

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek Staatsblad* (BW) Nomor 23, wanprestasi masuk dalam kriteria hukum privat. Apabila perjanjian telah dibuat berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata maka konsekuensinya perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagai mana terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.³² Terjadinya salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan disebut wanprestasi.

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.³³ Wanprestasi adalah Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya

³² Fricilia Eka Putri, “Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Kontrak Ditinjau Dari Hukum Perikatan Dalam Kuh-Perdata”, *Lex Privatum*, Vol 3, No 2, 2015 ,hlm 36

³³ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm 12

atau tidak dilaksanakan sama sekali.³⁴ Secara umum wanprestasi adalah tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau kelalaian atau keterlambatan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Menurut Subekti wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, alpa atau lalai atau ingkar janji. Termasuk juga melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.³⁵ Wanprestasi adalah kata yang berasal dari bahasa Belanda *wanbeeher*, yang berarti “manajemen yang buruk” dan kata *wanddad* yang berarti “perbuatan buruk” atau “tindakan yang buruk.” Kedua kata ini terkait dengan konsep wanprestasi dalam hukum, yang mengacu pada pelaksanaan yang buruk atau kelalaian dalam menjalankan kewajiban atau prestasi dalam suatu perjanjian.³⁶

Jika suatu perjanjian tidak dapat terpenuhi atau tidak dipenuhinya suatu prestasi, maka akan berakibat terjadinya wanprestasi. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul

³⁴ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cet. II*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 60.

³⁵ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta, Intermasa 1989), hlm. 139

³⁶ Dasma MadumaSinaga, Wiwik Sri Widiarty, “*Analisis Hukum Mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Pangkalan Lpg 3 Kg Dan Agen Lpg 3 Kg Pertamina*”, *Cahaya Mandalika*, Vol 2, No 1, 2021, hlm 18

karena undang-undang.³⁷

Menurut M. Yahya Harahap, wanprestasi adalah ketika seseorang tidak menyelesaikan kewajibannya dengan benar.³⁸ Debitur dianggap wanprestasi jika dia terlambat atau tidak melaksanakan kewajiban sesuai waktu yang disepakati atau tidak sesuai dengan yang seharusnya. Pasal 1234 BW menyatakan bahwa tujuan perikatan yaitu untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.³⁹

Terjadinya wanprestasi selalu diawali dengan hubungan kontraktual, dengan memahami karakteristik dari hubungan kontraktual dapat diajukan sebagai bahan untuk dikaji terutama yang menyangkut keabsahan dan penerapan berlakunya prinsip umum hukum kontrak yang dibuat oleh para pihak.⁴⁰ Kontrak yang dibuat oleh para pihak dijalankan dengan sesuai keinginan dalam melindungi kepentingan antara hak dan kewajiban. Lahirnya suatu kontrak memerlukan prinsip umum berlakunya hukum kontrak agar hak dan kewajiban akan terlindungi. Apabila hak dan kewajiban para pihak tidak dijalankan sebagaimana mestinya oleh salah satu pihak maka terjadinya konflik kepentingan yaitu terdapat

³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 20

³⁸ Medika Andarika Adati, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana”, *Lex Privatum*, Vol 6, No 4, 2018 ,hlm 6

³⁹ Joko Sriwidodo, Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, (Yogyakarta: Kepeel Press, 2021), hlm 15

⁴⁰ Yahman, *Batas Pembeda Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontraktual*, (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020) , hlm 8.

ingkar janji atau wanprestasi.

Namun dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi masih sering terjadi permasalahan, baik permasalahan yang disebabkan oleh pihak penyediaan jasa maupun pihak pengguna jasa. Ada berbagai faktor potensial penyebab permasalahan hukum dalam pelaksanaan suatu kerja konstruksi, permasalahan tersebut dikelompokkan dalam 3 aspek yaitu, pertama aspek keterlambatan dalam pembayaran, aspek kedua jangka waktu pelaksanaan yang tidak tepat sesuai dengan perjanjian, dan faktor tidak sesuai gambar dengan struktur kolom yang terpasang. Kedua aspek waktu, berupa faktor percepatan waktu penyelesaian pekerjaan. Ketiga aspek keterlambatan pembayaran don't paymen memberikan pengaruh terhadap lama pekerjaan.⁴¹

Pelanggaran dalam kontrak atau perjanjian tersebut dinamakan wanprestasi. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan 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.

⁴¹ Aditya Wahyu Kurnia Putra, “*Perjanjian Pemborongan Studi Tentang Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Pondasi Pabrik PT Indocali Plat di Kranganyar*”, <https://eprints.ums.ac.id/76295/3/BAB%201.pdf>, diakses pada 15 Desember 2022, Pukul 17.11 WIB

Terdapat 4 (empat) unsur wanprestasi antara lain:⁴²

1. Adanya perjanjian yang sah (Pasal 1320 KUHPerdata),
2. adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan),
3. adanya kerugian,
4. adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan).

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur. Wanprestasi bisa terjadi karena kesalahan pihak debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian atau karena keadaan memaksa (*overmacht*) yaitu di luar kemampuan debitur.

Seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi itu dapat berupa hal-hal sebagai berikut yaitu:⁴³

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur/orang lain. Dalam ketidakmampuannya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi

⁴² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 69.

⁴³ Kristiane Paendong, Herts Taunaumang, "*Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*", *Lex Privatum*, Vol 1, No 2, 2022, hlm 5

prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi ataukah karena telah terjadi pelepasan hak.

b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi tidak sempurna. Sama halnya dengan di atas dalam ketidaksempurnanya memenuhi prestasinya ini debitur harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi

c. Terlambat memenuhi prestasi.

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi terlambat. Debitur harus menjelaskan dan membuktikan bahwa keterlambatannya memenuhi prestasinya ini disebabkan oleh factor apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), ataukah karena pihak kreditur juga wanprestasi.

d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian

untuk dilakukan.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:⁴⁴

- a. Pembatalan perjanjian saja
- b. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, berupa: biaya, rugi dan bunga.
- c. Pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga harus disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUH Perdata).
- e. Menuntut penggantian kerugian saja.

Kesemua persoalan di atas akan membawa konsekuensi yuridis yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat atau hukuman berupa:⁴⁵

1. Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Dengan demikian pada dasarnya, ganti-kerugian itu adalah ganti-kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi. Menurut ketentuan Pasal 1246 KUH

⁴⁴ Sinaga, Niru Anita, and Nurlery Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan Perjanjian". Jurnal Mitra Manajemen, Vol 7, No. 2, 2020. hlm 52.

⁴⁵ Ibid.

Perdata, ganti-kerugian itu terdiri atas 3 unsur, yaitu:

- a) Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkosongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.
- b) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- c) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai. Mengenai ganti rugi akibat wanprestasi mempunyai batasan-batasan.

Undang-undang menentukan, bahwa kerugian yang harus dibayarkan oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat dari wanprestasi adalah sebagai berikut :⁴⁶

- a. Kerugian yang dapat diduga ketika perjanjian dibuat.
Menurut pasal 1247 KUH Perdata, debitur hanya diwajibkan membayar gantikerugian yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perjanjian dibuat, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya.
- b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi.
Menurut Pasal 1248 KUH Perdata, jika tidak

⁴⁶ Medika Andarika Adati, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana*, Op cit, hlm 8

dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya debitur, pembayaran gantikerugian sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang hilang baginya.

Berdasarkan prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus ini, maka pihak yang dirugikan akibat adanya suatu wanprestasi dapat yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian.

2. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan.
3. Peralihan Risiko, Peralihan risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi obyek perjanjian sesuai dengan Pasal 1237 KUH perdata.

Berlandaskan kepada prinsip perlindungan pihak yang dirugikan ini, maka apabila terjadinya wanprestasi terhadap suatu perjanjian, kepada pihak lainnya diberikan berbagai hak sebagai berikut :⁴⁷

- a. Exceptio non adimpleti contractus menolak melakukan prestasinya atau menolak melakukan prestasi selanjutnya manakala pihak lainnya telah melakukan wanprestasi.
- b. Penolakan prestasi selanjutnya dari pihak lawan.

Apabila pihak lawan telah melakukan wanprestasi,

⁴⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 1999, hlm. 96.

misalnya mulai mengirim barang yang rusak dalam suatu perjanjian jual beli, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menolak pelaksanaan prestasi selanjutnya dari pihak lawan tersebut, misalnya menolak menerima barang selanjutnya yang akan dikirim oleh pihak lawan dalam contoh perjanjian jual beli tersebut.

- c. Menuntut restitusi.
- d. Ada kemungkinan sewaktu pihak lawan melakukan wanprestasi, pihak lainnya telah selesai atau telah mulai melakukan prestasinya seperti yang diperjanjikannya dalam perjanjian yang bersangkutan. Dalam hal tersebut, maka pihak yang telah melakukan prestasi tersebut berhak untuk menuntut restitusi dari pihak lawan, yakni menuntut agar kepadanya diberikan kembali dibayar setiap prestasi yang telah dilakukannya.

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan sebagai berikut : ⁴⁸

1. Menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
3. Menuntut penggantian kerugian.
4. Menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.

⁴⁸I Made Dwitya Surya Nugraha, Komang Febrinayanti Dantes, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pengingkaran Perjanjian Kerjasama (Studi Kasus Pada World Travel Marketing Co., Ltd. Korea Kepada Pt. Campuhan Agung)*”, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Vol 3, No 3, 2023, hlm 65

5. Menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Walaupun salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, namun kepentingannyapun harus tetap ikut dilindungi untuk menjaga keseimbangan. Perlindungan hukum kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁹

- a. Dengan mekanisme tertentu untuk memutuskan perjanjian. Agar pemutusan perjanjian tidak dilaksanakan secara sembarangan sungguhpun pihak lainnya telah melakukan wanprestasi, maka hukum menentukan mekanisme tertentu dalam hal pemutusan perjanjian tersebut. mekanisme tersebut adalah sebagai berikut:⁵⁰
 1. Kewajiban melaksanakan somasi (Pasal 1238 KUH Perdata).
 2. Kewajiban memutuskan perjanjian timbal balik lewat pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata)
- b. Pembatasan untuk pemutusan perjanjian. Seperti telah dijelaskan bahwa jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dalam perjanjian tersebut berhak untuk memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi terhadap hak untuk memutuskan perjanjian oleh pihak yang telah dirugikan akibat wanprestasi ini berlaku beberapa restriksi yuridis berupa :⁵¹

⁴⁹ Munir Fuady, Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Op cit, hlm 98

⁵⁰ Budiono Kusumohamidjojo, *Panduan Negosiasi Kontrak*, (Jakarta: Grasindo, 2020), hlm. 9.

⁵¹ Elly Rahmawati Anggraini, “ *Akibat Hukum Pemutusan Kerjasama Pemasangan Fire Alarm System Secara Sepihak (Pada Perusahaan Security*

1. Wanprestasi harus serius. Mekanisme penentuan sejauh mana serius atau tidaknya suatu wanprestasi terhadap suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Melihat apakah ada ketentuan dalam perjanjian yang menegaskan pelaksanaan kewajiban yang mana saja yang dianggap wanprestasi terhadap perjanjian tersebut, atau

b. Jika ada ketentuan dalam perjanjian, maka hakim dapat menentukan apakah tidak melaksanakan kewajiban tersebut cukup serius untuk dianggap sebagai suatu wanprestasi terhadap perjanjian yang bersangkutan.

2. Hak untuk memutuskan perjanjian belum dikesampingkan.

Pengesampingan hak untuk memutuskan perjanjian mempunyai konsekuensi hukum sebagai berikut: Hilangnya hak untuk memutuskan perjanjian dan tidak berpengaruh terhadap penerimaan ganti rugi. Pada prinsipnya, pengesampingan hak untuk memutuskan suatu perjanjian oleh pihak yang dirugikan oleh adanya tindakan wanprestasi dapat dilakukan dengan dua jalan sebagai berikut: Dilakukan secara tegas dan dilakukan dengan tindakan.

3. Pemutusan perjanjian tidak terlambat dilakukan

4. Wanprestasi disertai unsur kesalahan

System)”, Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Indonesia, 2008, hlm 37

Jika unsur “kesalahan” diperlukan untuk memberikan ganti rugi, maka unsur “kesalahan” tersebut juga diperlukan untuk menggunakan hak dari pihak yang dirugikan untuk dapat memutuskan perjanjian. Pada prinsipnya pemutusan perjanjian merupakan “discreci” dari pengadilan. Pihak yang dirugikan karena wanprestasi atas perjanjian pada prinsipnya dapat memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi, jika pemutusan perjanjian tersebut dilakukan dengan maksud agar pihak yang dirugikan dapat mendapatkan kembali prestasinya yang telah diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan oleh wanprestasi tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan restorasi (restoration), yakni kewajiban dari pihak yang dirugikan untuk mengembalikan manfaat dari prestasi yang sekiranya telah dilakukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi tersebut.

Bentuk perlindungan lain adalah dengan memberi kesempatan pada debitur untuk melakukan pembelaan. Seorang debitur yang dituduh melakukan wanprestasi juga harus diberi kesempatan untuk membela dirinya dengan mengajukan beberapa macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman itu dengan

ketentuan tentang *overmacht* (keadaan memaksa) dapat dilihat dan di baca dalam pasal 1244 KUH Perdata yang berbunyi: “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya”.⁵²

Pasal 1245 KUH Perdata berbunyi: “Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terhalang olehnya.” Yang diartikan dengan keadaan memaksa adalah suatu keadaan di mana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur, disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya (bukan karena kesalahannya), peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar, dan

⁵² Salsabila Restia Putri dkk, “*Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Mengalami Wanprestasi*”, https://www.researchgate.net/publication/376310052_PERLINDUNGAN_HUKUM_BAGI_PIHAK_YANG_MENGALAMI_WANPRESTASI, (Diakses Pada Tanggal 09 Februari 2024, Pukul 21.35).

lain-lain. Menyatakan bahwa kreditur juga lalai.⁵³

5. Menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya.

Berdasarkan hal tersebut dibutuhkan adanya solusi agar tercipta apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian yaitu keadilan bagi para pihak. Hal ini dapat diwujudkan, antara lain dengan: Memberikan perlindungan bagi para pihak, terutama pihak yang dirugikan. Prinsip perlindungan merupakan prinsip yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian. Walaupun salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, kepentingannya juga harus tetap ikut dilindungi

⁵³ Daryl John Rasuh, “*Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 Dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, *Lex Privatum*, Vol. 4, No. 2, 2016, hlm 175

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Definisi Perjanjian

Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdato adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya.⁵⁴

Pendapat-pendapat para ahli mengenai perjanjian adalah sebagai berikut, menurut R. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁵⁵ Selain itu menurut Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara

⁵⁴ Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikaitan dengan Penjelasan*, (Bandung : PT. Alumi). 2005, hlm. 89

⁵⁵ R Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), hlm.1

timbang balik.⁵⁶ Perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara. Syarat kesepakatan dan syarat cakap disebut sebagai syarat subjektif sedangkan syarat suatu hal tertentu dan syarat suatu sebab yang halal disebut dengan syarat objektif.

Syarat sahnya Perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdara :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak tidak ada paksaan dan lainnya.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Cakap bertindak yaitu kecakapan atau kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum.

3. Suatu hal Tertentu.

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang- kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti aka nada misalnya jumlah, jenis dan bentuknya

4. Suatu sebab yang halal

Dalam suatu perjanjian diperlukan adanya sebab yang halal, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang peraturan, keamanan dan ketertiban umum dan sebagainya.

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak. Kontrak atau perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum

⁵⁶ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang*, (Semarang: FH Undip) , 1988, hlm 1-3.

yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.⁵⁷

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Menurut Subekti, Perikatan adalah “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”

2. Perjanjian Konstruksi

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebut perjanjian konstruksi dengan kontrak kerja konstruksi. Sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pengertian kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna Jasa dan penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih mengenai hal tertentu yang disetujui oleh kedua belah pihak. Di dalam suatu perjanjian, lazimnya memiliki unsur-unsur sebagai berikut:⁵⁸

a. Essentialia

yaitu bagian yang harus ada dalam suatu perjanjian, jika bagian ini tidak

⁵⁷ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.27

⁵⁸ Mariam Darus Badruizaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1996) hlm. 99

ada maka perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak tidak akan tercipta atau terwujud, misalnya jika dalam perjanjian jual beli adalah adanya barang yang menjadi objek perjanjian serta harga dan barang tersebut.⁵⁹

b. *Naturalia*

yaitu bagian yang oleh undang-undang dikatakan sebagai bagian yang bersifat mengatur. Berdasarkan unsur *naturalia* tersebut para pihak yang membuat perjanjian tidak terikat kepada ketentuan pasal-pasal di dalam Buku III KUH Perdata, tetapi para pihak boleh mengesampingkan aturan-aturan tersebut dan mengatur kepentingannya sesuai dengan kesepakatan para pihak dan apabila para pihak telah mengaturnya secara tersendiri, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, perjanjian tersebut mengikat para pihak sebagaimana ketentuan undang-undang, seperti masalah pengaturan risiko menurut ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata atau masalah penyerahan barang sesuai dengan ketentuan Pasal 1477 KUH Perdata.

c. *Aksidentalita*

yaitu bagian dimana undang-undang tidak mengaturnya secara tersendiri, tetapi ditambahkan oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam dunia konstruksi perjanjian pihak penyedia jasa dan pengguna jasa diikat dalam sebuah kontrak kerja. Pengaturan dalam kontrak diatur oleh pihak-pihak yang terlibat yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

⁵⁹ Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build operate and Transfer/ BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria , Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, (Bandung: CV Keni Media, 2013), hlm. 69.

undangan yang berlaku. Adakalanya suatu perjanjian konstruksi menimbulkan masalah yang mungkin saja muncul pada saat berlangsungnya perjanjian, sengketa konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi yang di dunia Barat disebut *construction dispute*.

Sebagaimana diketahui bahwa sengketa jasa konstruksi terdiri dari 3 (tiga) bagian :

1. Sengketa *precontractual* yaitu sengketa yang terjadi sebelum adanya kesepakatan kontraktual, dan dalam tahap proses tawar menawar⁶⁰.
2. Sengketa *contractual* yaitu sengketa yang terjadi pada saat berlangsungnya pekerjaan pelaksanaan konstruksi.
3. Sengketa *pascacontractual* yaitu sengketa yang terjadi setelah bangunan beroperasi atau dimanfaatkan selama 10 (sepuluh) tahun.

Sengketa konstruksi dapat timbul antara lain karena klaim yang tidak dilayani misalnya keterlambatan pembayaran, keterlambatan penyelesaian pekerjaan, perbedaan penafsiran dokumen kontrak, ketidakmampuan baik teknis maupun manajerial dari para pihak. Selain itu sengketa konstruksi dapat pula terjadi apabila pengguna jasa ternyata tidak melaksanakan tugas-tugas pengelolaan dengan baik

⁶⁰ Martin Putri Nur Jannah & Dewi Nurul Musjtari . “*Penyelesaian Sengketa Wanprestasi*”, UIR Law Review, Vol 03, No 02, 2019.hlm 10

dan mungkin tidak memiliki dukungan dana yang cukup.

Ketentuan Pasal 88 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur bahwa sengketa yang terjadi dalam Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan. Dalam hal jika musyawarah para pihak tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, maka para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi Sejalan dengan ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi, para pihak sebelumnya harus menyetujui bahwa sengketa di antara mereka dapat diselesaikan dengan menggunakan jasa pihak ketiga sesuai dengan ketentuan yang berlaku tentang arbitrase dan alternatif pilihan penyelesaian sengketa.

Penunjukan pihak ketiga tersebut dapat dilakukan sebelum suatu sengketa terjadi, yaitu dengan menyepakatinya dan mencantumkannya dalam kontrak kerja konstruksi. Jasa pihak ketiga yang dimaksud tersebut antara lain: arbitrase baik berupa lembaga atau ad-hoc yang bersifat nasional maupun internasional, mediasi, konsiliasi, atau dewan sengketa. Pihak ketiga ini dapat dibentuk oleh Pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi.

C. Tinjauan Umum Tentang Kontrak Kerja Konstruksi

1. Pengertian Jasa Konstruksi

Sektor Jasa konstruksi merupakan kegiatan masyarakat yang mewujudkan bangunan yang berfungsi sebagai pendukung atau prasarana aktivitas sosial ekonomi kemasyarakatan guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Tujuan ini terwujud dalam pengelolaan keuangan negara dan daerah salah satunya digunakan untuk proyek jasa konstruksi. Proyek jasa konstruksi di Indonesia baik di tingkat provinsi, kabupaten dan kota, terdiri dari proyek swasta dan proyek pemerintah.

Proyek swasta dapat dilaksanakan dengan cara pelelangan atau penunjukan langsung yang dananya dibiayai oleh swasta. Sedangkan pada proyek pemerintah dapat dilaksanakan dengan cara pelelangan atau penunjukan langsung, dengan pembiayaan berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD). Dalam pelaksanaan proyek jasa konstruksi yang diselenggarakan oleh pemerintah menggunakan biaya APBN/APBD diperlukan aturan hukum sebagai dasar atau sarana pengatur agar pelaksanaan proyek jasa konstruksi tersebut dapat berjalan dengan baik dan hasilnya bermanfaat bagi masyarakat.⁶¹

Pemerintah Indonesia sebelumnya mengeluarkan peraturan

⁶¹ Foni Ardila Mnune dkk, “Pelaksanaan Kontrak Kontruksi Kerja Air Bersih Antara Penyedia Jasa Dan Pengguna Jasa Di Desa Oelbiteno Kec.Fatuleu Tengah.Kab.Kupang”JHO (Jurnal Hukum Online, Vol 1, No 4, 2023, hlm 192

dibidang jasa konstruksi yakni Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang kemudian digantikan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Dalam peraturan Undang-Undang terbaru secara tegas dikatakan bahwa penyelenggaraan jasa konstruksi harus menjamin ketertiban dan kepastian hukum. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi.⁶²

Layanan jasa konsultasi konstruksi merupakan layanan keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pengkajian, perencanaan perancangan, pengawasan, dan manajemen penyelenggaraan konstruksi suatu bangunan. Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan. Sektor jasa konstruksi adalah salah satu sektor strategis dalam mendukung tercapainya pembangunan nasional.⁶³ Jasa konstruksi sesungguhnya merupakan bagian penting dari terbentuknya produk konstruksi, karena jasa konstruksi menjadi arena pertemuan antara penyedia jasa dengan pengguna jasa. Pengguna jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan

⁶²N Budi Arianto Wijaya, *Aspek Hukum Jasa Konstruksi Berdasarkan UU No 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, UU No 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, PP No 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksana UU No 2 Tahun 2017 dan PP No 14 Tahun 2021 Tentang Perubahan PP No 2 Tahun 2020*, (Yogyakarta : Cv Andi Offset,2021) hlm 2

⁶³ Tulus Yudi Widodo Wibowo, *Pertanggungjawaban Hukum Atas Kegagalan Bangunan dari Penyedia Barang dan Jasa*, (Yogyakarta :Jejak Pustaka, 2023), hlm 4

layanan jasa konstruksi sedangkan penyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi.⁶⁴

Pada wilayah penyedia jasa juga bertemu sejumlah faktor penting yang mempengaruhi perkembangan sektor konstruksi seperti pelaku usaha, pekerjanya dan rantai pasok yang menentukan keberhasilan dari proses Penyediaan jasa konstruksi yang menggerakkan pertumbuhan sosial ekonomi. Pengguna jasa konstruksi bisa berasal dari pihak pemerintah dengan menggunakan anggaran APBN atau APBD, perusahaan swasta, BUMN, BUMD, dan lain-lain.

Struktur usaha Jasa Konstruksi meliputi Jenis, sifat, klasifikasi dan layanan usaha serta bentuk dan kualifikasi usaha. Mengenai sifat, klasifikasi dan layanan usaha dalam jasa konstruksi diatur pula dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2017. Usaha jasa konstruksi berbentuk usaha perseorangan atau badan usaha baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. Penyelenggaraan jasa konstruksi di Indonesia juga mengacu pada asas berikut:

1. Kejujuran dan keadilan
2. Manfaat
3. Kesetaraan
4. Keserasian
5. Keseimbangan
6. Profesionalitas

⁶⁴ Meria Utama, *Pengantar Hukum Kontrak Konstruksi*, (Palembang: Unsri Press, 2023) hlm 27

7. Kemandirian
8. Keterbukaan
9. Kemitraan
10. Keamanan dan Keselamatan
11. Kebebasan
12. Pembangunan berkelanjutan
13. Wawasan lingkungan

Selain asas tersebut, penyelenggaraan jasa konstruksi mempunyai tujuan yang bertujuan untuk memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kukuh, andal berdaya saing tinggi dan hasil jasa konstruksi yang berkualitas. Mewujudkan ketertiban penyelenggaraan jasa konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam menjalankan hak dan kewajiban serta meningkatkan kepatuhan sesuai peraturan perundangan. Mewujudkan peningkatan partisipasi masyarakat di bidang jasa konstruksi. Menata sistem jasa konstruksi yang mampu mewujudkan keselamatan publik dan menciptakan kenyamanan lingkungan terbangun. Menjamin tata kelola penyelenggaraan jasa konstruksi yang baik. Menciptakan integrasi nilai tambah dari seluruh tahapan penyelenggaraan jasa konstruksi.

Dalam penggunaan metode pemilihan pengadaan

penyedia barang dan atau pekerjaan konstruksi pada proyek pemerintahan baik jasa konstruksi maupun pekerjaan konstruksi terdapat beberapa aturan yang harus dipenuhi oleh calon peserta tender. Tender didefinisikan sebagai suatu metode pemilihan untuk mendapatkan penyedia barang atau jasa pekerjaan konsultasi maupun pekerjaan konstruksi yang diatur dalam Perpres No 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah. Berdasarkan peraturan tersebut dijelaskan proses pengadaan kegiatan jasa konstruksi dibagi menjadi 5 tipe pengadaan antara lain:

1. E-Purchasing pengadaan ini dilaksanakan untuk barang/ pekerjaan konstruksi/ jasa lainnya yang sudah tercantum dalam katalog elektronik
2. Pengadaan langsung adalah metode pemilihan untuk mendapatkan penyedia jasa dan atau pekerjaan konstruksi yang bernilai 200.000.000 apabila kontraktor ingin mengikuti pengadaan langsung maka batasan nilai proyeknya telah ditentukan tidak lebih dari 200.000.000
3. Penunjukan langsung, dilaksanakan untuk pekerjaan konstruksi dalam keadaan tertentu.

Pekerjaan konstruksi bangunan yang merupakan satu kesatuan system konstruksi dan satu kesatuan tanggung jawab atas risiko kegagalan bangunan yang keseluruhan tidak dapat direncanakan atau

diperhitungkan sebelumnya, pekerjaan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dilaksanakan oleh pengembang yang bersangkutan.

4. Tender Cepat

5. Tender

Sedangkan untuk metode pemilihannya terdiri atas :

1. Seleksi, adalah metode pemilihan untuk mendapatkan penyedia jasa konsultasi, bernilai paling sedikit 100.000.000
2. Pengadaan langsung, dilaksanakan untuk pengadaan jasa konsultasi dan jasa konstruksi bernilai yang diijinkan sampai dengan paling banyak 100.000.000
3. Penunjukan langsung metode penunjukan langsung jasa konsultasi dalam keadaan tertentu.

2. Pengertian City Walk

Indonesia merupakan negara berkembang yang terus berusaha melakukan pemerataan pembangunan diseluruh wilayahnya. Hasil-hasil dari pembangunan tersebut harus dapat dinikmati rakyat secara adil dan merata sebagai peningkatan kesejahteraan. Pembangunan yang dimaksud disini adalah pembangunan dalam arti sesungguhnya yaitu pembangunan fisik bangunan, seperti pembangunan jalan, jembatan, irigasi, gedung, perumahan, serta segala sarana dan prasarana berserta infrastrukturnya. Pembangunan tersebut tidak bisa dipisahkan dari penyelenggaraan jasa konstruksi.

Pembangunan city walk sebagai salah satu aspek peningkatan kesejahteraan. Citywalk secara harafiah terdiri dari 2 kata, city dan walk. City berarti kota, didalam kota, sedangkan walk berarti jalur, jalan.⁶⁵ Jadi secara abstrak, citywalk berarti jalur pejalan kaki di dalam kota. Jalur tersebut dapat terbentuk akibat deretan bangunan ataupun lansekap berupa tanaman, Citywalk merupakan pedestrian dengan sarana perbelanjaan yang lengkap, serta dikelola oleh suatu pengembang usaha , sehingga dapat bertahan dan berkembang.⁶⁶ Munculnya konsep City walk mengembalikan esensi sebuah ruang terbuka pada jaman arsitektur klasik. Konsep Citywalk merupakan konsep dimana sebuah kota berorientasi pada pejalan kaki serta ruang terbuka sebagai ruang publik.⁶⁷ Konsep City walk sebenarnya merupakan konsep dimana sebuah kota berorientasi pada pejalan kaki serta ruang terbuka sebagai ruang publik. Citywalk diluar sebuah pusat perbelanjaan modern merupakan area yang dimiliki publik sedangkan citywalk pada pusat perbelanjaan modern adalah membawa konsep citywalk dalam kota yang sebenarnya kedalam skala yang lebih kecil, yang berupa wadah/ tempat untuk berekrasi sekaligus berbelanja dan berada di lahan properti pengembang privat

⁶⁵ Eny Krisnawati, “Studi Keberadaan City Walk Terhadap Fungsi Peruntukan (Studi Kasus City Walk Jl. Slamet Riyadi Surakarta)”, <https://core.ac.uk/download/pdf/292088098.pdf>, diakses pada 09 Febuari 2024 pukul 23.00.

⁶⁶ Astarie, F, *Penerapan City Walk Pada Selokan Mataram*. (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada. 2004), hlm 47-48.

⁶⁷ Restiyanti, *Penerapan City Walk dalam Konteks Fungsi Komersial*. (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada. 2007) hlm 31

yang diperuntukan sebagai ruang publik.

Citywalk hadir berupa koridor untuk pejalan kaki yang menghubungkan beberapa fungsi komersial dan ritel yang ada. Koridor ini bersifat terbuka (tanpa AC) dan cukup lebar, berkisar 6 hingga 12 meter, tergantung jenis kegiatan yang akan diciptakan. Selain itu, beliau juga mengemukakan citywalk sebagai koridor komersial seharusnya dapat memberikan rasa nyaman dari iklim tropis yang ada di Indonesia seperti panas dan hujan misalnya. Aktivitas di city walk biasanya lebih ke arah gaya hidup yang sedang berkembang saat ini. Dan tempat nongkrong di kafe dan restoran sampai toko yang menjual pernik-pernik yang berkaitan dengan gaya hidup, seperti barangteknologi, tempat bermain anak, olahraga, bioskop, hingga barang kerajinan. Persimpangan koridor citywalk pada suatu pusat perbelanjaan sering digunakan sebagai ruang terbuka untuk panggung pertunjukan.

Ruang ini juga berfungsi sebagai penghubung atau penyatu massa bangunan yang biasanya terpecah. Fungsi kegiatan ini sangat membantu dalam mengundang pengunjung pada waktu tertentu seperti akhir minggu misalnya. Berdasarkan pemahaman mengenai citywalk di atas dapat disimpulkan pusat perbelanjaan dengan konsep citywalk ini merupakan pusat berbelanja berupa open mall center serta memiliki bentuk pedestrian mall, yaitu sebuah pusat perbelanjaan yang retail-retail dan fasilitas pendukungnya dihubungkan oleh

pedestrian berupa koridor terbuka dan bebas dari kendaraan. Dari pengertian mengenai konsep Citywalk di atas dapat ditarik kesimpulan mengenai elemen-elemen utama pembentuk Citywalk yaitu open space, pedestrian, dan retail-retail (bangunan).⁶⁸

⁶⁸ Ir. Rustam Hakim, M., *Unsur Perancangan dalam Arsitektur Lansekap*. (Jakarta: Bumi Aksara 1993), hlm 16