

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, WANPRESTASI, DAN PERJANJIAN KONSTRUKSI

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Ada suatu istilah dalam bahasa Arab yang disebut dengan “akad” misalnya akad kerja, akad sewa menyewa atau perjanjian kerja, perjanjian sewa menyewa, dan istilah “*kontrak*” (contract) sering disebut dengan istilah perjanjian (agreement), atau istilah “transaksi” (transaction), dan istilah “kontrak” yang paling sering digunakan, karena paling lazim, dan paling luas digunakan, termasuk pemakaiannya di dalam dunia bisnis. Oleh karena itu, dalam hukum perdata ada ketentuan yang menggunakan perikatan, persetujuan, dan perjanjian (Pipin Syarifin & Dedah Jubaedah, 2012, hal. 215). Akan tetapi, pemakaian istilah “hukum kontrak” ini memberikan penekanan terhadap hal-hal sebagai berikut :

- a. Hukum Kontrak dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian yang tertulis semata-mata. Jika orang menanyakan mana kontraknya, berarti dia menanyakan mana kontrak tertulisnya.

- b. Hukum Kontrak dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian dalam bidang bisnis semata-mata.
- c. Hukum Kontrak dimaksudkan semata-mata sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian internasional, multinasional, atau perjanjian dengan perusahaan-perusahaan multinasional.
- d. Hukum Kontrak semata-mata dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian yang prestasinya dilakukan oleh kedua belah pihak. Jadi akan janggal jika digunakan istilah kontrak untuk “kontrak hibah” atau “kontrak waris” dan sebagainya (Munir Fuady, 2014, hal. 180).

Dasar hukum yang kita gunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), karena ketentuan ini berlaku secara umum. Oleh karena itu, dalam setiap akad, perjanjian, atau kontrak akan dibuat secara sah menurut hukum dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum pula. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, yaitu suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak dan berdasarkan hubungan tersebut pihak yang satu berhak menuntut

sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Berdasarkan ketentuan tersebut, perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan, antara dua orang atau pihak yang membuatnya. Kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan di antara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum (Pipin Syarifin & Dedah Jubaedah, 2012, hal. 215-216). Bahwa hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban dalam perjanjian tersebut adalah antara satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya. Pihak yang berhak atas prestasi adalah Pengguna Jasa Konstruksi. Sedangkan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasinya adalah Penyedia Jasa Konstruksi.

Sementara itu, menurut M. Yahya Harahap, “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi”. Dari pengertian Yahya Harahap diatas menegaskan tentang hubungan hak dan juga kewajiban bagi orang yang melaksanakan perjanjian (Pattimura, n.d.). Dan menurut Buku III KUHPerdara Pasal 1313 : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Artinya, perjajian melahirkan perikatan yang membuat kewajiban pada salah satu pihak atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang

dibebankan kepada penyedia jasa konstruksi dalam perjanjian, memberikan hak kepada pengguna jasa konstruksi untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.

Tetapi menurut Abdul Kadir Muhammad, bahwa ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara ini masih memiliki beberapa kelemahan diantara lain, yaitu :

a. Hanya menyangkut sepihak saja

Hal ini dapat dilihat dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kata “mengikat” seolah-olah hanya datang dari satu pihak bukan kedua belah pihak. Seharusnya diganti dengan “saling mengikatkan diri”, jadi ada kesepakatan bersama antara para pihak.

b. Kata “perbuatan” mencakup tanpa konsensus

Pengertian “perbuatan” dapat diartikan sebagai tindakan yang dilakukan tanpa kuasa serta dapat berarti tindakan melawan hukum yang tidak ada kandungan konsensusnya. Seharusnya digunakan kata “persetujuan”.

c. Pengertian yang dirumuskan terlalu luas

Pengertian dalam perjanjian tersebut terlalu luas cakupannya termasuk didalamnya tentang perkawinan dimana janji kawin telah diatur dalam hukum keluarga.

d. Tidak adanya tujuan

Tidak disebutkan tujuan dari membuat perjanjian, sehingga para pihak tidak tahu apa guna mereka mengikatkan diri (Repository, n.d.).

Oleh sebab itu, menurut para ahli hukum, setiap perjanjian haruslah berdasarkan kata sepekat untuk menimbulkan akibat hukum.

2. Syarat-Syarat Perjanjian

Seperti telah dikemukakan bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, tetapi bukan berarti boleh membuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar sahny suatu perjanjian.

Di dalam suatu perjanjian pada umumnya memuat beberapa unsur, yaitu :

a. Pihak-Pihak.

Para pihak yang bertindak sebagai subyek perjanjian, dapat terdiri dari orang atau badan hukum. Dalam hal yang menjadi pihak adalah orang, itu harus dewasa dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sedangkan apabila yang menjadi pihaknya adalah badan hukum, maka badan hukum tersebut harus memenuhi syarat-syarat badan hukum yang antara lain mempunyai tujuan tertentu, mempunyai

kepentingan sendiri, adanya organisasi, dan harta kekayaan yang terpisah.

b. Persetujuan antara para pihak.

Sebelum membuat suatu perjanjian atau dalam membuat suatu perjanjian, para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan hak dan kewajiban apa yang ingin dilakukan oleh mereka sebelum terjadinya persetujuan.

c. Adanya tujuan yang akan dicapai.

Baik yang dilakukan sendiri ataupun oleh pihak lain, selaku subyek dalam perjanjian tersebut. Dalam mencapai tujuannya, para pihak terikat dengan ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

d. Ada prestasi yang harus dilakukan.

Para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu berkewajiban memenuhi prestasinya, sedangkan pihak yang lain berhak mendapatkan haknya, maupun sebaliknya.

e. Ada bentuk tertentu.

Suatu perjanjian dapat dibuat secara tertulis maupun secara lisan. Dalam hal suatu perjanjian yang dibuat secara

tertulis, dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada (Ariffien, 2018).

Perjanjian bisa dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dari perjanjian. Syarat-syarat sahnya perjanjian sudah tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan 4 syarat yang harus dipenuhi agar sahnya suatu perjanjian, yaitu :

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

Berikut akan diuraikan secara garis besar satu persatu keempat dari syarat sahnya perjanjian itu.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadi suatu perjanjian. Kesepakatan ini terjadi karena salah satu pihak mengikatkan dirinya dengan pihak yang lain, pihak yang satu tersebut memberikan sebuah penawaran dan pihak yang lainnya menerima penawaran tersebut. Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan tersebut dapat dilakukan secara tegas maupun tidak tegas. Kesesuaian kehendak ini harus dinyatakan dan tidak cukup apabila dalam hati saja, karena hal itu tidak akan diketahui oleh orang lain sehingga tidak mungkin melahirkan sebuah kata

sepakat yang nantinya akan menimbulkan sebuah perjanjian (Astuti, 2020).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.

Dalam sistem hukum perdata barat hanya mereka yang telah berada di bawah pengampuan sajalah yang dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara sah. Sedangkan orang-orang yang kurang atau tidak sehat akal pikirannya yang tidak berada di bawah pengampuan (*curatele*) tidak demikian, perbuatan hukum yang dilakukannya *tidak dapat dikatakan tidak sah* kalau hanya didasarkan Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdata. Akan tetapi, perbuatan hukum itu dapat dibantah dengan alasan tiak sempurnanya *kesepakatan* yang diperlukan, juga untuk sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Dilihat dari rasa keadilan memang benar-benar perlu bahwa orang yang membuat perjanjian yang nantinya akan terikat oleh perjanjian yang dibuatnya itu harus benar-benar

mempunyai sehat akal pikirannya agar dapat bertanggung jawab pada apa yang telah dilakukannya. Sedangkan bila dilihat dari ketertiban umum, karena orang yang membuat perjanjian itu mempertaruhkan kekayaannya, sehingga sudah seharusnya orang tersebut berhak berbuat bebas dengan harta kekayaannya.

Tegasnya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya dan bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya (Riduan Syahrani, 2006, hal.208-209).

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan itu harus jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya untuk menetapkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, apabila timbul sebuah perselisihan dalam melaksanakan perjanjian (Selebesia, 2018).

Ketentuan di atas menunjukkan bahwa dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini berakibat batal demi hukum, perjanjiannya dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi.

4. Suatu sebab yang halal

Adanya suatu sebab yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang sesuai dengan yang tertuang dalam Pasal 1337 KUHPerduta. Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang itu merupakan isi dari perjanjian tersebut (Simanjuntak, 2015, hal. 288). Menurut Pasal 1335 KUHPerduta : “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Sesuai dengan pernyataan diatas maka, apabila para pihak membuat perjanjian yang melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, berarti perjanjian tersebut tidak sah atau batal demi hukum.

3. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu bentuk perjanjian tertulis dan bentuk perjanjian tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian tidak tertulis atau lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu :

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan;
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah memengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin akan

menyangkal perjanjian tersebut. Namun, pihak yang menyangkal tersebut harus membuktikan penyangkalannya;

- c. Perjanjian yang dibuat di hadapan notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Ada tiga fungsi akta notariel (akta autentik), yaitu :

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
- b. Sebagai bukti para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
- c. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan, para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Akta notariel merupakan bukti prima facie mengenai fakta, yaitu pernyataan atau perjanjian yang termuat dalam akta notaris, mengingat notaris di Indonesia adalah pejabat umum yang mempunyai

kewenangan untuk memberikan kesaksian atau melegalisir suatu fakta. Jika isi dari fakta semacam itu disangkal di suatu pengadilan, maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta notariel, kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak (Salim HS, 2016, hal. 166-167).

4. Asas-Asas Perjanjian

Para pihak dalam membuat kontrak atau perjanjian itu bebas dalam menentukan syarat-syarat yang dikehendaki, tetapi tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kebiasaan, dan kesusilaan atau kepatutan. Oleh karena itu, asas kebebasan berkontrak ketentuannya ada dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Selain itu, ada pula asas-asas hukum secara umum yang harus diperhatikan dalam membuat kontrak atau perjanjian, menurut ilmu hukum, ada lima macam asas, yaitu :

1. Asas kontrak sebagai hukum yang mengatur;

2. Asas kebebasan berkontrak;
3. Asas konsensual;
4. Asas *pacta sunt servanda*;
5. Asas obligatoir (Pipin Syarifin, 2012, hal. 222).

Kelima asas tersebut dan penjelasannya, yaitu sebagai berikut :

1. Asas kontrak sebagai hukum yang mengatur

Bahwa hukum mengatur peraturan-peraturan yang berlaku bagi subjek hukum, seperti para pihak dalam suatu kontrak perjanjian. Akan tetapi, ketentuan seperti ini tidak mutlak berlakunya. Dengan demikian, yang berlaku adalah yang diatur oleh para pihak tersebut. Peraturan yang bersifat hukum mengatur dapat dilanggar atau disimpangi oleh para pihak. Jika para pihak dalam perjanjian tersebut ternyata mengaturnya secara lain dalam perjanjian yang berbeda dari yang diatur dalam undang-undang, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dibuat sendiri oleh para pihak dalam perjanjian tersebut, bukan ketentuan dalam undang-undang (Munir Fuady, 2014, hal. 182).

2. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak artinya para pihak bebas membuat kontrak dan menentukan sendiri isi kontrak tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang-

undang, ketertiban umum, dan kebiasaan dan didasari atas itikad baik. Dengan demikian, asas ini mengandung makna bahwa kedua belah pihak bebas dalam menentukan isi perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum, dan kebiasaan (Arief Rahman, 2016, hal. 39). Asas kebebasan berkontrak merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum yang mengatur. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh rambu-rambu hukum, yaitu :

- a. Harus memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang;
- c. Tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. Harus dilaksanakan dengan itikad baik.

3. Asas konsensual

Asas konsensualitas berasal dari kata latin "*consensus*" yang artinya sepakat. Dalam membuat kontrak disyaratkan adanya konsensus, yaitu para pihak sepakat atau setuju mengenai prestasi yang diperjanjikan.

Asas konsensualitas terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengharuskan adanya sepakat di antara para pihak yang membuat kontrak. Setiap kontrak

mengikat para pihak yang membuatnya jika sudah sepakat mengenai prestasi atau hal pokok dari kontrak tersebut. Kata sepakat yang dimaksud oleh hukum cukup lisan saja, karena bagi hukum yang terpenting adalah apa yang diucapkan secara lisan oleh orang, menunjukkan bahwa orang itu bernilai baik dan bertanggung jawab terhadap apa yang telah diucapkannya. Tetapi apabila yang terjadi sebaliknya, maka orang yang mengucapkan secara lisan itu bernilai tidak baik dan tidak bertanggung jawab, karena tidak konsisten atau mengingkari apa yang telah diucapkannya secara lisan. Oleh karena itu, untuk memberikan jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban hukum kontraktual yang disepakati secara lisan, maka dari itu para pihak tidak hanya bergantung terhadap asas konsensual saja tetapi juga menggunakan bukti yang otentik yaitu secara tertulis dengan menghadirkan 2 orang saksi yang menyaksikan saat kesepakatan berlangsung secara tertulis tersebut (Syarifuddin, 2016, hal. 77-78).

4. Asas *pacta sunt servanda* (Mengikat sebagai UU)

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali

selain dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Suatu hal yang patut diperhatikan adalah perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Asas ini tercantum dalam pasal yang sama dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Pemuatan dua asas hukum didalam suatu pasal yang sama menurut logika hukum berarti : *pertama*, kedua asas ini tidak boleh bertentangan satu sama lain, dan *kedua*, kontrak baru akan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak dalam kontrak tersebut, apabila dalam pembuatannya asas kebebasan berkontrak yang terdiri dari lima macam kebebasan.

Asas bahwa para pihak harus memenuhi apa yang mereka terima sebagai kewajiban masing-masing karena persetujuan merupakan undang-undang bagi pihak yang mengadakannya dan kekuatan mengikatnya dianggap sama dengan kekuatan undang-undang, sehingga istilah "*pacta sunt servanda*" berarti "janji itu mengikat". Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-

mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan secara moral (Purwosusilo, hal. 75-77).

5. Asas obligatoir

Asas Obligatoir adalah suatu asas yang menentukan jika suatu kontrak telah dibuat, para pihak terikat, tetapi keterikatannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban, sedangkan prestasi belum dapat dipaksakan karena kontrak kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) belum terjadi. Hukum Kontrak Indonesia memberlakukan asas obligatoir ini karena hukum kontrak Indonesia berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan hukum adat tentang kontrak tidak mengakui asas obligatoir karena hukum adat memberlakukan “asas kontrak riil”, artinya suatu kontrak harus dibuat secara riil, dalam hal ini harus dibuat secara “terang dan tunai”. Dalam hal ini, kontrak harus dilakukan didepan pejabat tertentu, misalnya didepan penghulu adat atau ketua adat, sekaligus juga dilakukan *levering*. Jika sekedar janji saja, dalam hukum adat kontrak seperti itu tidak memiliki kekuatan sama sekali (Dedah Jubaedah, 2012, hal. 224).

B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Konstruksi

1. Pengertian Perjanjian Konstruksi

Bidang jasa konstruksi diatur dalam Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan dalam Undang-Undang No.2 Tahun 2017 ini melingkupi tiga layanan yaitu, perencanaan pekerjaan konstruksi, pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan pengawasan pekerjaan konstruksi. Terdapat dua pihak dalam layanan jasa konstruksi yang mengadakan hubungan hukum yaitu, pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi. Dalam Pasal 1 ayat (5) UU No.2 Tahun 2017 : “Pengguna jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi”. Dan dalam Pasal 1 ayat (6) UU No.2 Tahun 2017 : “Penyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi”. Hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa didasarkan atas hukum yang dituangkan dalam bentuk perjanjian konstruksi.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Perjanjian Konstruksi adalah bentuk perikatan mengenai kegiatan dalam industri jasa konstruksi. Perjanjian konstruksi merupakan dasar yang tertuang dalam pasal-pasal yang terdefinisi dengan baik. Dalam mengawasi, merencanakan, dan melaksanakan suatu proyek konstruksi diperlukan suatu bentuk perjanjian tertulis antara pemilik proyek (pengguna jasa konstruksi) dan kontraktor

(penyedia jasa konstruksi). Bentuk perikatan mengenai proyek konstruksi ini yang disebut sebagai perjanjian konstruksi atau kontrak konstruksi (Martin, 2021).

Pengikatan dalam hubungan kerja konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan sehat melalui pemilihan penyedia jasa yang dilakukan melalui pelelangan umum atau terbatas. Pengikatan merupakan suatu proses yang dilakukan oleh pengguna jasa dan penyedia jasa pada kedudukan yang sejajar untuk mencapai suatu kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Hak dan kewajiban harus termuat dalam perjanjian yang dimana hak dan kewajiban pengguna jasa itu untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta memenuhi ketentuan yang diperjanjikan. Maupun sebaliknya, yang dimana hak dan kewajiban penyedia jasa itu untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa, serta melaksanakan pekerjaan konstruksi, sesuai dengan yang tertuang didalam Undang-Undang tentang Jasa Konstruksi Pasal 39 ayat (1) sampai (3) (Lewa, 2017).

Istilah perjanjian konstruksi dan perjanjian pemborongan memiliki pengertian yang sama baik dari teorinya maupun dari praktek hukumnya. Konstruksi merupakan suatu kegiatan membangun sarana dan prasarana. Sedangkan pemborongan mempunyai cakupan yang lebih luas dari konstruksi, bukan hanya pembangunannya saja melainkan juga pengadaan barang ataupun jasa (Martin, 2021). Dalam Pasal 1601 b KUHPdata yang dimana : “Pemborongan pekerjaan

adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu (si pemborong), mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, (pihak yang memborongkan) dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

Namun dalam pelaksanaannya, perjanjian pemborongan yang tertuang dalam KUHPerdota masih sederhana. Hal ini masih menyesuaikan dengan perkembangan jasa konstruksi pada BW (*Burgelijk Wetboek*) diundangkan sehingga dalam pelaksanaannya terjadi permasalahan diantaranya, kedudukan hak dan kewajiban para pihak yang tidak setara dimana kedudukan pengguna jasa lebih tinggi daripada penyedia jasa. Oleh karena itu, kemudian barulah dibentuk peraturan baru untuk menunjang perlindungan hukum mengenai perjanjian konstruksi yaitu Hukum Jasa Konstruksi (UNILA, 2016).

2. Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Konstruksi

Klausula tentang hak dan kewajiban dalam perjanjian konstruksi antara pengguna jasa dengan penyedia jasa diatur melalui persetujuan diantara kedua belah pihak tersebut. Hak dan kewajiban dalam satu kontrak atau perjanjian bisa berbeda-beda dengan kontrak lain tergantung ketentuan-ketentuan kontrak yang bersangkutan. Pada pasal 39 ayat (3) Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi : “Pengikatan hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat dan dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan”.

Ketentuan mengenai hak-hak yang dimiliki serta kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi dalam melaksanakan perjanjian, yaitu :

a. Hak dan Kewajiban Pengguna Jasa

- 1) Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia jasa;
- 2) Meminta laporan secara berkala mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia jasa;
- 3) Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam perjanjian yang sebelumnya telah disepakati oleh penyedia jasa;
- 4) Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh penyedia jasa untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang diperjanjikan; dan
- 5) Menghentikan atau memberikan penambahan waktu apabila pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan.

b. Hak dan Kewajiban Penyedia Jasa

- 1) Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan jumlah yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian;
- 2) Berhak meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari pengguna jasa bagi kelangsungan pekerjaan sesuai dengan yang perjanjian;
- 3) Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan yang sebelumnya telah ditetapkan dalam perjanjian;
- 4) Menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan sebelumnya dalam perjanjian; dan
- 5) Penyedia jasa harus mengambil langkah-langkah yang cukup untuk melindungi lingkungan tempat kerja dan membatasi kerusakan dan gangguan kepada masyarakat akibat kegiatan yang dilakukan (UNILA, 2016).

3. Prinsip-Prinsip Perjanjian Konstruksi

Dalam kontrak kerja konstruksi berlaku prinsip hukum kontrak sebagaimana kontrak pada umumnya. Prinsip-prinsip tersebut, yaitu :

- a. Prinsip Kebebasan Berkontrak

Para pihak mempunyai kebebasan dalam menentukan bentuk dan isi kontrak. Prinsip ini mengandung limitasi, tidak boleh melanggar undang-undang. Meliputi 5 macam kebebasan, yaitu :

- 1) Kebebasan para pihak untuk menutup atau tidak menutup kontrak;
- 2) Kebebasan menentukan dengan siapa para pihak akan menutup kontrak;
- 3) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk dari perjanjian;
- 4) Kebebasan bagi para pihak untuk menentukan isi dari perjanjian yang dibuat; dan
- 5) Kebebasan para pihak menentukan cara menutup kontrak.

b. *Pacta Sunt Servanda*

Kontrak kerja konstruksi yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang melakukan perjanjian, yaitu pengguna jasa dengan penyedia jasa konstruksi. Artinya para pihak wajib untuk mentaati dan memenuhi kewajiban dari masing-masing isi perjanjian yang disepakati. Pelanggaran terhadap kontrak kerja konstruksi membawa akibat hukum wanprestasi. Salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat

mempertahankan haknya dalam gugatan perdata (wanprestasi).

c. Prinsip Itikad Baik

Para pihak wajib untuk bertindak secara jujur baik dalam tahap pembentukan kontrak atau perjanjian ataupun dalam pelaksanaan pekerjaan yang diperjanjikan dalam perjanjian (Slamet, 2016).

d. Prinsip Konsensualisme

Prinsip Konsensualisme sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 butir 1 KUHPerdata, bahwa kesepakatan dibentuk oleh dua unsur, yaitu unsur penawaran dan unsur penerima. Menurut prinsip ini, perjanjian itu telah lahir apabila adanya kata sepakat. Dasar keterikatan kontraktual berasal dari pernyataan kehendak yang dibedakan menjadi dua yaitu, kehendak dan pernyataan. Kehendak dan pernyataan merupakan syarat penting dalam perjanjian. Dalam kontrak konstruksi, berlaku juga syarat-syarat yang tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa menyatakan kehendak untuk saling menyepakati hasil perjanjian yang tertuang didalam dokumen kontrak. Kesepakatan terjadinya kontrak karena adanya proses tawar menawar dimana

para pihak saling menyatakan kehendaknya masing-masing. Dua unsur dalam kesepakatan, yaitu penawaran dan penerimaan merupakan unsur yang harus dipenuhi. Oleh karena itu, dalam usaha untuk memahami kesepakatan, harus dilakukan dengan memahami dua unsur tersebut. Sehingga pemahaman dari kedua unsur tersebut para pihak dalam kontrak konstruksi dapat tercapai dengan baik dari pihak pengguna jasa maupun pihak penyedia jasa.

e. Prinsip *Privity of Contract*

Prinsip ini sebagaimana terkandung di dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang dimana bunyinya : “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”. Prinsip dasar dalam memberikan persetujuan subkontak adalah subkontrak tersebut diperbolehkan apabila prestasi dari subkontrak tersebut tergolong prestasi perikatan yang dapat diganti. Disini memiliki tujuan yang jelas yaitu untuk mencegah agar prestasi dari pihak menerima subkontrak tidak lebih rendah dari prestasi yang telah ditentukan dalam kontrak

pokoknya sehingga tidak menimbulkan kerugian (Japar, 2013).

C. Tinjauan Umum Wanprestasi Pada Umumnya

1. Pengertian Wanprestasi

Sebuah subjek hukum baik manusia ataupun badan hukum dapat membuat suatu persetujuan yang menimbulkan perikatan dengan pihak-pihak lain yang membuat persetujuan tersebut. Persetujuan ini mempunyai kekuatan bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sebagaimana yang diatu didalam Pasal 1338 KUHPerdara. Di dalam suatu perjanjian selalu ada dua subjek hukum yaitu pihak yang memberikan suatu kewajiban dan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut. Dalam melaksanakan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tersebut tidak jarang salah satu pihak lalai melaksanakan kewajibannya atau prestasinya hal ini disbeut dengan wanprestasi (Selebesia, 2018).

Perkataan wanprestasi berasal dari Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan didalam perjanjian yang dibuat. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat berbagai arti yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan sebagainya (Irianto & Elfani, 2020).

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya seperti yang ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undang-undang. Wanprestasi baik terjadi karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja, wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan yang dimana salah satu pihak tidak bisa memenuhi kewajibannya yang bukan dikarenakan keadaan yang memaksa, maka pihak yang tidak memenuhi kewajiban tersebut harus ganti rugi kepada pihak yang lainnya (Sinaga & Darwis, n.d.).

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggat waktu yang telah dilampaukannya”. Menurut Wirjono Prodjodikoro, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya untuk wanprestasi” (Nugraha, 2021).

Wanprestasi adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara para pihak. Baik perikatan itu didasarkan perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 sampai Pasal 1431 KUHPerdara maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang yang diatur dalam Pasal 1352 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara. Wanprestasi mempunyai hubungan erat dengan somasi. Somasi merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling* dan diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. Suatu wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau pihak tersebut tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam melakukan prestasinya tidak ditentukan tenggan waktunya, maka pihak yang lain perlu untuk memperingatkan pihak tersebut agar memenuhi kewajibannya (Harahap, 2019).

2. Akibat Hukum Wanprestasi

Setiap perbuatan hukum (membuat perjanjian) yang dilakukan oleh seseorang atau peristiwa hukum akan membawa akibat hukum bagi yang melaksanakan perjanjian tersebut. Setiap perbuatan hukum harus dipertanggungjawabkan, termasuk apabila akibat dari perbuatan tersebut bersifat negatif atau dapat merugikan pihak lain. Akibat hukum merupakan akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, oleh karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum,

sedangkan perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum atau hubungan hukum. Menurut Syarifin : “Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum” (Kamaluddin, n.d.).

Sebagaimana akibat dari tidak dilaksanakannya suatu kewajiban (prestasi) oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak yang lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang dirugikan, apabila sudah terjadi, maka para pihak hanya dapat berusaha supaya kerugian yang terjadi ditekan sekecil mungkin. Akibat hukum dari adanya wanprestasi, yaitu :

- a.) Pihak yang melakukan wanprestasi diwajibkan untuk membayar ganti rugi.
- b.) Dalam perikatan timbal balik pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perikatan atau pembatalan perjanjian.
- c.) Dalam perikatan memberikan sesuatu, resiko beralih kepada salah satu pihak yang sejak saat terjadinya wanprestasi.

- d.) Pihak yang melakukan wanprestasi diwajibkan untuk memenuhi perikatan apabila masih mungkin untuk dilaksanakan atau pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.
- e.) Pihak yang melakukan wanprestasi mewajibkan untuk membayar biaya perkara apabila ini diperkarakan dan pihak tersebut dinyatakan bersalah (Agung, 2015).

3. Bentuk Wanprestasi

Suatu perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak tidak menutup kemungkinan terjadinya suatu pelanggaran, kesalahan, hingga menyebabkan terjadinya wanprestasi. Sehingga apabila terjadinya wanprestasi para pihak memiliki hak dan kewajibannya masing-masing berdasarkan hukum yang berlaku. Dasar hukum dari seseorang yang melakukan wanprestasi tertuang didalam Pasal 1365 KUHPerdara : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” (Nugraha, 2021).

Adapun unsur-unsur dari wanprestasi antara lain, yaitu adanya perjanjian yang sah yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, adanya kesalahan (karena kelalaian atau kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan resiko, dan membayar biaya perkara apabila permasalahannya dibawa ke pengadilan. Wanprestasi bisa terjadi karena

salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, baik karena kesengajaan maupun kelalaian atau keadaan memaksa (*overmacht*) yaitu diluar kemampuan pihak tersebut (Sinaga & Darwis, n.d.). Menurut Subekti seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi adalah sebagai berikut :

- a.) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b.) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sama dengan yang dijanjikan;
- c.) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak tepat waktu atau terlambat;
- d.) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan atau dikerjakan.

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak sehingga pihak tersebut bisa dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu :

1.) Syarat materiil

Kesalahan ini sendiri dibagi menjadi dua yaitu kesalahan dalam arti luas dan dalam arti sempit. Kesalahan dalam arti luas meliputi kesangajaan dan kelalaian. Sedangkan kesalahan dalam arti sempit hanya kelalaian saja.

Dalam hal ada kesengajaan, maka timbulnya kerugian memang dikehendaki, bahwa disini orang melakukan suatu tindakan atau mengambil suatu sikap yang menimbulkan kerugian, memang diniati dan dikehendaki. Dalam perundang-undangan, pada umumnya akibat dari kesengajaan lebih berat daripada kelalaian, seperti ganti ruginya yang lebih besar. Kelalaian adalah perbuatan yang dilakukan oleh pembuat kesalahan, yang mana ia tidak mengetahui akibat dari perbuatan yang ia lakukan tersebut. Jadi salah satu kemungkinannya adalah bahwa salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya karena lalai, dan karenanya tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dipersalahkan kepadanya. Dengan demikian dikatakan pihak tersebut melakukan wanprestasi.

Dalam hukum, kelalaian (*ingebreke*) merupakan faktor yang membawa akibat hukum yang penting, sebab sekarang dengan adanya unsur kelalaian pada salah satu pihak bisa dikatakan, pihak yang telah melakukan wanprestasi ini bisa membawa akibat yang lain lagi, yaitu masalah kewajiban ganti rugi (Aulia, 2017).

2.) Syarat formiil

Adanya peringatan atau somasi dalam hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak yang melakukan wanprestasi harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan pihak tersebut, bahwa pihak yang dirugikan karena kelalaiannya menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek (Febiyanti et al., 2020).