

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM  
PERJANJIAN KERJA SAMA KONSTRUKSI TERHADAP  
TINDAKAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH  
KREDITUR**

**Tesis**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum**

**Disusun oleh :**

<b>Nama</b>	<b>: Ega Ferdiansyah</b>
<b>NPM</b>	<b>: 238040051</b>
<b>Konsentrasi</b>	<b>: Hukum Ekonomi</b>

**Di bawah bimbingan**

**Dr. Elli Ruslina, S.H., M.Hum**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS PASUNDAN  
BANDUNG  
2026**

**LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM**  
**PERJANJIAN KERJA SAMA KONSTRUKSI TERHADAP**  
**TINDAKAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH**  
**KREDITUR**

**TESIS**

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang Akhir Tesis Pada tanggal

---

Disusun Oleh :

Nama : Ega Ferdiansyah  
NPM : 238040052  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi

Menyetujui,  
Pembimbing

**Dr. Elli Ruslina, S.H., M.Hum**

**LEMBAR PENGESAHAN KETUA PROGRAM STUDI  
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM  
PERJANJIAN KERJA SAMA KONSTRUKSI TERHADAP  
TINDAKAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH  
KREDITUR**

**TESIS**

Telah disetujui untuk mengikuti

Sidang Akhir Tesis Pada tanggal \_\_\_\_\_

Disusun Oleh :

Nama : Ega Ferdiansyah

NPM : 238040052

Mengesahkan,

Ketua Program Studi

**Dr. Hj. N. Ike Kusmiati, S.H.,M.Hum**

## **LEMBAR PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ega Ferdiansyah

NPM : 238040051

Program Kekhususan : Hukum Ekonomi

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis yang saya buat adalah;

- a. Murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
- b. Di dalamnya tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang atau dicantumkan dalam daftar pustaka.
- c. Naskah ini telah melalui pemeriksaan similariti/turnitin dengan hasil similariti tidak lebih dari 50%.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan saya bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Magister Ilmu Hukum Unpas Bandung.

Jakarta, Januari 2025

Pembuat Pernyataaan

Ega Ferdiansyah

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT. Berkat rahmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan tesis yang merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menempuh gelar Magister Hukum, tesis yang dibuat oleh penulis ini berjudul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA KONSTRUKSI TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH KREDITUR”**.

Tujuan penulisan skripsi ini untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Magister Hukum (M.H) bagi mahasiswa program Magister Ilmu Hukum di program Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata kesempurnaan, oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak demi kesempurnaan tesis ini, selesainya penelitian ini tidak terlepas dari dukungan dan bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis menghaturkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Orang Tua penulis yaitu Bapak Dedi dan Ibu Patimah yang selalu mendoakan, memberi motivasi, dan segala bentuk pengorbanannya baik dari segi moril maupun materiil kepada penulis. Selain itu tidak lupa juga kepada Dea Agustina, adik penulis yang senantiasa memberikan doa dan dukungannya. Karena mereka adalah alasan utama penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga berterimakasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan Ibu Dr. Elli Ruslina, S.H.,M.Hum, yang dengan sabar dan sepenuh hati membimbing dan

mengarahkan penulis serta berkat koreksi-koreksi mendasar yang diberikan oleh tim penguji terhadap tesis ini hingga dapat diselesaikan dengan baik.

Selanjutnya pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Azhar Affandi, S.E., M.Sc., selaku Rektor Universitas Pasundan Bandung;
2. Bapak Prof. Dr. H. Bambang Heru Purwanto, M.S., selaku Direktur Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung;
3. Bapak Prof. Dr. H. Yaya Mulyana Abdul Aziz, M.Si., selaku Wakil Direktur I Bidang Belmawabud Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung;
4. Bapak Prof. Dr. H. Atang Hermawan, SE., MSIE., Ak., selaku Wakil Direktur II Bidang Keuangan dan Sumber Daya Manusia Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung;
5. Ibu Dr. Hj. N. Ike Kusmiati, S.H.,M.Hum. selaku Kepala Program Studi Magister Hukum Universitas Pasundan Bandung sekaligus Dosen Penguji;
6. Ibu Dr. Elli Ruslina, S.H.,M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Pasundan Bandung sekaligus Dosen Pembimbing;
7. Bapak Dr. Saim Aksinuddin, S.H.,M.H selaku Dosen Penguji pada sidang Seminar Proposal Tesis dan Sidang Akhir Tesis;

8. Seluruh Staf Pengajar, baik Dosen maupun Asisten Dosen yang telah mendidik dan membimbing penulis dari sejak awal menempuh perkuliahan hingga selesainya studi di Magister Ilmu Hukum Universitas Pasundan Bandung;
9. Seluruh Staf Bagian Administrasi Akademik dan Perpustakaan Pascasarjana dan Magister Ilmu Hukum Universitas Pasundan Bandung;
10. Teman-teman seperjuangan kelas Magister Hukum Ekonomi angkatan Tahun 2023 Genap yang telah mengiringi penulis selama menempuh pendidikan di Magister Ilmu Hukum Universitas Pasundan Bandung;
11. Kepada Hepi Novita Dewi, calon istri penulis, yang turut mendampingi dan memberikan dukungan selama penyusunan Tesis ini.
12. Semua pihak yang telah membantu selesainya Tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan Tesis ini semoga mendapatkan pahala dan limpahan rahmat dari Allah SWT. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan menjadi bahan masukan dalam dunia Pendidikan.

Jakarta, Desember 2025

Ega Ferdiansyah

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING .....	I
LEMBAR PENGESAHAN KETUA PROGRAM STUDI .....	II
LEMBAR PERNYATAAN .....	III
KATA PENGANTAR .....	IV
DAFTAR ISI.....	VII
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
A.    Latar Belakang Penelitian .....	1
B.    Identifikasi Masalah .....	8
C.    Tujuan Penelitian .....	8
D.    Kegunaan Penelitian.....	8
1.    Kegunaan Teoretis .....	8
2.    Kegunaan Praktis .....	9
E.    Kerangka Pemikiran.....	9
F.    Metode Penelitian .....	18
1.    Spesifikasi Penelitian .....	18
2.    Metode Pendekatan .....	20
3.    Tahap Penelitian.....	20
4.    Teknik Pengumpulan Data.....	23
5.    Alat Pengumpulan Data .....	24
6.    Analisis Data .....	25
7.    Lokasi Penelitian.....	26
a.    Lokasi Studi Kepustakaan ( <i>Library Research</i> ) .....	26
b.    Penelitian Lapangan ( <i>Field Research</i> ).....	27
G.    Originalitas Penelitian.....	27
BAB II.....	31
TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA KONSTRUKSI TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI OLEH KREDITUR.....	31
A.    Tinjauan Umum tentang Perlindungan hukum .....	31



1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	31
2. Asas-asas Perlindungan Hukum.....	32
3. Dasar Hukum Perlindungan Hukum .....	34
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	36
1. Pengertian Perjanjian .....	36
2. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	38
2. Dasar Hukum Perjanjian .....	40
C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi dalam Perspektif Hukum Perdata .	41
1. Pengertian Wanprestasi.....	41
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	41
3. Akibat Hukum Wanprestasi .....	42
BAB III .....	45
IMPLEMENTASI PERJANJIAN KERJASAMA KONSTRUKSI ANTARA PEMILIK PROYEK DAN KONTRAKTOR .....	45
A. Gambaran Umum Perjanjian Kerja Sama Konstruksi .....	45
B. Kasus Posisi .....	47
C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konstruksi .....	49
BAB IV .....	58
ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA KONSTRUKSI TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI KREDITUR.....	58
A. Perlindungan Hukum bagi Debitur dalam Perjanjian Kerja Sama Konstruksi terhadap Tindakan Wanprestasi yang Dilakukan oleh Kreditur .....	58
B. Akibat Hukum terhadap Kreditur atas Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Sama Konstruksi yang dilakukan oleh Kreditur.....	64
BAB V.....	74
PENUTUP.....	74
A. Kesimpulan .....	74
B. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA .....	77
A. Buku :.....	77
B. Peraturan Perundang-Undangan : .....	79
C. Sumber Hukum Lainnya : .....	80

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Perjanjian merupakan landasan utama dalam setiap hubungan hukum antara para pihak, baik dalam hubungan perdata sederhana maupun dalam kerja sama komersial yang kompleks. Dalam berbagai aktivitas sosial maupun ekonomi, perjanjian berfungsi sebagai instrumen yang mengatur hak dan kewajiban para pihak secara timbal balik sehingga tercipta kepastian hukum. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan demikian, setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat sebagaimana undang-undang bagi pihak yang membuatnya<sup>1</sup>.

Dalam praktiknya, perjanjian tidak hanya dipahami sebagai dokumen formal administratif, melainkan sebagai mekanisme hukum yang menentukan tata kelola hubungan para pihak, termasuk pengaturan mengenai pembagian risiko, pelaksanaan kewajiban, serta mekanisme penyelesaian sengketa,

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. ke-23, PT Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 4.

apabila terjadi pelanggaran. Kedudukan perjanjian semakin nyata dan sangat penting pada bidang tertentu yang memiliki karakteristik teknis dan nilai ekonomi yang signifikan, salah satunya adalah sektor jasa konstruksi.

Dalam konteks kerja sama konstruksi, perjanjian memegang peranan krusial karena pelaksanaan pekerjaan konstruksi merupakan proses bertahap yang memerlukan ketelitian, tenaga ahli, serta pembiayaan yang besar. Oleh sebab itu, perjanjian kerja konstruksi tidak hanya tunduk pada ketentuan umum dalam KUHPdata, tetapi juga berada dalam kerangka hukum sektoral yang lebih spesifik. Perjanjian konstruksi memiliki karakteristik unik yang membedakannya dari bentuk kontrak komersial lainnya, antara lain kompleksitas tahapan pekerjaan, jangka waktu pelaksanaan yang panjang, keterlibatan banyak pihak, serta tingginya risiko keterlambatan atau kegagalan pekerjaan yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Kompleksitas dalam perjanjian konstruksi menuntut perjanjian disusun secara jelas dan detail, mencakup mekanisme pembayaran, penyelesaian sengketa, dan pengaturan risiko. Dalam hal ini, keterlambatan atau pemotongan pembayaran dari pihak pemberi kerja berpotensi menimbulkan dampak signifikan pada kelangsungan proyek maupun keberlanjutan usaha penyedia jasa.<sup>2</sup>

Dalam perjanjian jasa konstruksi, perlindungan hukum bagi pelaksana pekerjaan perlu mendapat perhatian karena posisinya kerap tidak seimbang

---

<sup>2</sup> R. Agus Hatmoko, “Investigasi Pengaruh Keterlambatan Pembayaran Proyek Konstruksi dari Owner kepada Kontraktor” Jurnal Teknik, Vol. 43, No. 2, 2022, hlm. 172.

dengan pemberi kerja. Oleh sebab itu, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (“**UU Jasa Konstruksi**”) serta Standar Kompetensi Kerja Nasional Indonesia (SKKNI) harus dipahami dan diterapkan secara konsisten untuk mencegah wanprestasi. Perjanjian kerja konstruksi menjadi dasar hubungan hukum perdata antara pengguna jasa dan penyedia jasa, yang berfungsi memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak. Setiap kewajiban yang timbul dari kontrak wajib dipenuhi, dan kelalaian salah satu pihak dalam melaksanakannya dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Hubungan hukum tersebut termasuk dalam ranah hukum perdata yaitu mengenai perjanjian komersial.<sup>3</sup>

Dalam praktiknya, banyak ditemukan situasi di mana pihak pemberi kerja atau dalam hal ini adalah kreditur seringkali melakukan wanprestasi terhadap pelaksanaan kewajibannya, khususnya dalam aspek pembayaran. Hal ini tampak dalam kasus kerja sama konstruksi antara Bapak Yogi pemilik CV Sepadan (“**Kreditur**”) sebagai pemberi kerja dengan seorang pemborong bangunan yaitu Bapak Deni (“**Debitur**”) sebagai pelaksana pekerjaan, di mana telah dibuat suatu perjanjian kerja sama yang memuat klausul nilai pekerjaan dan masa pelaksanaan proyek. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya terjadi keterlambatan pembayaran oleh kreditur, bahkan setelah proyek selesai pun terjadi penundaan pembayaran selama lebih dari setahun dengan jumlah pembayaran yang tidak sesuai dari nilai yang telah disepakati. Dalam hal ini,

---

<sup>3</sup> Martin Putri Nur Jannah dan Dewi Nurul Musjtari, 2019, *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan*, Jurnal UIR Law Review, Vol. 3, No. 2, hlm. 42.

Debitur telah menjalankan prestasinya sesuai isi perjanjian, namun tidak memperoleh kepastian terhadap haknya.

Selain itu, kasus nyata yang dapat dijadikan pembanding adalah sengketa pembangunan Gedung Promosi Sentra Industri Kecil dan Menengah (SIKIM) di Kabupaten Aceh Jaya. Dalam kasus ini terjadi wanprestasi berupa keterlambatan penyelesaian pekerjaan hingga 110 hari kalender, sehingga memicu adendum kontrak dan pengenaan denda. Meskipun wanprestasinya berasal dari pihak kontraktor, kasus ini menunjukkan bahwa hubungan kontraktual dalam jasa konstruksi sangat rentan terhadap pelanggaran kewajiban, baik oleh pemberi maupun penerima pekerjaan.

Kasus nyata lainnya adalah sengketa pembangunan Gedung Perpustakaan “Grhatama Pustaka” di Yogyakarta, yang menjadi objek perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 87/Pdt.G/2013/PN.Btl. Dalam perkara tersebut, terjadi sengketa karena keterlambatan pelaksanaan dan penyerahan bangunan, sehingga pengguna jasa menuntut ganti rugi beserta bunga. Meskipun sengketa ini disebabkan oleh kontraktor (debitur), putusan ini menunjukkan bahwa wanprestasi dalam proyek konstruksi baik berupa keterlambatan, ketidaksesuaian pekerjaan, maupun pelanggaran kewajiban pembayaran dapat menimbulkan konsekuensi hukum serius dan bergantung pada pembuktian siapa pihak yang gagal memenuhi prestasi.

Dari sudut pandang normatif, tindakan tersebut jelas bertentangan dengan prinsip *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa setiap perjanjian yang telah

dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer. Ketika salah satu pihak melanggar kewajibannya, seperti dalam hal ini kreditur tidak memenuhi pembayaran tepat waktu dan sesuai nominal, maka telah terjadi wanprestasi. Menurut Subekti, wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, baik karena tidak melaksanakan sama sekali, terlambat melaksanakan, maupun melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya<sup>4</sup>.

Lebih jauh, perlu ditegaskan bahwa dalam hubungan hukum keperdataan, perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada pihak kreditur saja, melainkan juga kepada debitur yang patuh melaksanakan kewajibannya. Dalam hal ini, debitur memiliki hak untuk memperoleh pembayaran secara tepat waktu dan sesuai isi perjanjian. Ketika kreditur melakukan wanprestasi, maka debitur memiliki hak hukum untuk menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPer.

Dalam pelaksanaan di lapangan, banyak pelaksana jasa konstruksi (pemborong) yang tidak memahami secara utuh posisi hukum mereka sebagai debitur yang dirugikan apalagi mereka yang tidak berbadan hukum dan tidak memiliki tim legal pada bisnisnya. Hal ini menyebabkan mereka seringkali hanya menagih secara informal dan tidak segera mengambil jalur hukum. Ketidaktahuan terhadap hak dan instrumen perlindungan hukum yang berlaku

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 45

dapat menimbulkan ketimpangan posisi antara pemberi kerja dan pelaksana pekerjaan. Situasi ini mencerminkan adanya kesenjangan antara hukum yang berlaku dan realitas pelaksanaannya di lapangan<sup>5</sup>.

Permasalahan dalam praktik kontrak kerja sama konstruksi kerap muncul ketika Kreditur melakukan keterlambatan atau pemotongan pembayaran terhadap Debitur. Kondisi ini berpotensi menimbulkan kerugian yang signifikan, baik terhadap kelangsungan proyek maupun keberlanjutan usaha debitur<sup>6</sup>.

Namun, dalam praktiknya, kondisi tersebut lebih berat dirasakan oleh para pengusaha kecil di bidang konstruksi. Nilai kerugian yang mereka alami mungkin tidak besar dari sisi nominal, tetapi sangat berdampak pada kelangsungan usaha karena keterbatasan modal dan lemahnya posisi tawar. Ketika menghadapi wanprestasi dari pihak kreditur, mereka sering berada dalam keadaan bingung, di satu sisi ingin menempuh jalur hukum, tetapi di sisi lain terkendala biaya proses hukum yang relatif mahal dan waktu yang panjang.

Fenomena ini menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum yang ideal sebagaimana diatur dalam KUHPerdara dan UU Jasa Konstruksi dengan realitas pelaksanaan hukum di lapangan, sehingga perlindungan hukum yang seharusnya hadir bagi debitur justru tidak sepenuhnya dapat dirasakan manfaatnya. Situasi inilah yang menjadikan penelitian mengenai perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian kerja sama konstruksi terhadap

---

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 201.

<sup>6</sup> R. Agus Hatmoko, *Op.Cit.*, hlm. 176..

wanprestasi kreditur penting dan relevan untuk dilakukan, tidak hanya sebagai kajian teoritis, tetapi juga sebagai solusi praktis bagi para pelaku usaha konstruksi skala kecil agar memperoleh keadilan dalam hubungan kontraktual.

Selain itu, permasalahan lain yang sering muncul adalah aspek legalitas kontrak kerja sama konstruksi itu sendiri. Banyak kontrak hanya dibuat dalam bentuk perjanjian di bawah tangan, tanpa akta notaris, sehingga kekuatan pembuktiannya lebih lemah apabila terjadi sengketa di pengadilan. Di sisi lain, sebagian besar debitur dari kalangan pengusaha kecil juga tidak sepenuhnya memahami isi kontrak dan hak-hak hukum yang melekat pada mereka. Ketidapahaman ini semakin memperlemah posisi Debitur dalam menghadapi wanprestasi dari Kreditur, karena mereka tidak memiliki bekal yang cukup untuk menegakkan haknya melalui jalur hukum formal.

Berdasarkan uraian tersebut, jelas bahwa meskipun secara normatif hukum telah memberikan perlindungan kepada Debitur, namun dalam praktiknya pelaksanaan perlindungan tersebut seringkali tidak optimal. Ketidakseimbangan relasi kontraktual, ketidaktahuan Debitur, serta rendahnya penegakan hukum terhadap pelanggaran kontraktual oleh Kreditur menjadi tantangan nyata. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan guna menganalisis secara komprehensif aspek hukum terkait perlindungan bagi Debitur dalam perjanjian kerja sama konstruksi terhadap wanprestasi oleh Kreditur, sehingga dapat memberikan kontribusi ilmiah sekaligus solusi praktis bagi penyelenggaraan konstruksi yang berkeadilan. Maka dengan itu, perlu dilakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI**



## **DEBITUR DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA KONSTRUKSI TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH KREDITUR.”**

### **B. Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana Perlindungan hukum bagi Debitur dalam perjanjian kerja sama konstruksi terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Kreditur?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Kreditur atas wanprestasi yang dilakukan oleh Kreditur dalam perjanjian kerja sama konstruksi?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian permasalahan yang dikemukakan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian kerja sama konstruksi terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai akibat hukum terhadap kreditur atas wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur dalam perjanjian kerja sama konstruksi

### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut :

#### **1. Kegunaan Teoretis**

- a. Penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan pemikiran ilmu hukum ekonomi dan khususnya pada perlindungan hukum atas tindakan wanprestasi.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pandangan yang relevan terhadap pengembangan teori keilmuan khususnya di bidang hukum perdata, hukum ekonomi dan hukum bisnis.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi bagi para peneliti berikutnya.

## **2. Kegunaan Praktis**

- a. Bagi pemerintah, diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan bahan rujukan dalam pelaksanaan penegakan hukum terhadap tindakan wanprestasi yang merugikan debitur.
- b. Bagi Debitur, diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi yang tepat dan jelas terhadap debitur dalam mendapatkan segala hak-haknya yang tidak dipenuhi oleh Kreditur. Sehingga dapat terjamin haknya dan kepastian atas jumlah nominal perjanjian yang diterimanya.
- c. Bagi Kreditur, diharapkan penelitian ini dapat berguna bagi kreditur dalam menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Pancasila sebagai dasar negara sekaligus ideologi bangsa Indonesia menjadi landasan utama dalam setiap aspek kehidupan bermasyarakat,

berbangsa, dan bernegara. Nilai-nilai yang terkandung di dalamnya seperti keadilan kemanusiaan, keadilan sosial, persatuan, dan persatuan, menjadi prinsip utama dalam dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembentukan sistem hukum nasional.

Dalam konteks pembangunan nasional, hukum berfungsi sebagai instrumen untuk menciptakan ketertiban, keadilan, dan kepastian bagi seluruh warga negara. Konstitusi negara Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, memberikan arah dan kerangka dasar bagi pembangunan hukum tersebut. Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum, sehingga segala tindakan pemerintahan maupun aktivitas masyarakat harus berlandaskan pada prinsip-prinsip hukum yang adil dan menjamin perlindungan hak-hak warga negara.

Pembangunan hukum di Indonesia juga tidak terlepas dari pemikiran bahwa hukum merupakan sarana untuk mewujudkan perubahan sosial yang lebih baik. Gagasan Mochtar Kusumaatmadja mengenai “*law as a tool of social engineering*” menegaskan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai norma yang bersifat mengatur, tetapi juga sebagai sarana untuk mendorong transformasi masyarakat menuju kondisi yang lebih tertib, adil, dan berkeadaban.

Sejalan dengan itu, sistem hukum perdata Indonesia mengatur hubungan antar subjek hukum melalui asas-asas hukum perjanjian sebagaimana tercantum dalam KUH Perdata. Salah satu konsep

fundamental yang menjadi pijakan hubungan keperdataan adalah definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih. Prinsip ini menjadi dasar bagi terbentuknya hak dan kewajiban timbal balik yang harus ditaati oleh para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.<sup>7</sup>

Pasal 1313 KUHPerdara mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam kerangka ini, para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan secara timbal balik berdasarkan prinsip *pacta sunt servanda*, bahwa setiap perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara).

Namun, dalam praktiknya sering terjadi wanprestasi (cidera janji) oleh salah satu pihak, termasuk oleh kreditur (pemberi kerja). Wanprestasi ini dapat berupa keterlambatan pembayaran, tidak membayar sama sekali, atau melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur terhadap debitur dalam kerja sama konstruksi menyebabkan ketidakseimbangan hubungan hukum, kerugian ekonomi, dan hambatan terhadap kelangsungan proyek.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan: Kumpulan Karya Tulis*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 15.

<sup>8</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 45.

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam hal ini dapat dimaknai sebagai upaya memberikan keadilan, kepastian, dan manfaat melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik litigasi maupun non-litigasi. Menurut teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, terdapat dua bentuk perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau pelanggaran hukum, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa setelah pelanggaran terjadi.<sup>9</sup>

Dalam rangka menganalisis permasalahan mengenai “Perlindungan Hukum Bagi Debitur dalam Perjanjian Kerja Sama Konstruksi Terhadap Tindakan Wanprestasi yang Dilakukan oleh Kreditur”, penelitian ini menggunakan beberapa teori hukum sebagai pisau analisis. Teori-teori tersebut diperlukan untuk memberikan kerangka konseptual dan dasar normatif yang kuat, sekaligus memperjelas posisi penelitian ini dalam kerangka keilmuan hukum. Adapun teori yang digunakan meliputi Teori Perlindungan Hukum, Teori Keadilan Kontrak, Teori Risiko dalam Kontrak Konstruksi, serta Konsep Wanprestasi dalam KUH Perdata dan perbedaannya dengan Perbuatan Melawan Hukum.

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

---

<sup>9</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2.

a) Perlindungan Hukum (Philipus M. Hadjon)

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat dapat diberikan melalui dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif adalah upaya untuk mencegah terjadinya sengketa dengan memberikan kesempatan kepada masyarakat atau pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan atau kebijakan ditetapkan. Mekanisme ini bertujuan agar potensi terjadinya sengketa dapat diminimalisir. Sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadinya sengketa atau pelanggaran hukum, melalui mekanisme penyelesaian sengketa baik litigasi (pengadilan) maupun non-litigasi (arbitrase, mediasi, konsiliasi).

Dalam konteks perjanjian kerja sama konstruksi, perlindungan hukum preventif dapat dilakukan dengan menyusun kontrak yang jelas, adil, dan seimbang, sementara perlindungan hukum represif muncul ketika terjadi wanprestasi, misalnya keterlambatan pembayaran oleh kreditur yang merugikan debitur, yang kemudian diselesaikan melalui pengadilan atau arbitrase<sup>10</sup>.

b) Perlindungan Hukum (Satjipto Rahardjo)

---

<sup>10</sup> *Ibid* hlm. 3

Satjipto Rahardjo memandang perlindungan hukum sebagai upaya untuk melindungi kepentingan manusia melalui aturan aturan hukum yang dibuat untuk memberikan rasa aman, ketertiban, dan keadilan. Hukum tidak hanya dipahami sebagai kumpulan norma, tetapi sebagai alat untuk menghadirkan keadilan substantif bagi masyarakat.

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum pada hakikatnya berfungsi melindungi hak setiap subjek hukum dari tindakan sewenang-wenang, sekaligus melayani masyarakat sebagai sarana untuk mewujudkan kesejahteraan sosial. Karena itu, hukum tidak boleh bersifat pasif, melainkan harus aktif mengayomi pihak yang rentan dirugikan.<sup>11</sup>

Satjipto juga menekankan pentingnya keadilan substantif yang melihat kondisi nyata para pihak, bukan sekadar terpaku pada keadilan formal yang hanya mengikuti teks aturan. Dalam konteks wanprestasi oleh pihak yang lebih kuat, hukum harus memulihkan kerugian nyata yang timbul, seperti hambatan arus kas, penundaan pekerjaan, atau kenaikan biaya operasional.

Perlindungan hukum juga harus diberikan secara nondiskriminatif, sehingga setiap pihak memperoleh kedudukan yang setara di hadapan hukum dan ketidakseimbangan posisi

---

<sup>11</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 4.

misalnya antara kreditur dan debitur dapat diminimalisir melalui penegakan hukum yang adil dan proporsional.

## 2. Teori Kepastian Hukum (Gustav Radbruch)

Teori kepastian hukum pada dasarnya muncul dari pemikiran bahwa hukum harus memberikan kejelasan, ketertiban, dan tidak menimbulkan keraguan dalam pelaksanaannya. Gustav Radbruch menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum, di samping keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum menuntut bahwa peraturan yang berlaku harus dibuat dengan jelas, logis, dan dapat diprediksi sehingga para pihak dapat mengetahui hak dan kewajibannya secara pasti.<sup>12</sup>

Dalam konteks perjanjian kerja sama konstruksi, kepastian hukum sangat penting karena setiap pihak, khususnya debitur, membutuhkan kejelasan mengenai jadwal pembayaran, ruang lingkup pekerjaan, serta konsekuensi jika salah satu pihak melakukan wanprestasi. Kepastian hukum juga mengandung makna bahwa hukum harus ditegakkan secara konsisten dan tidak bertentangan antara satu aturan dengan aturan lainnya.

Suatu perjanjian akan memberikan kepastian hukum apabila klausulnya disusun secara lengkap, tidak multitafsir, dan memuat

---

<sup>12</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence): Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm. 286–288.



syarat-syarat yang dapat dilaksanakan secara nyata. Dengan demikian, ketika kreditur melakukan wanprestasi berupa keterlambatan pembayaran atau tidak memenuhi kewajibannya, maka debitur dapat segera mengajukan tuntutan berdasarkan aturan yang jelas dan dapat ditegakkan.

Menurut Radbruch, kepastian hukum dapat tercapai apabila hukum disusun berdasarkan norma yang rasional dan objektif, sehingga dapat dipahami serta ditaati oleh semua pihak yang terkait. Dalam perjanjian konstruksi, hal ini tercermin pada pengaturan termin pembayaran, jaminan pelaksanaan, batas waktu penyelesaian pekerjaan, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Ketika aturan-aturan tersebut dibuat secara pasti, maka risiko wanprestasi dari kreditur dapat diminimalisir karena ada kepastian mengenai apa yang harus dilakukan, kapan harus dilakukan, dan sanksi apa yang menyertai pelanggaran.

Teori kepastian hukum juga menekankan bahwa negara melalui sistem hukum harus memberikan perlindungan terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak. Dengan kata lain, hukum tidak boleh hanya menjadi aturan tertulis, tetapi juga harus mampu menegakkan kejelasan tersebut ketika terjadi sengketa. Dalam praktiknya, kepastian hukum bagi debitur akan terlihat melalui kemudahan akses terhadap upaya penyelesaian sengketa, adanya pengaturan ganti rugi yang pasti, serta jaminan bahwa kreditur yang

lalai akan dikenakan sanksi sesuai ketentuan kontrak maupun hukum positif.<sup>13</sup>

### 3. Teori Keadilan Kontrak

Dalam hukum kontrak, asas *pacta sunt servanda* menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata). Asas ini menuntut para pihak untuk menaati isi kontrak, tanpa boleh mengingkarinya secara sepihak. Selain itu, kontrak harus dilandasi oleh asas kesetaraan para pihak (*equality of parties*), artinya kedudukan kreditur (pemberi kerja) dan debitur (pemborong/kontraktor) harus setara. Tidak boleh ada klausul yang menguntungkan salah satu pihak secara berlebihan, sehingga menimbulkan ketidakadilan dalam pelaksanaan kontrak. Dengan demikian, teori keadilan kontrak menuntut agar hubungan hukum dalam kontrak konstruksi tidak hanya dilihat dari kepastian hukum, tetapi juga dari perspektif keadilan substantif, di mana kepentingan kedua belah pihak dijamin secara proporsional<sup>14</sup>.

### 4. Prinsip Pembagian Risiko dalam Kontrak Konstruksi

Dalam kontrak konstruksi, teori risiko sangat penting karena pelaksanaan proyek konstruksi sarat dengan potensi risiko, baik risiko teknis, finansial, maupun hukum. Teori risiko dalam hukum perjanjian

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 158.

<sup>14</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 45.

berhubungan dengan pertanyaan: siapa yang menanggung akibat kerugian apabila terjadi keadaan yang tidak terduga? KUH Perdata melalui Pasal 1237 dan Pasal 1244–1245 mengatur bahwa risiko kerugian pada prinsipnya dibebankan kepada debitur jika debitur melakukan wanprestasi, kecuali kerugian itu timbul karena keadaan memaksa (*force majeure*). Namun, dalam kontrak konstruksi, pembagian risiko biasanya diatur secara tegas dalam perjanjian untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum. Misalnya, risiko keterlambatan pembayaran seharusnya menjadi tanggung jawab kreditur, sedangkan risiko keterlambatan penyelesaian proyek karena kelalaian pekerjaan menjadi tanggung jawab debitur. Pembagian risiko yang proporsional mencerminkan penerapan asas keseimbangan dalam hukum perjanjian<sup>15</sup>.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian dalam memperoleh teori serta pengetahuan lainnya dengan langkah yang sistematis dan terstruktur. Agar dapat mengetahui pokok permasalahan maka diperlukan pendekatan dengan metode-metode yang bersifat ilmiah, antara lain sebagai berikut :

### **1. Spesifikasi Penelitian**

---

<sup>15</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 91–95.

Spesifikasi penelitian yang digunakan penulis adalah deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif. Menurut Jhoni Ibrahim, penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan norma hukum yang berlaku, tetapi juga menganalisis penerapannya dalam praktik sehingga dapat menemukan kejelasan makna dan memberikan argumentasi hukum yang tepat.<sup>16</sup>

Metode deskriptif analitis yang dimaksud digunakan untuk menggambarkan serta menganalisis secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai aturan hukum yang berlaku, doktrin, serta putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan penelitian. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berhenti pada pemaparan norma hukum yang ada, tetapi juga menilai sejauh mana norma tersebut memberikan perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian kerja sama konstruksi terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur, sebagaimana yang menjadi fokus utama dalam tesis ini, dengan merujuk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait perikatan dan wanprestasi, serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang menjadi dasar hukum dalam hubungan kerja sama konstruksi.

---

<sup>16</sup> Jhoni Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 295.

## 2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Menurut Jhoni Ibrahim, penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan hukum yang telah ada, baik berupa asas-asas hukum, norma, teori, maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu yang diteliti. Penelitian ini pada dasarnya bertumpu pada studi kepustakaan, dengan fokus untuk mengkaji hukum sebagai suatu bangunan norma (*law in books*), bukan sebagai perilaku nyata dalam masyarakat (*law in action*).<sup>17</sup>

Dengan demikian, pendekatan yuridis normatif memungkinkan penulis untuk menganalisis efektivitas penerapan aturan hukum yang berlaku dalam memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum dalam perjanjian kerja sama konstruksi, khususnya terhadap peristiwa wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur.

## 3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan penulis dalam penelitian ini antara lain, sebagai berikut :

### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan yaitu bagian dari penelitian yang berupa kegiatan menghimpun serta mengolah data sekunder untuk dipelajari teori-teori nya melalui bahan hukum primer yang berupa

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 57

peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian yang relevan, artikel dan jurnal serta bahan penelitian lainnya yang berhubungan dengan penelitian yang akan dilakukan.

Penelitian kepustakaan terdiri dari beberapa jenis, yang dikategorikan sebagai berikut :

- 1) Bahan hukum primer. Bahan hukum primer yaitu sumber data yang didapatkan secara langsung dari sumber aslinya. Secara khusus data primer dikumpulkan sebagai alat untuk menjawab pertanyaan seputar penelitian.

Data ini dapat berupa bahan-bahan hukum seperti perundang-undangan yang sesuai dengan hierarki nya, bahan hukum primer yang penulis gunakan yaitu sebagai berikut :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Buku – III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
- d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- e) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja

f) Peraturan Menteri PUPR No. 14 Tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi melalui Penyedia

- 2) Bahan hukum sekunder. Data sekunder yaitu sebagai sumber data yang dapat diperoleh peneliti secara tidak langsung, bahan hukum ini memiliki hubungan dengan bahan hukum primer, karena untuk menganalisis serta memahami hasil dari bahan-bahan primer dapat menggunakan pandangan ahli atau pakar dalam bidangnya. Bahan hukum sekunder yaitu berupa buku karangan ahli, karya ilmiah, artikel jurnal, dan lainnya.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang digunakan sebagai komponen tambahan yang dapat petunjuk serta dapat mendeskripsikan secara rinci terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier dapat berupa Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Website di internet, ensiklopedia, wikipedia, dan bahan lainnya yang dapat menunjang penelitian.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan merupakan salah satu langkah dalam memperoleh data secara langsung terhadap permasalahan yang sedang diteliti. penelitian lapangan dilakukan sebagai suatu bentuk untuk memutuskan kearah mana konteks penelitian tersebut.

Penelitian lapangan ini dilaksanakan di kontraktor/pemborong dan lembaga atau instansi terkait yang sesuai dengan topik kajian<sup>18</sup>.

Kontraktor atau pemborong yang akan dijadikan tempat penelitian adalah Pemborong D di Kota Tangerang, dan lembaga yang dijadikan tempat penelitian lapangan oleh penulis yaitu di Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) Provinsi Jawa Barat. Pengumpulan data yang akan dilakukan oleh penulis adalah melalui wawancara dengan narasumber dari kedua lokasi tersebut.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam pelaksanaan pengumpulan data, penulis menghimpun berbagai sumber data penelitian melalui dua teknik pengumpulan yaitu pengumpulan data sekunder dan studi lapangan (*Field Research*) dalam kerangka pendekatan yuridis kualitatif, di mana setiap data yang diperoleh dianalisis secara mendalam untuk mengungkap makna, konstruksi hukum, dengan uraian sebagai berikut:

##### **a. Data Sekunder**

Dalam pengumpulan data dengan teknik studi kepustakaan ini, penulis mengumpulkan bahan-bahan penelitian berdasarkan literatur hukum yang memiliki kredibilitas dan telah teruji keilmiahannya, data yang telah dihimpun kemudian disusun secara sistematis, baik berupa teori hukum dari buku-buku yang ditulis

---

<sup>18</sup> W. S. Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Publika Global Media, Yogyakarta, 2024, hlm. 205.



oleh ahli, sumber hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan, dan sumber lainnya yang terkait dengan objek penelitian.

b. Data Lapangan (*Field Data*)

Penelitian lapangan menggunakan data primer sebagai pendukung sekaligus penguat temuan dari data sekunder. Dalam kegiatan ini, penulis mengumpulkan data secara langsung di lokasi penelitian melalui metode wawancara untuk memperoleh informasi empiris yang berkaitan dengan permasalahan penelitian mengenai perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian kerja sama konstruksi terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur.

Wawancara dilakukan kepada pihak kontraktor/pemborong, yaitu Pemborong D di Kota Tangerang, sebagai pihak debitur dalam kerja sama konstruksi, serta kepada perwakilan instansi pemerintah di tingkat provinsi yang membidangi jasa konstruksi, guna memperoleh pandangan dan informasi mengenai aspek regulasi, mekanisme penyelesaian sengketa konstruksi, dan bentuk perlindungan hukum bagi debitur ketika terjadi keterlambatan pembayaran oleh kreditur.

## 5. Alat Pengumpulan Data

Alat diartikan sebagai media yang dipergunakan. Alat pengumpulan data dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis yaitu alat pengumpulan

data pada penelitian kepustakaan dan alat pengumpulan data pada penelitian lapangan, yang diklasifikasikan sebagai berikut :

- a) Alat pengumpulan data penelitian kepustakaan dapat berupa KUHPerdata, Peraturan perundang-undangan yang terkait, buku-buku, artikel dalam media elektronik, jurnal. Sedangkan media yang digunakan untuk memperoleh data tersebut yaitu dengan menggunakan *computer/laptop* dan *smartphone*.
- b) Alat pengumpulan data penelitian lapangan yang penulis gunakan untuk menghimpun data-data yaitu dengan melaksanakan wawancara kepada narasumber di instansi atau lembaga terkait. Penulis mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti. media yang digunakan yaitu *recorder* dan *handphone* sebagai alat perekam suara.

## 6. Analisis Data

Setelah memperoleh data penelitian, maka langkah selanjutnya yaitu melakukan analisis data. Jenis analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah yuridis kualitatif, yakni suatu metode yang menghasilkan data deskriptif analitis. Data primer maupun data sekunder, baik yang diperoleh secara tertulis maupun lisan, akan dipelajari dan dikaji secara menyeluruh untuk mendapatkan gambaran yang utuh.

Penelitian kualitatif dalam konteks ilmu hukum bertujuan memberikan pemahaman mendalam terhadap fenomena hukum, baik mengenai perilaku, persepsi, tindakan, maupun faktor lain yang memengaruhi subjek penelitian. Penelitian hukum tidak hanya berfungsi menjelaskan norma, tetapi juga harus mengaitkannya dengan realitas sosial di masyarakat sehingga mampu memberi gambaran tentang bagaimana hukum bekerja dalam praktik.<sup>19</sup> Sejalan dengan itu, bahwa penelitian hukum kualitatif diarahkan untuk mendeskripsikan, mengungkap (*to describe and explore*), serta menjelaskan (*to describe and explain*) berbagai permasalahan hukum secara sistematis dan komprehensif.<sup>20</sup>

## 7. Lokasi Penelitian

Penelitian dalam penulisan hukum ini dilakukan di tempat-tempat yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

### a. Lokasi Studi Kepustakaan (*Library Research*)

- 1) Perpustakaan Pascasarjana Universitas Pasundan, Jl. Sumatera No.41, Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat 40117.

---

<sup>19</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 120.

<sup>20</sup> Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 57.

- 2) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jl. Lengkong Dalam No.17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40251.

**b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)**

- 1) Pemborong bangunan bapak Deni (“**Debitur**”), Jl. SMPN. 14, RT.004/RW.013, Cikokol, Kec. Tangerang, Kota Tangerang, Banten 15117.
- 2) Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) Provinsi Jawa Barat, Jl. PH. H. Mustofa No. 39, Cicaheum, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 3) Corporate Legal – PT JTrust Investments Indonesia, Sahid Sudirman Centre, Gedung, Jl. Jenderal Sudirman No.86 Lt. 36, Karet Tengsin, Tanah Abang, Central Jakarta City, 10220

**G. Originalitas Penelitian**

Penelitian ini berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kerja Sama Konstruksi Terhadap Tindakan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Kreditur.” Penelitian ini berbeda secara substansi dan pendekatan dari karya-karya sebelumnya, di antaranya:

1. Tesis berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Kontrak Pengadaan Jasa Konstruksi Milik Pemerintah” karya Dara Ayu Gusra, Magister Hukum Universitas Jambi, 2025. Penelitian ini berfokus pada bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada para

pihak dalam kontrak pengadaan jasa konstruksi yang dilakukan oleh pemerintah. Kajian ini menganalisis aspek-aspek normatif dalam peraturan pengadaan pemerintah, mekanisme pelaksanaan kontraknya, serta bentuk perlindungan hukum yang tersedia ketika terjadi pelanggaran atau ketidaksesuaian pelaksanaan pekerjaan. Berbeda dengan penelitian yang menitikberatkan pada penyelesaian sengketa melalui arbitrase, tesis ini menyoroti upaya preventif dan represif untuk melindungi hak-hak para pihak baik penyedia maupun pemerintah dengan mengkaji ketentuan hukum kontraktual, kewajiban para pihak, serta mekanisme penegakan hak dalam sistem pengadaan pemerintah.<sup>21</sup>

2. Tesis berjudul “Keabsahan Perjanjian Konstruksi yang Mengandung Perbedaan Isi Perjanjian dalam Dua Versi Bahasa (Studi Putusan No. 126B/Pdt.Sus-Arbt/2021)” karya Fransisca Giovany Andri, Magister Hukum Universitas Jenderal Soedirman, 2025. Penelitian ini mengkaji validitas perjanjian konstruksi yang disusun dalam dua versi bahasa umumnya Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris namun memuat perbedaan substansi. Fokus penelitian diarahkan pada bagaimana hakim/arbitrator menilai keabsahan dan kekuatan mengikat kontrak yang tidak konsisten, serta bagaimana prinsip *freedom of contract*, asas kehati-hatian, dan ketentuan Pasal 31 UU No. 24 Tahun 2009 mengenai penggunaan Bahasa Indonesia diterapkan dalam sengketa konstruksi.

---

<sup>21</sup> Dara Ayu Gusra, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Kontrak Pengadaan Jasa Konstruksi Milik Pemerintah*, Tesis Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jambi, 2025.

Meskipun penelitian ini menyoroti aspek legal drafting dan implikasi yuridis terhadap keabsahan perjanjian, penelitian ini tidak secara khusus membahas perlindungan hukum bagi debitur ketika terjadi wanprestasi oleh kreditur, melainkan lebih terfokus pada konsekuensi hukum dari disharmoni redaksional dalam kontrak dua bahasa.<sup>22</sup>

3. Tesis berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Jasa Konstruksi Akibat Wanprestasi Oleh Pengguna Jasa Konstruksi” karya Maulana Sidiq, Magister Hukum Universitas Diponegoro, 2024. Penelitian ini membahas perlindungan hukum terhadap penyedia jasa konstruksi (kontraktor) akibat wanprestasi oleh pengguna jasa. Namun, penelitian ini masih bersifat umum dan belum mengkaji lebih spesifik bentuk perlindungan hukum terhadap debitur ketika kreditur melakukan wanprestasi berupa keterlambatan pembayaran atau tidak dilaksanakannya pembayaran sesuai perjanjian.<sup>23</sup>

Berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu, penelitian ini memiliki nilai kebaruan (*novelty*) baik dari segi fokus kajian maupun konstruksi argumentasi. Fokus utama penelitian ini adalah pada perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur (kontraktor/pemborong) dalam perjanjian kerja sama konstruksi, khususnya ketika terjadi tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur (pemberi kerja), berupa keterlambatan pembayaran,

---

<sup>22</sup> Fransisca Giovany Andri, *Keabsahan Perjanjian Konstruksi yang Mengandung Perbedaan Isi Perjanjian dalam Dua Versi Bahasa (Studi Putusan No. 126B/Pdt.Sus-Arbt/2021)*, Tesis Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, 2025.

<sup>23</sup> Maulana Sidiq, *Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Jasa Konstruksi Akibat Wanprestasi Oleh Pengguna Jasa Konstruksi*, Tesis, Magister Hukum Universitas Diponegoro, 2024.

tidak membayar sama sekali, maupun pelanggaran klausul perjanjian lainnya. Penelitian ini tidak hanya mengkaji wanprestasi dari sisi debitur, tetapi justru menyoroti potensi wanprestasi dari kreditur yang selama ini kurang mendapat perhatian dalam kajian akademik.

Selain itu, penelitian ini menggunakan pendekatan normatif-empiris. Secara normatif, penelitian menelaah perlindungan hukum berdasarkan ketentuan KUHPdata, doktrin, asas-asas hukum perjanjian, serta peraturan terkait jasa konstruksi. Secara empiris, penelitian dilakukan dengan studi lapangan melalui wawancara dan pengumpulan data dari praktisi konstruksi maupun lembaga terkait. Dengan demikian, penelitian ini dapat dinyatakan orisinal karena menawarkan perspektif baru dalam memahami perlindungan hukum bagi debitur terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur dalam kerja sama konstruksi.

## **BAB II**

# **TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA KONSTRUKSI TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI OLEH KREDITUR**

### **A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan hukum**

#### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum merupakan upaya perlindungan yang diberikan pemerintah atau otoritas melalui ketentuan dan regulasi yang berlaku. Secara istilah, konsep ini terdiri dari dua unsur utama, yaitu “perlindungan” dan “hukum”. Perlindungan merujuk pada sesuatu yang patut dijaga ataupun tindakan untuk memberikan rasa aman, sedangkan hukum dipahami sebagai seperangkat aturan atau kebiasaan yang ditetapkan oleh penguasa atau pemerintah dan memiliki kekuatan mengikat secara resmi.<sup>24</sup>

Pasal 1365 KUH Perdata Ditetapkan bahwa barangsiapa melanggar hukum dan menimbulkan kerugian, wajib mengganti kerugian. Dalam hal ini KUH Perdata, mengatur perlindungan terhadap korban atau pihak yang dirugikan diatur dalam bentuk ganti rugi.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Prenada Media, Jakarta, 2017, hlm. 37.

<sup>25</sup> A. Sihombing, *Hukum Perlindungan Konsumen*, CV. Azka Pustaka, 2023, hlm. 12.



Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum diberikan kepada setiap individu yang hak asasi manusianya dilanggar oleh pihak lain. Perlindungan tersebut bertujuan memastikan bahwa individu tersebut dapat kembali menikmati dan menjalankan seluruh haknya sebagaimana mestinya, serta bahwa pemulihan tersebut diakui dan dijamin oleh hukum. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya berfungsi sebagai reaksi atas suatu pelanggaran, tetapi juga sebagai mekanisme untuk menjaga martabat, kepentingan, dan hak-hak dasar setiap orang.<sup>26</sup>

Perlindungan hukum merupakan konsep nasional yang bersifat universal Hukum. Perlindungan hukum terdiri dari dua bentuk perlindungan hukum preventif pada dasarnya diartikan sebagai pencegahan, bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif tertuang dalam peraturan guna mencegah pelanggaran, menentukan batasan pelaksanaan kewajiban dan perlindungan hukum represif membantu menyelesaikan perselisihan yang timbul, Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir berupa memberikan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan.<sup>27</sup>

## **2. Asas-asas Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum pada dasarnya dibangun atas sejumlah asas yang berfungsi sebagai landasan normatif untuk memastikan bahwa hak-

---

<sup>26</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cet. IX, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2021, hlm. 54.

<sup>27</sup> Lestari, *Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pada Masa Pandemi Covid-19*, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol. 3, No. 1, 2022, hlm. 176–181.

hak individu dapat dijamin dan dilindungi oleh negara. Asas-asas ini memberikan arah bagi pembentukan hukum, penerapan aturan, serta penyelesaian sengketa.

a) Asas Kepastian Hukum

Asas ini menekankan bahwa hukum harus bersifat jelas, konsisten, dan dapat diprediksi. Masyarakat harus mengetahui hak serta kewajibannya, dan tindakan pemerintah harus berdasarkan aturan yang jelas serta tidak berubah-ubah. Dengan adanya kepastian hukum, individu memperoleh rasa aman dalam bertindak sesuai koridor hukum yang berlaku.<sup>28</sup>

b) Asas Keadilan

Asas keadilan menuntut agar perlindungan hukum diberikan secara adil tanpa memihak. Hukum tidak hanya berfungsi menegakkan aturan, tetapi juga harus mencerminkan nilai keadilan substantif, yaitu memperlakukan setiap orang sesuai kelayakan dan proporsinya.<sup>29</sup>

c) Asas Kemanfaatan

Asas ini menghendaki agar penerapan hukum mampu memberikan manfaat nyata bagi masyarakat. Perlindungan hukum tidak boleh hanya normatif, tetapi harus menghasilkan keadaan yang lebih baik,

---

<sup>28</sup> Philipus M. Hadjon dkk., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Edisi Revisi, UGM Press, Yogyakarta, 2022, hlm. 34.

<sup>29</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cet. VIII, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 42.

melindungi kepentingan masyarakat, dan mengurangi risiko kerugian.<sup>30</sup>

d) Asas Persamaan di Hadapan Hukum (*Equality Before the Law*)

Asas ini memastikan bahwa setiap orang memiliki kedudukan yang sama di depan hukum tanpa diskriminasi. Negara wajib memberikan perlindungan hukum yang setara kepada seluruh warga negara, terlepas dari latar belakang sosial, ekonomi, ataupun status lainnya.<sup>31</sup>

e) Asas Non-Diskriminasi

Asas ini mempertegas larangan perlakuan berbeda yang tidak berdasar terhadap individu atau kelompok. Perlindungan hukum harus dapat dinikmati oleh semua orang tanpa membedakan agama, ras, etnis, gender, atau kondisi lainnya.<sup>5</sup>

### 3. Dasar Hukum Perlindungan Hukum

Peraturan Perlindungan Hukum Berbagai peraturan perundang-undangan memberikan perlindungan hukum di Indonesia. Bentuk dan kategori perlindungan berbeda-beda, dan contoh perlindungan hukum antara lain perlindungan hukum perdata, perlindungan hukum konsumen, perlindungan anak, dan lain-lain. Perlindungan hukum perdata di Indonesia secara implisit tercermin dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Pertama, UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi landasan utama perlindungan hukum. Pasal 1 ayat (3) menegaskan bahwa

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cetakan Baru, Rajawali Pers, Jakarta, 2019, hlm. 8.

<sup>31</sup> Jimly Asshiddiqie, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Edisi Terbaru, Konstitusi Press, Jakarta, 2021, hlm. 126.

Indonesia adalah negara hukum. Selanjutnya, Pasal 27 ayat (1) memberikan jaminan persamaan kedudukan seluruh warga negara di hadapan hukum, sementara Pasal 28D ayat (1) menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, serta kepastian hukum yang adil. Selain itu, rangkaian ketentuan dalam Pasal 28A sampai dengan Pasal 28J memberikan jaminan komprehensif terhadap hak asasi manusia, termasuk hak atas rasa aman, hak bebas dari diskriminasi, serta hak untuk mendapatkan perlindungan dari negara.

Kedua, perlindungan hukum ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, yang memandatkan negara untuk melindungi, memajukan, menegakkan, dan memenuhi hak asasi manusia tanpa diskriminasi. Undang-undang ini menjadi pedoman operasional bagi pemerintah dalam memastikan terpenuhinya hak-hak dasar warga negara.

Ketiga, terdapat berbagai undang-undang sektoral yang memberikan perlindungan hukum lebih spesifik, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 juncto Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta ketentuan lainnya yang mengatur perlindungan bagi pekerja, perempuan, korban tindak pidana, dan berbagai kelompok rentan.

Keempat, perlindungan hukum juga tercermin dalam KUH Perdata dan KUH Pidana, yang mengatur hak-hak pribadi, hubungan perdata, kewajiban ganti kerugian melalui mekanisme perbuatan melawan hukum, serta perlindungan terhadap masyarakat melalui pengaturan tindak pidana dan pemberian sanksi. Kedua kodifikasi ini berfungsi sebagai instrumen utama penyelesaian sengketa dan penjatuhan sanksi untuk melindungi kepentingan individu maupun publik.

Selain itu, berbagai Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, dan Peraturan Menteri juga berperan memberikan perlindungan hukum secara teknis sesuai bidangnya masing-masing, sehingga memastikan implementasi perlindungan hukum berjalan efektif dan terukur.

Terakhir, dasar perlindungan hukum juga bersumber dari instrumen internasional yang telah diratifikasi Indonesia, seperti *Universal Declaration of Human Rights (DUHAM)*, *International Covenant on Civil and Political Rights (ICCPR)*, serta *Convention on the Rights of the Child (CRC)*. Dengan diratifikasinya instrumen-instrumen tersebut, negara berkewajiban menyesuaikan peraturan nasional serta menjamin hak-hak fundamental sebagai bagian dari komitmen internasional.<sup>32</sup>

## **B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

---

<sup>32</sup> Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia (DUHAM), 1948; International Covenant on Civil and Political Rights (ICCPR), 1966, diratifikasi melalui Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2005; Convention on the Rights of the Child (CRC), 1989, diratifikasi melalui Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 1990.

Perjanjian merupakan landasan utama hubungan hukum antara para pihak dalam bidang perdata. Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai “*suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*” Dalam konteks konstruksi, perjanjian tidak sekadar menjadi dokumen administratif, tetapi instrumen hukum yang menentukan hak, kewajiban, dan risiko para pihak.<sup>33</sup>

Selain definisi normatif yang ditentukan oleh undang-undang, doktrin hukum kontrak menegaskan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi unsur-unsur esensial, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, keberadaan objek tertentu, serta causa yang halal sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pemenuhan unsur-unsur tersebut menjadikan perjanjian sah dan menimbulkan kekuatan mengikat, sejalan dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

Sebagai instrumen yang mengikat para pihak, perjanjian berperan penting dalam memastikan adanya kepastian hukum dan keseimbangan posisi para pihak. Kompleksitas suatu hubungan hukum dalam perjanjian dapat berkembang seiring dengan sifat dan ruang lingkup kerja sama yang

---

<sup>33</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, Cet. IV, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2022, hlm. 15.

dilakukan, sehingga tidak jarang menimbulkan potensi sengketa apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan.<sup>34</sup>

## 2. Asas-asas Hukum Perjanjian

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

Asas ini menyatakan bahwa para pihak bebas untuk:

- 1) membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) memilih dengan siapa mereka terikat;
- 3) menentukan isi, bentuk, dan objek perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Asas ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>35</sup>

### b. Asas Konsensualisme

Perjanjian dianggap lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak, bukan pada saat penandatanganan atau penyerahan objek. Artinya, cukup ada persetujuan (*consensus*) untuk melahirkan suatu perjanjian.

Asas ini juga tersirat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menempatkan kesepakatan sebagai syarat pertama sah nya perjanjian.

### c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

---

<sup>34</sup> H. S. Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik Penyusunan Kontrak di Indonesia*, Edisi Terbaru, Rajawali Pers, Jakarta, 2023

<sup>35</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XXIII, PT Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 13.

Asas ini berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak layaknya undang-undang. Para pihak tidak dapat secara sepihak mengubah atau membatalkannya tanpa persetujuan pihak lain. Asas ini merupakan dasar kepastian hukum dalam hubungan kontraktual.

d. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, baik pada tahap prakontraktual, pelaksanaan, maupun penyelesaian perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini menuntut kejujuran, keterbukaan, dan tidak melakukan tindakan yang merugikan pihak lain.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Pihak luar tidak dapat dibebani kewajiban atau diberi hak berdasarkan perjanjian, kecuali diatur secara khusus dalam undang-undang atau disepakati dalam konteks tertentu (misalnya *third party beneficiary contract*). Asas ini terkait dengan Pasal 1315 dan 1340 KUH Perdata.

f. Asas Keseimbangan

Asas ini menekankan bahwa hak dan kewajiban dalam perjanjian harus berada dalam posisi yang proporsional antara para pihak. Keseimbangan diperlukan untuk mencegah adanya dominasi salah satu pihak dan menjamin bahwa kontrak tidak bersifat eksploitatif atau



merugikan salah satu pihak secara tidak wajar. Doktrin modern banyak menekankan asas ini terutama dalam kontrak baku.

g. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian harus memberikan kepastian mengenai hak, kewajiban, objek, dan akibat hukum. Asas ini penting agar hubungan hukum berjalan teratur dan dapat diprediksi, sehingga para pihak dapat merencanakan tindakan hukumnya dengan jelas.

h. Asas Keadilan

Dalam doktrin modern, suatu perjanjian bukan hanya sah secara formal, tetapi juga harus adil secara substansial. Asas ini memberikan ruang bagi hakim untuk menilai kewajaran isi kontrak, termasuk dalam keadaan klausula baku yang menimbulkan ketidakseimbangan.<sup>36</sup>

## 2. Dasar Hukum Perjanjian

Ketentuan mengenai pengaturan hukum suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “semua kontrak yang dibuat secara sah menjadi undang-undang bagi pembuatnya.” KUHPerdata telah mengatur mengenai perjanjian dan bagaimana syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu dalam Buku III KUHPerdata. Dimana dalam pasal 1313 KUHPerdata perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan manasatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau

---

<sup>36</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cet. VIII, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, hlm. 121.

lebih. Dan syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdota.<sup>37</sup>

### **C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi dalam Perspektif Hukum Perdata**

#### **1. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi adalah keadaan ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajiban (prestasi) sebagaimana yang telah disepakati. Prestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1234 KUH Perdata meliputi kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Seseorang dianggap melakukan wanprestasi apabila ia lalai atau tidak melaksanakan prestasinya, dan kelalaiannya telah dinyatakan melalui peringatan atau somasi.<sup>38</sup>

#### **2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Dalam doktrin hukum perdata, wanprestasi dapat dikategorikan menjadi empat bentuk utama:

a) Tidak melaksanakan kewajiban sama sekali

Debitur sama sekali tidak melakukan prestasi sebagaimana diwajibkan dalam perjanjian. Keadaan ini menunjukkan ketidakpatuhan total terhadap isi perikatan.

b) Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan

Debitur memenuhi prestasi, namun hasil atau cara pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

---

<sup>37</sup> A. Y. Hernoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta, 2019, hlm. 5.

<sup>38</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XXIX, PT Intermasa, Jakarta, 2014, hlm. 45.

Ketidaksesuaian ini dapat menyangkut kualitas, spesifikasi, maupun substansi prestasi.

c) Melaksanakan prestasi tetapi terlambat

Debitur memenuhi prestasi, tetapi melewati tenggat waktu yang telah ditentukan dalam kontrak. Keterlambatan ini merupakan bentuk kelalaian memenuhi kewajiban tepat waktu.

d) Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian

Debitur melakukan tindakan yang secara tegas dilarang dalam perjanjian, sehingga bertentangan dengan kewajiban kontraktual yang sudah disepakati para pihak.<sup>39</sup>

### 3. Akibat Hukum Wanprestasi

Dalam setiap perjanjian, para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan apa yang telah disepakati. Keseimbangan hak dan kewajiban tersebut menjadi dasar terciptanya kepastian hukum dalam hubungan kontraktual. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang salah satu pihak gagal memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan, baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Keadaan inilah yang dikenal sebagai wanprestasi.

Ketika wanprestasi terjadi, hukum memberikan mekanisme dan konsekuensi tertentu untuk melindungi pihak yang dirugikan. Akibat hukum dari wanprestasi bertujuan untuk memulihkan keadaan,

---

<sup>39</sup> Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. V, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 58.

memberikan keadilan, serta menjaga keberlakuan prinsip *pacta sunt servanda* bahwa setiap perjanjian harus dipenuhi. Dengan demikian, pemahaman mengenai akibat hukum wanprestasi menjadi penting untuk memastikan bahwa para pihak mengetahui konsekuensi yang timbul apabila salah satu pihak melanggar perjanjian. Wanprestasi menimbulkan beberapa konsekuensi hukum bagi debitur, yaitu:

a) Kewajiban Membayar Ganti Rugi

Debitur wajib mengganti kerugian yang timbul akibat kelalaiannya, yang meliputi kerugian materiil maupun immateriil. Hal ini didasarkan pada Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa ganti rugi dapat dituntut apabila debitur telah dinyatakan lalai.

b) Pembatalan atau Pemutusan Perjanjian

Kreditur berhak menuntut pembatalan (*ontbinding*) atau pemutusan perjanjian jika debitur tidak memenuhi prestasi. Hak ini tercantum dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik.

c) Peralihan Risiko kepada Debitur

Dalam perjanjian tertentu, risiko kerusakan atau kehilangan objek perikatan dapat dialihkan kepada debitur ketika ia lalai memenuhi kewajibannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1237 KUH Perdata.

d) Pembayaran Bunga (Interest) atau Denda

Jika diperjanjikan, debitur dapat diwajibkan membayar bunga atau denda akibat keterlambatan atau kelalaiannya. Ini merupakan bentuk tambahan dari ganti rugi.

e) Penyitaan (*Conservatoir Beslag*) atas Harta Debitur

Apabila diperlukan untuk menjamin pelaksanaan kewajiban, kreditur dapat meminta pengadilan untuk menetapkan penyitaan sementara atas harta debitur.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> *ibid*, hlm. 60–62.

### **BAB III**

## **IMPLEMENTASI PERJANJIAN KERJASAMA KONSTRUKSI ANTARA PEMILIK PROYEK DAN KONTRAKTOR**

### **A. Gambaran Umum Perjanjian Kerja Sama Konstruksi**

Perjanjian kerja sama konstruksi merupakan suatu bentuk kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pemilik proyek (Kreditur) dan kontraktor/Pemborong (Debitur) atau penyedia jasa konstruksi dalam pelaksanaan suatu proyek pembangunan. Perjanjian ini memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, ruang lingkup pekerjaan, jangka waktu pelaksanaan, mekanisme pembayaran, serta konsekuensi hukum jika terjadi wanprestasi. Tujuan utama dari perjanjian kerja sama konstruksi adalah menciptakan kepastian hukum, mengatur tanggung jawab setiap pihak, serta memastikan bahwa proyek dapat diselesaikan sesuai standar teknis, waktu, dan biaya yang telah disepakati.

Secara umum, perjanjian kerja sama konstruksi memuat beberapa hal penting, antara lain, definisi istilah dalam kontrak, ruang lingkup pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh kontraktor, teknis pelaksanaan pekerjaan, hak dan kewajiban para pihak, ketentuan biaya dan pembayaran, pengelolaan informasi dan kerahasiaan, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Selain itu, perjanjian ini juga dapat memuat klausul tambahan seperti pengalihan pekerjaan,

penggunaan logo atau merek, dan ketentuan *force majeure* untuk menghadapi keadaan luar biasa yang menghambat pelaksanaan proyek.

Perjanjian kerja sama konstruksi tidak sekadar dokumen administratif, tetapi merupakan instrumen hukum yang mengikat para pihak secara formal. Hal ini bertujuan agar setiap tindakan yang dilakukan dalam pelaksanaan proyek dapat dipertanggungjawabkan, baik dari sisi teknis maupun hukum. Dengan adanya perjanjian yang jelas dan komprehensif, risiko konflik dan wanprestasi dapat diminimalkan, sehingga proyek dapat berjalan dengan lancar sesuai harapan.

Selain itu, perjanjian konstruksi juga berfungsi sebagai dasar penagihan biaya pekerjaan, termasuk pembayaran tahap demi tahap setelah laporan pekerjaan diterima dan disetujui. Hal ini menegaskan bahwa pelaksanaan survei, review laporan, dan penerbitan invoice oleh kontraktor harus mengikuti prosedur yang telah disepakati dalam perjanjian, sehingga tercipta mekanisme pembayaran yang transparan dan adil bagi kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap dokumen perjanjian kerja sama konstruksi antara Debitur dan Kreditur yang menjadi objek penelitian, diperoleh data sebagai berikut:

1. Perjanjian mengatur hubungan hukum antara debitur sebagai pelaksana pekerjaan konstruksi dan kreditur sebagai penyedia dana/pembiayaan.
2. Perjanjian memuat ketentuan mengenai lingkup pekerjaan, nilai kontrak, jadwal pelaksanaan, serta ketentuan mengenai termin pembayaran.

3. Pembayaran dari kreditur kepada debitur dilakukan secara bertahap berdasarkan progres pekerjaan.
4. Perjanjian memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk kewajiban kreditur untuk menyediakan dana, melakukan pembayaran tepat waktu, dan memenuhi syarat administratif sesuai ketentuan kontrak.

Perjanjian juga memuat mekanisme penyelesaian perselisihan, termasuk ketentuan mengenai pengakhiran perjanjian apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban.

## **B. Kasus Posisi**

Bahwa Debitur, seorang pemborong perorangan yang menjalankan usahanya tanpa badan hukum atau legalitas formal, telah menerima pekerjaan dari Kreditur yang merupakan sebuah CV yang bergerak di bidang usaha bengkel mobil di wilayah Tangerang. Pekerjaan yang diberikan kepada Debitur meliputi pembangunan bengkel, garasi mobil, serta mess karyawan.

Para pihak telah mencapai kesepakatan bahwa nilai pekerjaan konstruksi tersebut adalah sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), termasuk material dan tenaga kerja. Kesepakatan pembayaran dilakukan dalam empat tahap, yaitu:

1. Pembayaran tahap I: Rp100.000.000,- dibayarkan di awal pekerjaan.
2. Pembayaran tahap II: Rp100.000.000,- dibayarkan pada saat progres mencapai 50%.



3. Pembayaran tahap III: Rp100.000.000,- dibayarkan pada saat progres mencapai 75%.
4. Pembayaran tahap IV (pelunasan): Rp100.000.000,- dibayarkan setelah pekerjaan selesai 100%.

Bahwa pekerjaan tersebut direncanakan selesai dalam jangka waktu empat bulan. Selama proses pelaksanaan, pembayaran tahap I sampai dengan pembayaran tahap III berjalan lancar tanpa hambatan.

Namun demikian, ketika memasuki pembayaran tahap IV, Kreditur mulai mengalami keterlambatan dalam melakukan pelunasan. Meskipun telah jatuh tempo, Kreditur tidak segera memenuhi kewajibannya. Setelah 2 bulan, Kreditur hanya melakukan pembayaran sebesar Rp15.000.000,-, padahal sisa kewajiban pelunasan adalah Rp100.000.000,-.

Bahwa hingga melewati empat bulan sejak jatuh tempo pembayaran, Kreditur juga tidak menunjukkan iktikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya. Debitur selaku pemborong telah berupaya berulang kali mendatangi bengkel maupun rumah Kreditur, namun tetap tidak mendapatkan penyelesaian.

Pada pertemuan berikutnya yang dilakukan melalui upaya mediasi, pihak Kreditur kembali memberikan pembayaran sebesar Rp5.000.000,-, sehingga total pembayaran baru mencapai Rp20.000.000,-, dan masih tersisa Rp80.000.000,- dari jumlah yang seharusnya dibayarkan. Dalam pertemuan itu, CV berjanji akan melunasi sisa pembayaran tersebut pada akhir Oktober 2024. Akan tetapi janji tersebut tidak dipenuhi.

Hingga saat ini, sisa pembayaran sebesar Rp80.000.000,- belum juga dilunasi. Dengan demikian, pihak CV tidak hanya telah melampaui jangka waktu pembayaran, tetapi juga melanggar jumlah nominal kewajiban yang semestinya dibayarkan sesuai perjanjian.

Dalam perkembangan terakhir, CV bahkan mengajukan penawaran sepihak untuk membayar hanya Rp30.000.000,- sebagai penyelesaian akhir. Tawaran tersebut belum disetujui oleh Bapak Deni, dan para pihak belum mencapai kesepakatan baru.

Bahwa akibat kondisi tersebut, Bapak Deni mengalami kebingungan mengenai langkah hukum yang harus diambil. Upaya untuk mengajukan gugatan melalui BANI (arbitrase) dipertimbangkan, namun biaya perkara arbitrase dirasakan terlalu besar dan memberatkan bagi Bapak D yang statusnya hanya pemborong perorangan. Oleh karena itu, Bapak D meminta bantuan kepada Saudara Ega, selaku konsultan hukum, untuk memberikan arahan dan langkah hukum yang dapat ditempuh selanjutnya.

### **C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konstruksi**

Sengketa dalam proyek konstruksi merupakan konsekuensi logis dari hubungan kontraktual yang kompleks melibatkan banyak pihak, nilai pembiayaan besar, perubahan kondisi lapangan, dan perbedaan tafsir terhadap ketentuan kontrak. Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menegaskan bahwa penyelesaian sengketa pada prinsipnya mengutamakan mekanisme non-litigasi terlebih dahulu sebelum beralih ke arbitrase atau

pengadilan. Berdasarkan wawancara dengan tim Corporate Legal salah satu perusahaan property, PT JTrust Investments Indonesia, praktik penyelesaian sengketa di lapangan umumnya bersifat berjenjang: dimulai dari musyawarah/negosiasi, dilanjutkan mediasi, adjudikasi, arbitrase, dan akhirnya litigasi. Berikut penjelasan lebih rinci untuk masing-masing mekanisme.

### **1. Musyawarah atau Negosiasi**

Musyawarah merupakan langkah pertama dan paling utama dalam penyelesaian sengketa konstruksi. Mekanisme ini didasarkan pada prinsip bahwa hubungan kerja dalam proyek konstruksi bersifat jangka panjang dan saling bergantung, sehingga penyelesaian secara damai menjadi pilihan terbaik sebelum sengketa berkembang menjadi lebih besar. Musyawarah tidak hanya sekadar pertemuan untuk mencari titik temu, tetapi merupakan proses berstruktur yang melibatkan klarifikasi masalah, evaluasi hak dan kewajiban para pihak, pembuktian awal, dan penyusunan alternatif solusi yang realistis.

Pada tahap musyawarah, para pihak diberi kesempatan penuh untuk menyampaikan argumen, bukti, dan posisi masing-masing. Misalnya, dalam kasus keterlambatan pembayaran oleh kreditur, kontraktor (debitur) dapat menyampaikan dampak langsung pada progres pekerjaan, seperti terhambatnya pengadaan material atau keterlambatan pembayaran upah tenaga kerja. Sementara itu, kreditur juga dapat menjelaskan alasan terjadinya keterlambatan, apakah karena kendala administrasi, perubahan

kebijakan, atau masalah anggaran. Melalui komunikasi terbuka seperti ini, akar permasalahan dapat dipetakan secara jelas dan objektif.

Selain itu, musyawarah juga memberikan ruang bagi para pihak untuk bernegosiasi mengenai penyesuaian ketentuan kontrak, khususnya jika terdapat keadaan yang tidak dapat diprediksi saat kontrak ditandatangani. Di dalam dunia konstruksi, perubahan kondisi lapangan (*unforeseen conditions*) merupakan hal lumrah, sehingga negosiasi seringkali menjadi cara paling efektif untuk menyesuaikan kontrak dengan realitas pelaksanaan proyek. Musyawarah juga memungkinkan para pihak mempertahankan hubungan baik, menjaga kelangsungan proyek, serta mengurangi risiko biaya tambahan akibat proses sengketa yang panjang.

#### **Addendum sebagai Instrumen Utama dalam Musyawarah**

Salah satu hasil konkret dari musyawarah adalah penyusunan addendum kontrak. Addendum merupakan dokumen resmi yang memuat perubahan, penambahan, atau penyesuaian isi kontrak pokok. Dalam konteks penyelesaian sengketa, addendum biasanya digunakan ketika para pihak mencapai kesepakatan baru yang sebelumnya tidak tercantum dalam kontrak, misalnya penyesuaian termin pembayaran, perpanjangan waktu penyelesaian proyek, atau revisi lingkup pekerjaan.

Addendum sangat penting karena hasil musyawarah hanya akan memiliki kekuatan hukum jika dituangkan dalam dokumen tertulis dan ditandatangani oleh para pihak. Melalui addendum, perubahan-perubahan dalam kontrak menjadi sah dan mengikat secara hukum. Addendum juga

berfungsi mencegah sengketa berulang di kemudian hari karena setiap perubahan telah memiliki dasar hukum yang jelas. Misalnya, dalam kasus keterlambatan pembayaran, addendum dapat memuat ketentuan mengenai restrukturisasi termin pembayaran yang baru, persentase pembayaran di muka tambahan, atau kompensasi yang diberikan kreditur kepada debitur akibat kerugian yang ditimbulkan.

Selain itu, addendum biasanya memuat klausul penyelesaian sengketa tambahan yang memperjelas tahapan jika terjadi pelanggaran susulan. Hal ini menjadi penting dalam proyek konstruksi yang rentan mengalami dinamika selama pelaksanaan kegiatan. Dengan demikian, musyawarah dan addendum berfungsi sebagai satu paket solusi damai yang efisien, cepat, hemat biaya, dan efektif untuk menjaga keberlanjutan proyek konstruksi. Fungsi Addendum dalam Sengketa Konstruksi

- a) Memperbaiki ketentuan kontrak yang tidak dapat diterapkan lagi akibat keadaan tertentu.
- b) Menyesuaikan hak dan kewajiban, terutama jika wanprestasi timbul karena kondisi lapangan atau perubahan kebijakan.
- c) Menghindari klausa yang multitafsir yang berpotensi menimbulkan sengketa ulang.
- d) Memberikan kepastian hukum karena perubahan tercatat secara formal dan mengikat.
- e) Menyelesaikan sengketa tanpa harus masuk arbitrase/pengadilan.

## **2. Mediasi**

Apabila musyawarah tidak menghasilkan kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilanjutkan melalui mediasi. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga netral, disebut mediator, yang berperan sebagai fasilitator untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan bersama. Mediator bukan pembuat keputusan dan tidak memiliki kewenangan untuk memaksakan solusi tertentu. Perannya hanya memediasi komunikasi, mengklarifikasi kepentingan masing-masing pihak, serta membantu menemukan alternatif penyelesaian yang dapat diterima bersama.

Dalam konteks konstruksi, mediasi biasanya dilakukan oleh mediator yang memiliki kompetensi dalam bidang hukum dan konstruksi. Hal ini penting mengingat sengketa konstruksi kerap melibatkan persoalan teknis seperti spesifikasi pekerjaan, volume pekerjaan, interpretasi gambar teknik, jadwal pelaksanaan, serta persoalan administratif seperti pembayaran termin atau perubahan lingkup kerja. Dengan adanya mediator yang memahami dunia konstruksi, proses mediasi menjadi lebih efektif dan berpotensi besar menghasilkan kesepakatan.

Mediasi juga diatur dalam sistem hukum Indonesia melalui PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Namun selain mediasi pengadilan, mediasi kontraktual juga banyak digunakan dan efektif untuk proyek konstruksi. Jika mediasi berhasil, para pihak akan menandatangani *Agreement of Settlement* atau Kesepakatan Perdamaian yang memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Dalam konteks mediasi

pengadilan, kesepakatan ini bahkan dapat dikuatkan menjadi akta perdamaian yang memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan pengadilan.

#### **4. Adjudikasi (*Dispute Board*)**

Adjudikasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa konstruksi yang dilakukan oleh pihak ketiga yang memiliki keahlian teknis dan dipilih oleh para pihak. Adjudikasi umumnya digunakan dalam proyek-proyek berskala besar, terutama yang menggunakan kontrak internasional seperti FIDIC. Pada adjudikasi, pihak yang disebut adjudicator atau panel adjudicator akan menilai sengketa berdasarkan bukti dan kontrak, kemudian mengeluarkan keputusan yang bersifat sementara namun tetap mengikat selama proyek berlangsung.

Proses adjudikasi cenderung lebih cepat dibanding arbitrase dan litigasi. Mekanisme ini sangat cocok untuk sengketa teknis yang membutuhkan analisis mendalam namun cepat, misalnya sengketa terkait volume pekerjaan, perubahan spesifikasi, klaim tambahan biaya, atau keterlambatan pekerjaan akibat instruksi kerja dari kreditur. Adjudicator biasanya merupakan ahli konstruksi, insinyur profesional, atau pakar hukum konstruksi yang memahami detail pekerjaan sehingga mampu memberikan keputusan yang lebih relevan dan teknis dibanding pengadilan umum.

Keputusan adjudikasi bersifat interim binding atau mengikat sementara. Jika salah satu pihak tidak puas, mereka dapat membawa

sengketa lanjutan ke arbitrase. Namun selama sengketa berlangsung, keputusan adjudikasi tetap wajib dipatuhi agar proyek tidak terhenti. Dengan demikian, adjudikasi berfungsi sebagai jembatan untuk menjaga kelancaran proyek sambil menunggu penyelesaian permanen jika diperlukan.

## **5. Arbitrase Konstruksi**

Arbitrase merupakan forum penyelesaian sengketa yang putusannya bersifat final dan mengikat. Dalam sektor konstruksi, arbitrase menjadi pilihan yang lazim karena sifat sengketa yang kompleks, nilai kontrak yang besar, dan kebutuhan akan arbiter yang memiliki kompetensi teknis. Di Indonesia, lembaga arbitrase yang sering digunakan adalah Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau lembaga arbitrase internasional seperti ICC, SIAC, dan UNCITRAL untuk proyek lintas negara.

Arbitrase memiliki keunggulan berupa kerahasiaan proses, sehingga isu sengketa tidak menjadi konsumsi publik. Hal ini penting terutama untuk kontraktor besar dan instansi pemerintah yang sangat menjaga reputasi. Selain itu, para pihak memiliki kebebasan untuk memilih arbiter yang memahami bidang konstruksi sehingga putusan dapat lebih tepat sasaran. Majelis arbitrase biasanya beranggotakan tiga arbiter: satu dipilih oleh kreditur, satu dipilih oleh debitur, dan satu arbiter ketiga (ketua majelis) dipilih bersama.

Proses arbitrase termasuk pemeriksaan dokumen, pembuktian, saksi ahli, dan sidang pemeriksaan. Walaupun biayanya relatif tinggi dan



waktunya lebih lama dibanding mediasi, arbitrase menjadi pilihan utama ketika sengketa tidak mungkin diselesaikan melalui cara non-litigasi. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat (final and binding) serta tidak dapat diajukan banding. Putusan hanya dapat dibatalkan dalam keadaan sangat terbatas seperti pelanggaran syarat formal tertentu menurut UU Arbitrase. Keunggulan Arbitrase dalam Sengketa Konstruksi

- a) Putusan bersifat final dan mengikat, tidak dapat diajukan banding.
- b) Bersifat rahasia, berbeda dari pengadilan yang terbuka.
- c) Majelis arbiter dapat dipilih oleh para pihak, biasanya ahli hukum dan teknis.
- d) Cocok untuk sengketa kompleks, nilai kontrak besar, klaim teknis, dan perjanjian internasional.

## 6. Litigasi (Pengadilan)

Litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa terakhir apabila semua mekanisme non-litigasi gagal atau jika sengketa yang muncul tidak tercakup dalam klausul arbitrase. Penyelesaian melalui pengadilan dianggap paling formal dan memiliki tahapan panjang, meliputi pemeriksaan perkara, pembuktian, saksi ahli, putusan hakim, hingga upaya hukum seperti banding, kasasi, dan peninjauan kembali.

Dalam sengketa konstruksi, litigasi sering dianggap kurang ideal karena tiga alasan utama. Pertama, prosesnya sangat panjang dan dapat memakan waktu bertahun-tahun. Kedua, persidangan bersifat terbuka untuk umum sehingga potensi merugikan reputasi para pihak. Ketiga,

hakim pengadilan umum tidak selalu memiliki keahlian teknis dalam bidang konstruksi, sehingga pemahaman mengenai persoalan teknis sangat bergantung pada keterangan saksi ahli yang dihadirkan. Meski begitu, litigasi tetap menjadi jalan terakhir yang sah secara hukum dan dapat menjadi pilihan jika pihak yang digugat menolak arbitrase atau jika sengketa melibatkan aspek pidana atau perdata di luar kontrak, seperti penipuan, korupsi, atau wanprestasi yang berdampak pada publik.

## **BAB IV**

### **ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA KONSTRUKSI TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI KREDITUR**

#### **A. Perlindungan Hukum bagi Debitur dalam Perjanjian Kerja Sama Konstruksi terhadap Tindakan Wanprestasi yang Dilakukan oleh Kreditur**

Perjanjian kerja sama konstruksi merupakan bentuk hubungan kontraktual yang jangka panjang, keterkaitan antar pihak, ketergantungan pada pendanaan, serta pembagian risiko yang harus dirancang secara seimbang. Dalam struktur tersebut, Debitur yang dalam konteks ini bertindak sebagai pihak pelaksana konstruksi atau penyedia jasa sangat bergantung pada pemenuhan kewajiban Kreditur, khususnya terkait pendanaan, pencairan termin, pemberian dokumen, dan fasilitas penunjang proyek. Apabila Kreditur melakukan wanprestasi, maka seluruh rangkaian pelaksanaan proyek berpotensi terganggu, menimbulkan keterlambatan progres, meningkatkan biaya *overhead*, dan bahkan berdampak pada kegagalan pekerjaan.<sup>41</sup>

Dalam hubungan kontraktual di sektor konstruksi, pembagian hak dan kewajiban antara para pihak menjadi fondasi utama keberhasilan proyek. Pada praktiknya, hubungan hukum ini sering berjalan tidak seimbang karena posisi tawar Kreditur sebagai pihak pemberi pekerjaan dan pemilik modal cenderung

---

<sup>41</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 87–94.

lebih dominan. Teori hukum perjanjian mengatur bahwa setiap perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana tercantum pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, sehingga kewajiban Kreditur bukan hanya menyediakan pembayaran, tetapi juga mendukung kelancaran pekerjaan sesuai kesepakatan. UU Jasa Konstruksi menegaskan pentingnya keseimbangan kontraktual demi menjamin kepastian hukum bagi penyedia jasa, termasuk pemborong perorangan seperti Debitur yang menjadi objek dalam penelitian ini.

Dalam konteks perjanjian kerja sama, wanprestasi tidak hanya dapat dilakukan oleh Debitur, tetapi juga oleh Kreditur. Keterlambatan pembayaran, pemotongan termin secara sepihak, atau tidak diserahkannya dokumen yang diperlukan merupakan bentuk kelalaian Kreditur yang dapat menghambat penyelesaian pekerjaan dan menimbulkan kerugian bagi Debitur. Karena itu, perlindungan hukum bagi Debitur penting untuk memastikan bahwa proyek berjalan bukan hanya berdasarkan kekuatan modal, tetapi juga berdasarkan kewajiban dan keseimbangan perjanjian.<sup>42</sup>

Hasil penelaahan terhadap kasus posisi antara Debitur dan Kreditur pemberi pekerjaan menunjukkan adanya hambatan pembayaran yang cukup signifikan, termin keempat yang seharusnya senilai Rp100.000.000 hanya dibayarkan Rp20.000.000 dan itu pun setelah empat bulan dari jatuh tempo. Situasi ini memenuhi unsur wanprestasi Kreditur dan menempatkan Debitur pada posisi rentan secara finansial maupun operasional. Di titik ini, hukum menyediakan instrumen perlindungan preventif, kuratif, dan represif yang dapat

---

<sup>42</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2018, hlm. 45–47.

dimanfaatkan Debitur untuk mempertahankan hak-haknya. Berikut merupakan perlindungan hukum yang dapat diupayakan dalam kasus tersebut, meliputi:

### 1. Perlindungan Preventif melalui Pengaturan Kontraktual<sup>43</sup>

Perlindungan preventif bekerja sebelum timbulnya sengketa. Dalam teori perikatan modern, pencegahan wanprestasi dapat dilakukan dengan menyusun klausul yang jelas mengenai pembiayaan, jadwal pembayaran, mekanisme perubahan pekerjaan, serta kewajiban administratif kreditur. Klausul-klausul seperti *risk allocation*, kepastian termin, larangan perubahan sepihak, dan mekanisme penangguhan pekerjaan adalah contoh instrumen preventif yang lazim digunakan dalam kontrak konstruksi.

Dalam kasus ini, perjanjian antara Debitur dan Kreditur tidak mencantumkan mekanisme rinci apabila kreditur terlambat membayar. Ketiadaan pengaturan tersebut turut melemahkan posisi debitur karena tidak tersedia rambu-rambu kontraktual yang dapat segera diaktifkan. Oleh karena itu, salah satu bentuk perlindungan preventif yang dapat ditempuh adalah **pembuatan addendum**, baik untuk memperjelas nilai pekerjaan, mengatur ulang termin pembayaran, maupun menetapkan batas waktu penyelesaian. Upaya addendum ini penting karena memberikan dasar hukum baru yang lebih kuat dan proporsional tanpa harus langsung masuk ke sengketa.

---

<sup>43</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 87–94.

## 2. Perlindungan Kuratif (Menuntut Pemenuhan Prestasi Kreditur)<sup>44</sup>

Perlindungan kuratif berlaku ketika wanprestasi sudah terjadi. Menurut Pasal 1239 KUHPdata, pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan prestasi sesuai isi perjanjian. Dalam kasus posisi, Kreditur telah melanggar kewajibannya dengan tidak membayar termin sesuai jumlah dan waktu yang disepakati. Upaya kuratif yang dapat ditempuh debitur meliputi:

- a) Mengirimkan somasi sebagai pemberitahuan resmi bahwa kreditur telah lalai.
- b) Menuntut pelunasan termin sesuai perjanjian awal.
- c) Menyampaikan perhitungan biaya riil (material, tenaga kerja, dan overhead) untuk menegaskan beban yang telah ditanggung.
- d) Melakukan perundingan yang dituangkan dalam addendum, jika solusi tersebut lebih realistis dan menguntungkan kedua belah pihak.

Dalam skenario ini, addendum menjadi bentuk perlindungan kuratif sekaligus solusi kompromi yang dapat dipilih ketika kreditur mengaku memiliki keterbatasan dana namun masih ingin menyelesaikan kewajibannya secara bertahap.

## 3. Perlindungan Represif (Hak Menuntut Ganti Rugi)<sup>45</sup>

Jika Kreditur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan kesempatan dan somasi, Debitur berhak menuntut ganti kerugian

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm 101-108

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm 136-145

sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata. Kerugian dalam konstruksi tidak hanya berupa biaya langsung tetapi juga sering mencakup:

- a) kerugian operasional dan manajemen,
- b) biaya pekerja dan alat yang menganggur (*idle cost*),
- c) potensi keuntungan yang hilang (*loss of profit*),
- d) kenaikan harga material akibat keterlambatan,
- e) bahkan kerugian reputasi usaha.

Dalam kasus Debitur diatas, keterlambatan pembayaran selama empat bulan berpotensi menimbulkan seluruh komponen kerugian tersebut sehingga dasar untuk menuntut kompensasi secara hukum sebenarnya cukup kuat.

#### **4. Hak Debitur untuk Menangguhkan atau Menahan Hasil Pekerjaan**

Asas *exceptio non adimpleti contractus* memberikan hak bagi Debitur untuk tidak melanjutkan atau menahan hasil pekerjaan apabila Kreditur tidak melaksanakan kewajibannya. Dalam proyek konstruksi, asas ini mencegah kerugian lanjutan karena pengerjaan proyek tanpa biaya dari Kreditur secara praktis akan membebani debitur.<sup>46</sup>

Walaupun pada kasus ini pekerjaan telah selesai 100%, Debitur tetap memiliki hak menahan dokumen akhir, gambar kerja, atau bagian hasil pekerjaan tertentu sampai Kreditur melunasi kewajibannya. Hak ini

---

<sup>46</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2018, hlm. 63–66.

merupakan bentuk perlindungan represif yang sering digunakan dalam praktik konstruksi.

## **5. Perlindungan Melalui Mekanisme Penyelesaian Sengketa<sup>47</sup>**

UU Jasa Konstruksi menyediakan pilihan penyelesaian sengketa secara bertahap, melalui negosiasi, mediasi, adjudikasi, arbitrase, dan litigasi. Secara teoritis, mekanisme ini memberikan kepastian hukum bagi Debitur. Namun, jika dilihat dari kedudukan debitur dalam kasus ini pemborong perorangan dengan kapasitas finansial terbatas jalur seperti arbitrase atau litigasi mungkin tidak efisien. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa melalui negosiasi, mediasi, maupun pembuatan addendum yang mengikat kedua belah pihak merupakan langkah paling realistis untuk mencapai kesepakatan tanpa menimbulkan beban biaya dan waktu yang besar. Dalam konteks ini, addendum berfungsi sebagai instrumen rekonstruksi kewajiban para pihak, khususnya ketika diperlukan penyesuaian terhadap jadwal pembayaran, ruang lingkup pekerjaan, atau pembagian risiko akibat wanprestasi Kreditur.

Perlindungan hukum bagi Debitur dalam perjanjian kerja sama konstruksi pada dasarnya bersifat berlapis dan mencakup perlindungan preventif, kuratif, serta represif. Dalam kasus posisi diatas, Kreditur terbukti melakukan wanprestasi yang signifikan melalui keterlambatan dan pemotongan pembayaran termin sehingga mengganggu pelaksanaan

---

<sup>47</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 215–225.



pekerjaan. Atas dasar itu, Debitur berhak menuntut pemenuhan prestasi, menanggihkan pekerjaan, meminta kompensasi atas kerugian yang ditimbulkan, serta menggunakan mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia. Sistem hukum Indonesia yang dipadukan dengan praktik kontraktual modern memastikan bahwa Debitur tidak menanggung risiko akibat kelalaian kreditur, sehingga keseimbangan kontraktual tetap terjaga dan proyek konstruksi dapat berjalan sesuai tujuan awal, yakni memberikan manfaat ekonomi, teknis, dan sosial bagi para pihak.

#### **B. Akibat Hukum terhadap Kreditur atas Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Sama Konstruksi yang dilakukan oleh Kreditur**

Wanprestasi yang dilakukan kreditur dalam suatu perjanjian konstruksi tidak hanya berdampak pada hubungan kontraktual dengan debitur, tetapi juga dapat berpengaruh pada kelangsungan proyek secara keseluruhan. Peran kreditur sebagai penyedia dana atau fasilitas pendukung merupakan posisi strategis yang menentukan keberhasilan proyek. Oleh karena itu, hukum menetapkan sejumlah akibat yang harus ditanggung kreditur apabila ia melakukan wanprestasi.

Perjanjian kerja sama konstruksi memiliki karakteristik yang berbeda dari perjanjian pada umumnya karena melibatkan nilai kontrak yang besar, durasi panjang, ketergantungan teknis, serta kebutuhan koordinasi intens antara para pihak. Dalam struktur hubungan hukum seperti ini, kreditur yang pada banyak kasus adalah pihak pemberi pendanaan, pemilik proyek (*owner*), atau pihak

yang berkewajiban menyediakan fasilitas tertentu memegang peranan sentral dalam keberlanjutan proyek. Keterlambatan atau kegagalan kreditur dalam memenuhi kewajibannya dapat menimbulkan gangguan serius terhadap pelaksanaan proyek, termasuk penundaan, pembengkakan biaya, hingga potensi kegagalan konstruksi (*construction failure*).<sup>48</sup>

Secara teori, kedudukan kreditur dalam hukum perikatan tidak menempatkannya sebagai pihak yang kebal dari kewajiban. Hukum memberikan batasan tegas melalui asas keseimbangan (*equilibrium principle*) dan asas itikad baik (*good faith*) sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa masing-masing pihak harus memenuhi kewajibannya secara konsisten sesuai kontrak. Dengan demikian, apabila kreditur justru melakukan wanprestasi, maka akibat hukum yang timbul tidak hanya terbatas pada kewajiban mengganti kerugian, tetapi juga dapat berujung pada konsekuensi kontraktual, peralihan risiko, penghentian proyek, hingga penyelesaian sengketa melalui jalur kontraktual maupun hukum positif.<sup>49</sup>

Dalam kerangka hubungan konstruksi modern, akibat hukum terhadap kreditur yang wanprestasi dapat diklasifikasikan dalam beberapa bentuk:

#### 1. **Kewajiban Kreditur untuk Memenuhi Prestasi (*Specific Performance*)**

Pasal 1239 KUHPerdara mewajibkan para pihak untuk memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan. Dalam konteks konstruksi, jenis prestasi kreditur biasanya mencakup:

---

<sup>48</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 211–220.

<sup>49</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2018, hlm. 41–44

- a) kewajiban menyediakan dan mencairkan pendanaan/termin tepat waktu,
- b) kewajiban menyerahkan dokumen teknis, legal, dan administratif,
- c) kewajiban menyediakan akses lokasi, perizinan, dan fasilitas pembangunan,
- d) kewajiban memberikan persetujuan (approval) atas tahapan konstruksi,
- e) kewajiban tidak menghalangi atau menunda pekerjaan tanpa dasar.

Apabila kreditur melalaikan kewajibannya, debitur selaku pelaksana konstruksi berhak menuntut pemenuhan segera melalui berbagai mekanisme yang lazim digunakan dalam praktik kontraktual, antara lain somasi, notifikasi kontraktual (*contractual notice*), serta mekanisme *contract administration* yang umumnya diterapkan dalam kontrak FIDIC, PPK, maupun kontrak EPC. Dalam keadaan di mana kelalaian kreditur telah menimbulkan perubahan kondisi yang bersifat substansial, para pihak juga dapat menempuh penyusunan addendum kontrak sebagai solusi korektif yang sah menurut hukum. Addendum memiliki fungsi penting karena dapat digunakan untuk menyesuaikan jadwal kerja (*time extension*), mengatur kembali nilai pekerjaan akibat keterlambatan atau kekurangan pembayaran dari kreditur, mengubah mekanisme pembayaran agar lebih realistis dan dapat dijalankan, serta memberikan kepastian hukum baru setelah terjadinya pelanggaran kewajiban. Dengan demikian, addendum menjadi instrumen kontraktual yang tidak hanya menyelesaikan dampak

wanprestasi, tetapi juga memulihkan keseimbangan posisi hukum para pihak agar proyek tetap dapat dilanjutkan secara wajar dan berkeadilan.<sup>50</sup>

Dalam kasus diatas, keterlambatan atau kegagalan kreditur dalam memenuhi kewajibannya memaksa tim pelaksana konstruksi untuk mempertimbangkan perubahan struktur kewajiban melalui addendum guna mencegah terjadinya deadlock dan memastikan pekerjaan tetap dapat berjalan secara legal.

## **2. Kewajiban Membayar Ganti Kerugian (*Damages*)**

Pasal 1243 KUHPer memberikan dasar hukum bagi debitur untuk menuntut ganti kerugian apabila kreditur melakukan wanprestasi. Dalam konstruksi, ganti kerugian bukan sekadar nilai nominal, melainkan dapat mencakup komponen yang luas dan kompleks, seperti:

### **a) Kerugian Langsung (*Direct Loss*)**

Keterlambatan pendanaan oleh kreditur menimbulkan berbagai konsekuensi finansial yang harus ditanggung oleh debitur, antara lain biaya tenaga kerja yang menjadi idle akibat tertundanya pekerjaan, biaya perpanjangan sewa peralatan seperti alat berat, galian, scaffolding, dan heavy equipment serta potensi kenaikan harga material yang terjadi karena adanya penundaan pelaksanaan proyek. Seluruh komponen biaya ini merupakan bentuk kerugian langsung (*direct loss*)

---

<sup>50</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], Pasal 1239; Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 121–132.

yang secara hukum dapat dimintakan ganti kerugian kepada kreditur sebagai akibat wanprestasi.

**b) Kerugian Tidak Langsung (*Indirect Loss*)<sup>51</sup>**

Keterlambatan pendanaan dari pihak kreditur menimbulkan berbagai bentuk kerugian finansial bagi debitur sebagai pelaksana konstruksi. Kerugian tersebut antara lain muncul dari biaya tenaga kerja yang menjadi idle akibat pekerjaan tidak dapat dilanjutkan, biaya perpanjangan sewa alat seperti galian, scaffolding, dan heavy equipment, serta kenaikan harga material karena tertundanya aktivitas konstruksi. Selain kerugian langsung tersebut, debitur juga dapat menanggung konsekuensi lanjutan berupa denda keterlambatan (penalty) yang dibebankan oleh owner kepada kontraktor, kerugian reputasi yang berpotensi mengurangi peluang untuk mengikuti tender berikutnya, serta terganggunya arus kas (*cash flow*) internal perusahaan. Seluruh bentuk kerugian ini menunjukkan bahwa wanprestasi kreditur tidak hanya menghambat progres proyek, tetapi juga menimbulkan dampak ekonomi yang signifikan bagi debitur.

**c) Kerugian Potensial (*Loss of Profit*)**

Hukum memperbolehkan kontraktor untuk mengajukan klaim atas keuntungan yang semestinya dapat diperoleh apabila pekerjaan berjalan secara normal tanpa hambatan. Dalam konteks proyek konstruksi, kuantifikasi kerugian umumnya dilakukan melalui metode

---

<sup>51</sup> *Ibid* hlm. 136–145.

impact analysis, critical path method (CPM), serta time–cost disruption assessment yang bertujuan menilai sejauh mana keterlambatan atau kelalaian pihak kreditur memengaruhi durasi maupun biaya pekerjaan. Dalam kasus yang sedang dianalisis, apabila kreditur menunda pencairan termin atau gagal menyediakan dokumen yang menjadi prasyarat pelaksanaan pekerjaan, kontraktor berhak mengajukan klaim ganti rugi yang mencakup *idle cost*, biaya overhead tambahan, serta potensi denda keterlambatan yang dapat dikenakan oleh owner. Dengan demikian, seluruh instrumen tersebut memberikan dasar yang kuat bagi kontraktor untuk memperoleh kompensasi atas kerugian nyata maupun kerugian yang bersifat potensial akibat wanprestasi kreditur.

### **3. Hak Debitur untuk Menangguhkan Pekerjaan (Suspension of Work)**

Asas *exceptio non adimpleti contractus* memberikan hak kepada debitur untuk menangguhkan atau menghentikan sementara pelaksanaan pekerjaan apabila kreditur tidak memenuhi kewajibannya. Dalam praktik konstruksi, tindakan *suspension* ini lazim digunakan karena kontraktor tidak dapat memaksakan pekerjaan tanpa adanya kepastian pendanaan yang memadai. Lebih jauh, penerusan pekerjaan dalam kondisi pendanaan yang tidak jelas akan menimbulkan risiko finansial yang sangat besar bagi kontraktor, sekaligus berpotensi mengganggu standar keselamatan kerja apabila aktivitas konstruksi dipaksakan tanpa dukungan fasilitas dan sumber daya yang seharusnya disediakan kreditur. Oleh karena itu, keputusan untuk

melakukan *suspension* harus disampaikan melalui pemberitahuan resmi yang juga mencantumkan batas waktu bagi kreditur untuk memperbaiki wanprestasinya. Dalam konteks kasus kita, langkah *suspension* dapat dibenarkan secara hukum apabila keterlambatan pencairan dana atau kewajiban lain dari kreditur telah mengakibatkan kontraktor tidak dapat lagi melanjutkan pekerjaan tanpa menanggung risiko finansial dan operasional yang signifikan.<sup>52</sup>

#### 4. Penghentian Perjanjian (*Termination*) karena Wanprestasi Kreditur

Jika wanprestasi kreditur telah mencapai tingkat yang substansial, terjadi berulang, atau tidak dapat diperbaiki, maka kontraktor memiliki dasar hukum untuk mengakhiri perjanjian (*termination*). Dasar ini dapat merujuk pada Pasal 1266–1267 KUHPer mengenai pembatalan perjanjian, klausula *termination for owner's default* sebagaimana lazim dalam kontrak FIDIC/EPC, maupun ketentuan penghentian dalam kontrak internal para pihak. Langkah terminasi umumnya dipilih ketika pendanaan macet tanpa kepastian waktu pemulihan, ketika kreditur tidak mampu menyediakan lokasi kerja atau perizinan penting yang menghambat keberlanjutan proyek, ketika kreditur menolak melakukan addendum padahal kondisi kontrak sudah berubah secara signifikan, atau ketika terjadi pelanggaran material yang membuat proyek tidak mungkin dilanjutkan secara aman dan layak.

---

<sup>52</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2018, hlm. 63–66.

Apabila termination dilakukan secara sah, kontraktor tetap berhak menerima pembayaran atas pekerjaan yang telah diselesaikan, mendapatkan biaya demobilisasi, serta menagih biaya tambahan yang timbul akibat penghentian kontrak. Dalam keadaan demikian, kreditur juga dapat diminta untuk mengganti seluruh kerugian yang timbul akibat wanprestasi yang dilakukannya.

### **5. Konsekuensi Administratif dan Reputasional**

Jika kreditur merupakan badan usaha yang bergerak di sektor konstruksi dan pendanaannya tercatat dalam sistem administrasi sektor publik maupun swasta, maka wanprestasi yang dilakukannya dapat menimbulkan konsekuensi reputasional maupun administratif. Wanprestasi tersebut dapat berdampak pada penurunan nilai rekam jejak (*performance record*), berkurangnya tingkat kepercayaan dari pemilik proyek atau lembaga pembiayaan, hingga menimbulkan kesulitan bagi kreditur untuk memperoleh pendanaan konstruksi di masa mendatang. Dalam sejumlah tender, terutama yang diselenggarakan oleh pemerintah, pelaku usaha yang terbukti melakukan wanprestasi berat dapat dikenakan risiko blacklisting sehingga tidak dapat berpartisipasi dalam proses pengadaan berikutnya. Dalam keadaan tertentu, pelanggaran kreditur yang menghambat jalannya proyek bahkan dapat dikualifikasikan sebagai *obstruction of project*, yaitu tindakan yang secara langsung mengganggu keberlangsungan konstruksi, sehingga menimbulkan konsekuensi kontraktual yang lebih serius, termasuk



kewajiban membayar kerugian penuh kepada kontraktor serta risiko diputusnya perjanjian secara sepihak.

Dalam sengketa yang berkaitan dengan wanprestasi kreditur, mekanisme penyelesaian melalui forum teknis seperti adjudikasi atau *dispute board* menjadi sangat efektif karena penyelesaiannya membutuhkan analisis profesional terhadap *timeline* proyek, penyebab keterlambatan, serta dampak finansial yang ditimbulkan. Dalam konteks pembahasan di atas, ketika kreditur melakukan wanprestasi berupa keterlambatan pendanaan atau tidak memberikan dokumen penting yang dibutuhkan pelaksana konstruksi, maka konsekuensi lanjutan hampir selalu berujung pada mekanisme *dispute resolution* mengingat dampaknya bersifat sistemik terhadap progres pekerjaan.

Akibat hukum bagi kreditur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kerja sama konstruksi bersifat berlapis, meliputi kewajiban untuk segera memenuhi prestasi, membayar ganti kerugian yang timbul, menerima tindakan *suspension* dari kontraktor, hingga menghadapi kemungkinan *termination* apabila pelanggaran dianggap material dan tidak dapat diperbaiki. Dalam struktur perjanjian konstruksi yang kompleks, setiap bentuk wanprestasi kreditur memiliki potensi menimbulkan *domino effect* terhadap kelangsungan proyek, termasuk keterlambatan progres, peningkatan biaya, hingga kegagalan pekerjaan secara keseluruhan. Oleh sebab itu, hukum menyediakan perangkat

perlindungan yang komprehensif bagi debitur agar tidak menanggung risiko yang seharusnya menjadi tanggung jawab kreditur.<sup>53</sup>

Dalam kasus kita, seluruh mekanisme tersebut relevan dan dapat digunakan untuk menjaga posisi kontraktor, termasuk opsi melakukan *addendum* sebagai instrumen penyesuaian hak dan kewajiban setelah terjadinya wanprestasi kreditur. *Addendum* memberikan ruang bagi para pihak untuk memulihkan keseimbangan kontraktual tanpa harus langsung masuk ke mekanisme sengketa.

Dengan demikian, akibat hukum terhadap kreditur atas wanprestasi dalam perjanjian kerja sama konstruksi mencakup kewajiban pemenuhan prestasi, pembayaran ganti rugi, pengenaan penalti, hingga pemutusan perjanjian. Spektrum akibat hukum ini bertujuan memberikan efek korektif dan preventif sekaligus memastikan agar proyek konstruksi tetap berjalan efektif, efisien, dan sesuai tujuan awalnya. Dalam sektor konstruksi, ketidakpatuhan kreditur bukan hanya melanggar kontrak, tetapi juga berpotensi mengganggu keseluruhan rantai pekerjaan; karena itu, pengaturan mengenai akibat hukum menjadi instrumen penting untuk menjaga kepastian dan keberlanjutan proyek.

---

<sup>53</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 221–235.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian konstruksi mencakup perlindungan preventif, kuratif, dan represif untuk menjaga keseimbangan para pihak. Dalam praktik, kelalaian kreditur seperti keterlambatan atau pemotongan pembayaran termin, serta tidak diserahkannya dokumen penting dapat menghambat progres, menaikkan biaya, dan memicu risiko kegagalan proyek. Kasus Debitur diatas menunjukkan adanya wanprestasi Kreditur melalui penundaan dan pengurangan pembayaran, sehingga menempatkan Debitur pada posisi rentan. Dalam keadaan demikian, Debitur berhak menuntut pemenuhan prestasi, menanggukkan pekerjaan, menuntut ganti rugi, serta menempuh penyelesaian sengketa melalui negosiasi, mediasi, adjudikasi, atau arbitrase. Addendum dapat digunakan untuk menyesuaikan jadwal atau mekanisme pembayaran. Dengan demikian, hukum Indonesia memastikan Debitur tidak menanggung risiko akibat wanprestasi kreditur dan proyek tetap berjalan sesuai tujuan.
2. Akibat hukum terhadap kreditur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kerja sama konstruksi pada dasarnya bersifat komprehensif dan berlapis, Kreditur yang wanprestasi dalam perjanjian konstruksi wajib memenuhi prestasi, membayar ganti rugi, menerima suspension, atau bahkan *termination* jika pelanggarannya berat. Karena proyek sangat bergantung pada

pendanaan dan dukungan kreditur, kelalaian dapat memicu keterlambatan, pembengkakan biaya, hingga kegagalan proyek. Hukum menyediakan pemulihan melalui somasi, *specific performance*, addendum, klaim kerugian, dan mekanisme sengketa (adjudikasi, arbitrase, litigasi). Selain sanksi kontraktual, kreditur juga berisiko mengalami penurunan reputasi dan potensi blacklisting. Pengaturan ini berfungsi sebagai koreksi dan pencegah agar proyek tetap berjalan efektif dan seimbang.

## B. Saran

1. Dalam hal pekerjaan konstruksi telah diselesaikan namun pembayaran belum dilakukan, Debitur disarankan untuk mengajukan permohonan pembuatan addendum perjanjian yang secara tegas mengatur kepastian pembayaran, termasuk jangka waktu pelunasan, denda keterlambatan, serta pencantuman jaminan pembayaran (seperti bank garansi, escrow account, atau jaminan kebendaan lainnya). Apabila addendum tersebut tidak disepakati atau tidak dilaksanakan, Debitur disarankan untuk menempuh upaya somasi tertulis sebagai bentuk penegasan wanprestasi. Apabila somasi tersebut tidak ditindaklanjuti, Debitur dapat mengajukan tuntutan pemenuhan prestasi dan/atau ganti rugi melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang disepakati dalam perjanjian, baik melalui negosiasi, mediasi, maupun gugatan perdata di pengadilan.
2. Apabila Kreditur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kerja sama konstruksi, Kreditur dapat dikenakan akibat hukum berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi, membayar ganti rugi, denda keterlambatan, serta biaya-biaya yang timbul sebagaimana diatur dalam perjanjian dan ketentuan hukum perdata yang berlaku. Selain itu, Debitur berhak untuk mengakhiri perjanjian secara sepihak, menahan

penyerahan hasil pekerjaan, atau mengajukan gugatan perdata melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang disepakati, termasuk melalui pengadilan, apabila upaya musyawarah atau penyelesaian non-litigasi tidak mencapai kesepakatan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku :

- A. Sihombing, “*Hukum Perlindungan Konsumen*”, CV. Azka Pustaka, 2023
- A. Y. Hernoko, “*Hukum Perjanjian*”, Prenada Media, Jakarta, 2019.
- Achmad Miru, “*Prinsip-Prinsip Perlindungan bagi Konsumen di Indonesia (Edisi ke-2)*”, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 221–235.
- H. Salim HS, “*Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*”, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2022.
- H. S. Salim, “*Hukum Kontrak: Teori dan Praktik Penyusunan Kontrak di Indonesia*”, Rajawali Pers, Jakarta, 2023.
- H.S Salim H. S., “*Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Jhoni Ibrahim, “*Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*”, Bayumedia Publishing, Malang, 2006.
- Jimly Asshiddiqie, “*Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*”, Konstitusi Press, Jakarta, 2021.
- M. Wasith Achadi, “*Pancasila sebagai Falsafah Negara Indonesia*”, Prenadamedia Group, Jakarta, 2020.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 215–225.
- M. Yahya Harahap, “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- M. Yahya Harahap, “*Hukum Acara Perdata*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Mochtar Kusumaatmadja, “*Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*”, Alumni, Bandung, 2002.

N. Ike Kusmiati, “*Good Faith and Fair Dealing*”, Bojonegoro, 2023.

Peter Mahmud Marzuki, “*Pengantar Ilmu Hukum*”, Kencana, Jakarta, 2021.

Philipus M. Hadjon, "*Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*", Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Philipus M. Hadjon dkk., "*Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*", UGM Press, Yogyakarta, 2022.

R. Subekti, "*Pokok-Pokok Hukum Perdata*", Intermasa, Jakarta, 2005.

R. Subekti, "*Hukum Perjanjian*", PT Intermasa, Jakarta, 2014.

Rosmawati, "*Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*", Prenada Media Group, Jakarta, 2018.

Satjipto Rahardjo, "*Ilmu Hukum*", PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020.

Soerjono Soekanto, "*Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*", Rajawali Pers, Jakarta, 2019.

Sudikno Mertokusumo, "*Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*", Liberty, Yogyakarta, 2010.

Sunaryati Hartono, "*Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20*", Alumni, Bandung, 1994.

W. Achadi, "*Filsafat Hukum: Eksistensi dan Implementasi Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia*", Prenadamedia Group, Jakarta, 2020.

W. S. Widiarty, "*Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*", Publika Global Media, Yogyakarta, 2024.

Yadiman, "*Metode Penelitian Hukum*", Universitas Pasundan, Bandung, 2019.

Zulham, "*Hukum Perlindungan Konsumen*", Prenada Media, Jakarta, 2017.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan :**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi,

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

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja

Peraturan Menteri PUPR No. 14 Tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi melalui Penyedia

### **C. Sumber Hukum Lainnya :**

Anshori, A. G., & Herlambang, W., “Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam wanprestasi”, *Media Hukum Indonesia*, 5(2), 2024.

Andri, F. G., “Keabsahan Perjanjian Konstruksi yang Mengandung Perbedaan Isi Perjanjian dalam Dua Versi Bahasa (Studi Putusan No. 126B/Pdt.Sus-Arbt/2021)”, Tesis, Magister Hukum Universitas Jenderal Soedirman, 2025.

Arifin, A. F., “Tanggung jawab developer yang wanprestasi dalam kontrak jual beli rumah dan hubungan hukumnya dengan perlindungan konsumen”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 43(3), 2013.

Barley, I., “Implementasi amanat Pembukaan UUD 1945 guna perencanaan pembangunan nasional dalam rangka tujuan nasional”, Lembaga Ketahanan Nasional Republik Indonesia, 2013.

Gusra, D. A., “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Kontrak Pengadaan Jasa Konstruksi Milik Pemerintah”, Tesis, Magister Hukum Universitas Jambi, 2025.

Hatmoko, R. A., “Investigasi Pengaruh Keterlambatan Pembayaran Proyek Konstruksi dari Owner kepada Kontraktor”, *TEKNIK*, 43(2), 2022.

Jannah, M. P. N., & Musjtari, D. N., “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan”, *Jurnal UIR Law Review*, 3(2), 2019.

- Lestari, “Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pada Masa Pandemi Covid-19”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, 3(1), 2022.
- Maryam, S., “Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Konstruksi Ditinjau dari KUH Perdata”, Tesis, Universitas Diponegoro, 2017.
- Pinandita, R. W. S., “Penanganan Sengketa pada Kontrak Konstruksi yang Berdimensi Publik: Tinjauan Hukum atas Putusan BANI No. 283/VII/ARB-BANI/2008”, Tesis, Magister Hukum Universitas Indonesia, 2009.
- Putra, R. D., & Purwaningsih, I., “Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan cash collateral”, *Private Law*, 12(2), 2024.
- Rakhmadi, T. A., & Nurlaili, S. A., “Perlindungan hukum terhadap wanprestasi perjanjian bangun guna serah (Build Operate Transfer)”, *Notarius*, 16(3), 2023.
- Riska, E., “Perlindungan hukum terhadap debitur pada perjanjian kredit multiguna di Indonesia”, *Swara Justisia Unes Padang*, 9(1), 2023.
- Saraswati Puspitawangi, “Tinjauan Yuridis Mengenai Klaim dan Sengketa Konstruksi pada Kontrak Konstruksi (Studi Kasus PT. Sanggar Kaltim Jaya dan PT. Istana Karang Laut Melawan Total E&P Indonesie)”, Tesis, Magister Hukum Universitas Indonesia, 2010.
- Sidiq, M., “Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Jasa Konstruksi Akibat Wanprestasi Oleh Pengguna Jasa Konstruksi”, Tesis, Magister Hukum Universitas Diponegoro, 2024.