyatakan kalah juga, sampai dengan tingkat Kasasi pemohon kasasi semula tergugat dan semula pembanding dinyatakan kalah juga. Hal ini sangat benar dikarenakan pihak tergugat telah membatalkan secara sepihak perjanjian pekerjaan pembangunan gedung dengan alasan bahwa penggugat tidak bisa menepati tepat waktu pekerjaan pembangunan gedung. Namun Hakim dengan pertimbangan hukumnya memutuskan mengabulkan gugatan penggugat yaitu menyatakan perjanjian pekerjaan pembangunan gedung sah secara hukum dikarenakan dengan bukti-bukti bahwa setiap ada kendala, penggugat selalu memberikan berita acara serta telah memberitahukan kepada tergugat, yang mana keterlambatan tersebut bukan suatu kesengajaan.

Untuk selanjutnya ditingkat banding juga sudah benar menurut penulis, jika Hakim memutuskan bahwa pembanding semula tergugat dinyatakan kalah dikarenakan dari dasar-dasar yang dikemukakan oleh penggugat di Pengadilan Tingkat Pertama sudah sangat tepat, begitu pula tingkat kasasi Hakim menyatakan pemohon kasasi yang dalam hal ini semula tergugat, pembanding, kalah ditingkat kasasi.

Dari dasar hukum, bahwa perjanjian adalah mengikat para pihak, yang mana perjanjian akan berakhir jika seluruh prestasi para pihak telah dilaksanakan dengan baik sesuai dalam perjanjian, namun jika terjadi prestasi yang tidak

dijalankan, maka hal tersebut dinyatakan sebagai wanprestasi yang mengakibatkan gugatan ganti rugi.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah disajikan di atas, maka terdapat beberapa hal yang dapat disimpulkan, sebagai berikut :

- a. Sumber hukum perjanjian di Indonesia adalah Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Setiap perjanjian, termasuk perjanjian pekerjaan pembangunan gedung menimbulkan hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak.
- b. Upaya hukum bagi pihak yang dirugikan atas adanya wanprestasi dalam perjanjian pekerjaan pembangunan gedung adalah bisa menempuh jalur non litigasi atau litigasi. Namun jika upaya non litigasi tidak menemukan titik temu, maka pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya hukum litigasi dengan dasar gugatan ganti rugi, sebagaimana Putusan No.186/Pdt.G/2018/PN.Pbr.

#### **2. Saran**

- a. Menyarankan kepada para pihak, sebelum membuat perjanjian hendaklah memahami ketentuan serta hak dan kewajiban dikarenakan dalam perjanjian sifatnya adalah mengikat para pihak.

- b. Menyarankan kepada para pihak atas adanya perjanjian sebagaimana perjanjian pekerjaan pembangunan gedung, harusnya melaksanakan prestasinya atau kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian, sehingga tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari yang pada akhirnya sampai dengan adanya upaya hukum litigasi yaitu gugatan ganti rugi dari salah satu pihak.