

## Kepastian Hukum Kontrak Kerja Konstruksi terkait Wanprestasi Penyedia Jasa dalam Menyerahkan Bangunan Tidak Tepat Waktu kepada Pengguna Jasa

Nisma Deli Nevianti<sup>1</sup>, Felicitas Sri Marniati<sup>1</sup>, Ismail<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Universitas Jayabaya,  
Email: nismaneviantiii@gmail.com\*

### INFO ARTIKEL

**Riwayat Artikel:**

Received : 15 Agustus 2024

Revised : 17 September 2024

Accepted : 19 September 2024

**Keywords:**

Construction Work Contracts,  
Default, Service Users

**Kata Kunci:**

Kontrak Kerja Konstruksi,  
Wanprestasi, Pengguna Jasa.

**DOI: 10.62335**

### ABSTRACT

*Discussion on the legal certainty of construction work contracts related to service provider default in handing over buildings late to service users. Research conducted using normative legal methods. Legal certainty of construction work contracts related to service provider default in handing over buildings late to service users is the existence of clear content or clauses in the contract and this contract applies as a law for those who make it, because mediation and peace efforts are not achieved without going through a court decision so that the sanctions in this case are decided by the judge through the court and the decision is implemented by both parties providing legal certainty.*

### ABSTRAK

Pembahasan mengenai kepastian hukum kontrak kerja konstruksi terkait wanprestasi penyedia jasa dalam menyerahkan bangunan tidak tepat waktu kepada pengguna jasa. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Kepastian Hukum kontrak kerja konstruksi terkait wanprestasi penyedia jasa dalam menyerahkan bangunan tidak tepat waktu kepada pengguna jasa yaitu adanya isi atau klausula dalam kontrak yang dibuat secara jelas dan kontrak ini berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, karena tidak tercapainya upaya mediasi dan damai tanpa melalui putusan pengadilan sehingga sanksi dalam kasus ini yang diputuskan oleh hakim melalui pengadilan dan keputusannya dilaksanakan oleh kedua belah pihak memberikan kepastian hukum.

## 1. LATAR BELAKANG

Pembangunan merupakan suatu bentuk usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan di dalam masyarakat, oleh karena itu hasil-hasil dari pembangunan harus dapat

dinikmati oleh seluruh masyarakat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Perkembangan dan kemajuan masyarakat dalam masa pembangunan sekarang ini menimbulkan pengaruh yang besar terhadap perkembangan hukum. Perkembangan hukum yang dimaksudkan serasi dengan adanya perjanjian-perjanjian yang dipergunakan sehari-hari.<sup>1</sup>

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sesuai dengan tujuan pembangunan tersebut maka kegiatan pembangunan baik fisik maupun non fisik memiliki peranan yang penting bagi kesejahteraan masyarakat. Sektor Jasa Konstruksi merupakan kegiatan masyarakat dalam mewujudkan bangunan yang berfungsi sebagai pendukung atau prasarana aktivitas social ekonomi kemasyarakatan dan menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.<sup>2</sup>

Bahwa Penyelenggara Jasa Konstruksi harus menjamin ketertiban dan kepastian hukum.<sup>3</sup> Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dilaksanakan berlandaskan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, kesetaraan, keserasian, keseimbangan, profesionalitas, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan, kebebasan, pembangunan berkelanjutan, serta berwawasan lingkungan. Undang-undang ini mengatur penyelenggaraan Jasa Konstruksi dengan tujuan untuk memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan Jasa Konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kukuh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil Jasa Konstruksi yang berkualitas; mewujudkan tertib penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara Pengguna Jasa.<sup>4</sup>

Dalam pembuatan kontrak/perjanjian para pihak harus sesuai dengan pasal 1320 Kuhperdata yaitu mengenai syarat sahnya perjanjian antara lain : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.<sup>5</sup> Dan dalam Pasal 1238 Kuhperdata diterangkan bahwa siberutang lalai, dinyatakan lalai apabila ia dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.<sup>6</sup>

Bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>7</sup> Di dalam pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa.<sup>8</sup>

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian tidak hanya

---

1 Apit Nurwidjanto, *Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pada PT.Puri Kencana mulyapersada*, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2007 hlm. 1.

2 Undang-undang Nomor. 2 tahun 2017 tentang *Jasa Kontruksi Penjelasan Umum*.

3 *Ibid*

4 Undang-undang Nomor. 2 tahun 2017 tentang *Jasa Kontruksi Penjelasan Umum*.

5 Kitab undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320

6 Kitab undang-undang Hukum Perdata Pasal 1238

7 Kitab undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

8 Lista Kuspriatni, *Aspek Hukum dan Ekonomi*,: PT Intermasa, Jakarta, 1998, hlm. 1

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. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.<sup>9</sup>

Melakukan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan usaha jasa konstruksi diperlukan perjanjian secara tertulis yang disebut kontrak kerja konstruksi. Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UU Jasa Konstruksi) menempatkan kontrak kerja konstruksi sebagai dasar dari adanya hubungan hukum yang terjadi di antara pengguna jasa sebagai pemberi pekerjaan dan penyedia jasa sebagai pemberi layanan jasa konstruksi ini berada di dalam ranah hukum perdata khususnya perjanjian. Fungsi dari kontrak kerja konstruksi adalah untuk memberikan kepastian hukum para pihaknya dan sebagai jaminan keadilan. Baik pengguna jasa maupun penyedia jasa harus memenuhi prestasi atau kewajibannya. Karena jika tidak memenuhi prestasi, maka pihak tersebut dianggap wanprestasi.<sup>10</sup>

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

Dalam penelitian ini permasalahan kasus putusan nomor : Dalam penelitian kasus putusan nomor : 302/Pdt.G/2022/PN Mks. Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama antara: 1.Sdr. AN disebut sebagai Penggugat I, 2. Sdri. AN disebut sebagai Penggugat II lawan Sdr. YS disebut sebagai Tergugat.

Dalam gugatannya Penggugat dalam kegiatan pembangunan tersebut para Penggugat menjalin kerjasama dengan Tergugat sebagai kontraktor tetapi dalam pelaksanaannya tidak terealisasi sebagaimana mestinya sehingga men jadi dasar dari pengajuan gugatan. Dengan demikian, gugatan ini sebagai suatu upaya hukum yang harus dihormati oleh semua pihak khususnya Tergugat.

## 2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.<sup>11</sup>

---

9 Rony Ardiansyah, *Sorotan Konstruksi*, UIR Press, LPM UIR, 2003, hlm. 19

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

11 Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023, hlm. 6

### 3. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### **Kepastian Hukum Kontrak Kerja Konstruksi Terkait Wanprestasi Penyedia Jasa Dalam Menyerahkan Bangunan Tidak Tepat Waktu Kepada Pengguna Jasa**

Teori kepastian hukum menurut **Jan Michiel Otto** dimana kepastian hukum sesuai dengan situasi tertentu:<sup>12</sup>

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Adanya hubungan hukum dalam suatu perjanjian dan/atau kontrak menyebabkan timbulnya konsekuensi logis kepada kedua belah pihak untuk saling memberikan prestasi. Apabila salah satu pihak telah melanggar perjanjian maka pihak yang lain berhak untuk menuntut ganti kerugian beserta penggantian biaya dan bunga. Tetapi apabila pihak yang melanggar tersebut tidak bersedia untuk memberikan hak daripada substansi perjanjian yang ia buat, maka akan sangat merugikan pihak yang dalam hal ini melaksanakan isi perjanjian secara utuh.

Bahwa perbuatan kreditur yang menarik diri dari pelaksanaan perjanjian konstruksi dengan alasan debitur wanprestasi tidak bertentangan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 huruf 1 (satu) dan 2 (dua) atau disebut dengan syarat subjektif. Dengan ketentuan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, pihak yang merasa telah dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh kreditur tidak melanggar aturan hukum yang berlaku karena alasan kreditur membatalkan perjanjian bermula dari wanprestasi yang dilakukan debitur sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur, baik kerugian material maupun imaterial. Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dapat menimbulkan akibat yaitu debitur harus membayar biaya ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh kreditur, kreditur dapat meminta pembatalan perjanjian serta kreditur dapat meminta pemenuhan perjanjian apabila masih dapat dipenuhi.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1381, hapusnya perikatan salah satunya ialah karena berlakunya suatu syarat batal perjanjian. Perjanjian dibuat dari kesepakatan para pihak untuk mencapai tujuan dari terbentuknya perjanjian atau suatu hal tertentu, dari perjanjian tersebut maka timbullah suatu perikatan yang mengikat antara satu pihak dengan pihak yang lain kemudian melahirkan hak dan kewajibannya. Akibat hukumnya perjanjian menjadi batal atau dianggap tidak pernah ada dan pihak debitur wajib mengembalikan apa yang telah diterimanya. Menghukum

---

12 Jan Otto Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm 85

Tergugat untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami Penggugat. Hal ini berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365.

Sebuah perjanjian dapat dinyatakan batal atau dibatalkan apabila perjanjian tersebut dinyatakan memenuhi syarat pembatalan perjanjian menurut Subekti, pembatalan perjanjian bisa dilaksanakan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan yaitu menunggu ditarik sebagai Tergugat di depan hakim pada saat itu dapat melakukan pembelaan atas tuduhan yang telah ditetapkan.

Ketimpangan pelaksanaan kontrak yang menimpa pihak yang dirugikan secara kontekstual wajib diberikan perlindungan hukum. Dalam hal ini makna dan tujuan kepastian hukum dapat diwujudkan untuk memberikan pencegahan terhadap suatu akibat yang timbul dan memperbaiki keadaan apabila akibat tersebut telah nyata dialami oleh pihak yang dirugikan.

Dalam penelitian kasus putusan nomor : 302/Pdt.G/2022/PN Mks. Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama antara: 1.Sdr. AN disebut sebagai Penggugat I, 2. Sdr. AN disebut sebagai Penggugat II lawan Sdr. YS disebut sebagai Tergugat.

Dalam gugatannya Penggugat dalam kegiatan pembangunan tersebut para Penggugat menjalin kerjasama dengan Tergugat sebagai kontraktor tetapi dalam pelaksanaannya tidak terealisasi sebagaimana mestinya sehingga menjadi dasar dari pengajuan gugatan. Dengan demikian, gugatan ini sebagai suatu upaya hukum yang harus dihormati oleh semua pihak khususnya Tergugat.

Diharapkan dari upaya tersebut akan mendorong terwujudnya pelaksanaan hak dan kewajiban dalam kontrak antara Penggugat pertama dengan Tergugat berdasarkan Kontrak Perjanjian Kerjasama (KPK) Nomor : 005/SPK /VIII-2020, tertanggal 31 Agustus 2020, serta Penggugat kedua dengan Tergugat berdasarkan Kontrak Perjanjian Kerjasama (KPK) Nomor : 008/SPK/II-2021, tertanggal 15 Maret 2021 .

Mengenai limit waktu pengerjaan dan penyerahan bangunan ditetapkan selama 15 (lima belas) bulan dihitung sejak ditandatangani kontrak dengan masa pemeliharaan selama 30 (tiga puluh) hari kalender. Dengan demikian, seharusnya bangunan rampung dan diserahkan kepada Penggugat Pertama pada bulan November 2021 tetapi hal itu tidak terealisasi.

Pelaksanaan Kontrak Perjanjian Kerjasama (KPK) Nomor:008/SPK/II-2021, tertanggal 15 Maret 2021, berkenaan pembangunan rumah kost 2 (dua) lantai dengan 32 kamar masing-masing dilengkapi kamar mandi, berlokasi di Jl. Sahabat II (dua) tepatnya berada dibelakang Fakultas Kedokteran UNHAS Tamalanrea, Kota Makassar, limit waktu pelaksanaan pekerjaan disepakati selama 12 (dua belas) bulan sehingga penyerahan bangunan kepada Penggugat Kedua seharusnya berlangsung pada bulan Maret 2022 tetapi tidak terealisasi;

Perlu ditegaskan bahwa realisasi volume pekerjaan bangunan di Jl. Politeknik, baru mencapai sekitar 90% sementara volume pekerjaan bangunan di Jl. Sahabat II (dua) baru mencapai (berkisar) 55 % ;

### Anggaran dan Cara Pembayaran

Dalam pasal 4 dan 5 Kontrak Perjanjian Kerjasama (KPK) Nomor:005/SPK/VIII-2020, tertanggal 31 Agustus 2020 antara Penggugat Pertama dengan Tergugat, menyepakati anggarannya sebesar Rp.2.846.000.000,- (dua milyar delapan ratus empat puluh enam juta rupiah)

Anggaran tersebut di atas telah diserahkan dan diterima oleh Tergugat yaitu sebesar Rp.2.981.850.000,-(dua milyar sembilan ratus delapan puluh satu juta delapan ratus lima puluh rupiah). Sisanya adalah Rp. 44.150.000,- (empat puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam pasal 4 dan 5 Kontrak Perjanjian Kerjasama (KPK) Nomor:008/SPK/II-2021, tertanggal 15 Maret 2021 antara Penggugat kedua dengan Tergugat, menyepakati besarnya anggaran sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan perincian seperti terlihat pada tabel berikut:

Cara Pembayaran.

1. Pembayaran I <i>Down Payment</i> (DP) 30 %	Rp.450.000.000,-
2. Pembayaran II 25 % 30 %	Rp.450.000.000,-
3. Pembayaran III 50 % 25 %	Rp.375.000.000,-
4. Pembayaran IV 100 % 10 %	Rp.150.000.000,-
5. Pembayaran V Setelah Masa Pemeliharaan 5 %	Rp.75.000.000,-

Anggaran tersebut di atas telah diserahkan dan diterima oleh Tergugat sebesar 91,67% yaitu Rp.1.375.000.000 (satu milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Jadi masih tersisa Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);

### Terjadi Wanprestasi.

Tindakan wanprestasi Tergugat terhadap kedua perjanjian kerjasama tersebut di atas, harus dibebani sanksi/denda setiap hari keterlambatan yaitu 1/1000 dari total nilai kontrak dengan maksimal denda 30 % dari harga kontrak pekerjaan sesuai ketentuan pasal 7 KPK. Adapun dasar perhitungan sanksi dan kalkulasinya adalah sebagai berikut:

Tergugat telah terbukti melakukan cedera janji (wanprestasi) selama 7 (tujuh) bulan terhadap Penggugat Pertama terhitung sejak penandatanganan kontrak Nomor:005/SPK/VIII-2020, tanggal 31 Agustus 2020 sampai diajukannya gugatan ini pada tanggal 04 Agustus 2022. Dengan demikian, perhitungan sanksi/denda yang harus dipikul dan dibebankan kepada Tergugat adalah  $1/1000 \times \text{Rp.2.846.000.000,-} \times 7 \text{ bulan (210 hari)} = \text{Rp.597.660.000,-}$  (lima ratus sembilan puluh tujuh enam ratus enam puluh ribu rupiah) ;

Tergugat telah terbukti melakukan cedera janji (wanprestasi) selama 5 (lima) bulan terhadap Penggugat Kedua terhitung sejak penandatanganan kontrak Nomor : 008/SPK/II-2021, tertanggal 15 Maret 2021 sampai diajukannya gugatan ini pada tanggal 04 Agustus 2022. Dengan demikian, perhitungan sanksi/denda yang harus dipikul dan dibebankan kepada Tergugat adalah  $1/1000 \times \text{Rp.1.500.000.000,-} \times 5 \text{ bulan (150 hari)} = \text{Rp.225.000.000,-}$  (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) ;

Perhitungan sanksi terhadap Tergugat atas kedua perjanjian akan berkelanjutan dan dihitung sampai adanya keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau setidaknya tidaknya

perhitungan akan dilakukan sampai mencapai denda maksimal yaitu 30 % dari nilai kontrak;

Akibat dari adanya cedera janji (wanprestasi) dari Tergugat, maka para Penggugat mengalami kerugian materil karena kedua bangunan tersebut tidak dapat difungsikan sesuai peruntukannya sehingga sampai saat ini belum berproduksi atau setidaknya-tidaknya belum mendatangkan manfaat (hasil);

Dalam konteks itu, maka sepatutnya menurut hukum jika Pengadilan Negeri Makassar atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan :

- Sah dan mengikat Kontrak Perjanjian Kerjasama (KPK) Nomor : 005/SPK/VIII-2020, tertanggal 31 Agustus 2020 antara Penggugat Pertama dengan Tergugat dan menyelesaikan bangunan sampai tuntas;
- Sebaliknya membatalkan Kontrak Perjanjian Kerjasama (KPK) Nomor:008/SPK/II-2021, tertanggal 15 Maret 2021 antara Penggugat kedua dengan Tergugat dan mengembalikan kelebihan dana yang diterima oleh Tergugat dengan perincian dan kalkulasi yang akan di ulas pada poin berikut dalam gugatan ini ;

Sebagai konsekuensi dari pembatalan Kontrak Perjanjian Kerjasama (KPK) Nomor:008/SPK/II-2021, tertanggal 15 Maret 2021 antara Penggugat kedua dengan Tergugat, maka akan diperhitungkan volume pekerjaan dari Tergugat dengan dana yang sudah diambil (dibayarkan) dengan kalkulasi seperti berikut:

- Volume pekerjaan pada bangunan rumah kost 2 (dua) lantai dengan 32 kamar di Jl . Sahabat II (dua), baru berkisar 55% sehingga dana yang seharusnya diterima dan menjadi hak dari Tergugat adalah  $55\% \times \text{Rp.1.500.000.000,-}$  (satu milyar lima ratus juta rupiah ) =  $\text{Rp.825.000.000,-}$  (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah );
- Ternyata Tergugat sudah menerima dana dari Penggugat Kedua sebesar  $\text{Rp.1.375.000.000,-}$  (satu milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Dengan demikian,  $\text{Rp.1.375.000.000 - Rp.825.000.000 = Rp.550.000.000,-}$  (lima ratus lima puluh juta rupiah). Oleh karena itu, kelebihan pembayaran tersebut harus di kembalikan kepada Penggugat Kedua untuk digunakan menyelesaikan pembangunan ;

Dikhawatirkan Tergugat tidak akan mematuhi putusan Pengadilan secara sukarela, maka patut dan berdasar menurut hukum jika meletakkan sita jaminan secara sah dan berharga serta melarang harta benda milik Tergugat untuk memenuhi kewajibannya dalam perkara ini. Adapun harta Tergugat dimaksud adalah :

- 1 (satu) unit rumah batu permanen berlantai 2 (dua) yang terletak di Jl. Hertasning Baru/Aroeppala, Kompleks Perumahan Anging Mammiri Klaster Somba Opu Nomor 1, Kelurahan Karunrung, Kecamatan Rappocini , Kota Makassar;
- 1 (satu) unit rumah batu permanen yang terletak di Jl . Dg. Tata, Kompleks Hartaco Indah Blok 4F Nomor 11, Kelurahan Parang Tambung, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar;

Mengingat bukti-bukti yang mendasari pengajuan gugatan ini bersifat mutlak dan tidak dapat dibantah kebenarannya, maka wajar dan patut menurut hukum jika putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu (*uitvoebaar bij voorraad*) meski pun ada upaya banding dan kasasi dari Tergugat;

### **Pertimbangan Hukum**

Bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengakui sebagian sebagaimana yang diajukan bukti surat T-1 berupa Rancangan Awal Rumah Kost di Jalan Politknik Unhas Makassar dan bukti surat T-2 berupa Gambar Pelaksanaan Rumah Kost, bukti surat T-3 berupa undangan konfirmasi dari Kepolisian Resort Kota Besar Makassar Kepala Satuan Reserse Kriminal terkait laporan Penggugat Sdri AP entang dugaan terjadinya Tindak Pidana Penipuan terkait Pembangunan Rumah Kost di Jalan Sahabat dan Jalan Politeknik Tamalanrea Kota Makassar, bukti surat T-4 dan T-7 berupa percakapan melalui Whatsapp dengan Para Penggugat yang menyampaikan agar pekerjaan pembangunan Rumah Kost segera diselesaikan sesuai dengan perjanjian dan bukti surat T-5 dan T-6 berupa laporan perhitungan kemajuan pekerjaan pada bulan Agustus 2022 dan bulan September 2022;

Tergugat pernah di somasi untuk menindak lanjuti pekerjaannya Penggugat namun tidak ditindaklanjuti sehingga berdasarkan keterangan saksi April yang telah menyelesaikan pekerjaannya Tergugat yang tidak diselesaikan oleh Tergugat yang merupakan bangunan kost milik Penggugat yang rusak ada sekitar 10 kamar mandi yang toiletnya bocor dan dikerjakan oleh saksi April mencapai 40% (empat puluh persen) kurang lebih Rp.567.000.000.- (lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Bahwa bukti surat P I.II- 16 berupa Foto kondisi Bangunan Jalan Politehnik /Pintu Nol yang rusak dan peralatan (Material) yang tidak sesuai dan bukti surat P I.II- 17 berupa Foto kondisi Bangunan Jalan Sahabat saat ini dan bagian-bagian yang diperbaiki karena rusak akibat tindakan Tergugat, bukti surat P I. II - 18 berupa Rencana Anggaran Biaya (RAB), pekerjaan lanjutan Pintu Nol tahun 2022 dan bukti surat P I .II - 19 berupa Rencana Anggaran Biaya (RAB), pekerjaan lanjutan Kost Sahabat tahun 2022, dan Surat Somasi tentang pentingnya penyelesaian pembangunan Rumah Kost di Jalan Sahabat 2 berdasarkan Kontrak Nomor 008/SPK/II-2021 tertanggal 15 Maret 2021 yang ditujukan kepada Tergugat YS tanggal 4 Agustus 2022, namun Tergugat tidak melanjutkan pekerjaan tersebut sehingga Penggugat mengambil sikap dengan mengajukan gugatan ke pengadilan;

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Tergugat terbukti melakukan wanprestasi (cidera janji) selama 7 (tujuh) bulan terhadap Penggugat Pertama terhitung sejak panandatanganan kontrak Nomor 005/SPK/VIII-2020, tanggal 31 Agustus 2020 sampai diajukannya gugatan ini pada tanggal 4 Agustus 2022. Sehingga perhitungan sanksi/denda yang harus dipikul dan dibebankan kepada Tergugat adalah  $1/1000 \times \text{Rp.2.846.000.000,-} \times 7 \text{ bulan (210 hari)} = \text{Rp.597.660.000,-}$  (lima ratus sembilan puluh tujuh enam ratus enam puluh ribu rupiah) dan juga Tergugat terbukti melakukan wanprestasi (cidera janji) selama 5 (lima) bulan terhadap Penggugat Kedua terhitung sejak penandatanganan kontrak Nomor : 008/SPK/II-2021, tertanggal 15 Maret 2021 sampai diajukannya gugatan ini pada tanggal 4 Agustus 2022. sehingga perhitungan sanksi/denda yang

harus dipikul dan dibebankan kepada Tergugat adalah  $1/1000 \times \text{Rp.1.500.000.000,-} \times 5$  bulan (150 hari) = Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

Selanjutnya dipertimbangkan petitum angka 6 menghukum Tergugat dengan meletakkan sita jaminan secara sah dan berharga atas harta benda miliknya serta melelang dimuka umum yaitu berupa:

1. (satu) unit rumah batu permanen berlantai 2 (dua) yang terletak di Jl. Hertasning Baru/Aroeppala, Kompleks Perumahan Anging Mammiri Klaster Somba Opu Nomor 1, Kelurahan Karunrung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar;
2. (satu) unit rumah batu permanen yang terletak di Jl. Dg. Tata, Kompleks Hartaco Indah Blok 4F Nomor 11, Kelurahan Parang Tambung, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-Pasal dalam RBg dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

Dalam putusannya hakim mengabulkan Gugatan penggugat untuk sebagian dan menyatakan tindakan Tergugat yang tidak dapat mematuhi Kontrak Perjanjian Kerjasama (KPK) Nomor: 005/SPK/VIII-2020, tertanggal 31 Agustus 2020 dengan Penggugat Pertama dan Kontrak Perjanjian.

Menurut Pasal 47 ayat 1 huruf H UU Jasa Konstruksi diatas dapat dilihat bahwa penyelesaian suatu perselisihan atau sengketa dapat ditentukan oleh para pihak dalam kontrak yang telah disepakati dan kontrak tersebut akan menjadi Undang undang (Pasal 1338 KUH perdata ayat 1) bagi pihak yang akan bersepakat atau dalam istilah azas hukum perjanjian adalah azas *pacta sunt Servanda*.

Menurut Pasal 47 ayat 1 huruf H UU Jasa Konstruksi disebutkan bahwa penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan. Penyelesaian perselisihan memuat ketentuan tentang tatacara penyelesaian perselisihan yang diakibatkan antara lain oleh ketidaksepakatan dalam hal pengertian, penafsiran, atau pelaksanaan berbagai ketentuan dalam Kontrak Kerja Konstruksi serta ketentuan tentang tempat dan cara penyelesaian. Penyelesaian perselisihan ditempuh melalui antara lain musyawarah, mediasi, arbitrase, ataupun pengadilan.

Sedangkan menurut peraturan presiden nomor 22 tahun 2020 Pasal 93 ayat (1) : "Tahapan upaya penyelesaian sengketa Konstruksi meliputi Mediasi, Konsiliasi, dan arbitrase".

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori akibat hukum menurut R Soeroso akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.<sup>13</sup>

Bahwa adanya kontrak kerja konstruksi terkait wanprestasi penyedia jasa dalam menyerahkan bangunan tidak tepat waktu kepada pengguna jasa konstruksi sehingga menimbulkan akibat hukum yang dibataalkannya kontrak kerja konstruksi.

---

13 Ibid, hlm.295

Berdasarkan hal ini, syarat pembatalan perjanjian harus memenuhi unsur-unsur antara lain:

1. Perjanjian harus timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah suatu perbuatan pihak satu mengikatkan dirinya kepada pihak yang kemudian dari perikatan itu menimbulkan hak dan kewajiban;
2. Adanya wanprestasi. Istilah wanprestasi berasal dari kata “wanprestatie” bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Adapun bentuk wanprestasi oleh penyedia jasa konstruksi, antara lain tidak memenuhi apa yang diperjanjikan, terlambat memenuhi pokok perjanjian, memenuhi prestasi namun tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan melakukan sesuatu yang dalam perjanjian dilarang.<sup>17</sup> Para pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lain berhak mengajukan gugatan ganti rugi ke pengadilan berupa ganti rugi pembiayaan, kerugian dan bunga yang timbul dari keterlambatan. Dasar hukumnya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1243, menjelaskan: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan apabila si berutang telah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya terhadap sesuatu yang harusnya diberikan atau dibuatnya, hanya dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”
3. Pembatalan dimintakan kepada hakim. Tindakan Penggugat yang menarik diri dari perjanjian telah memenuhi syarat pembatalan perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1266. Unsur yang pertama perjanjian harus bersifat timbal balik, maksud dari perjanjian timbal balik adalah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak.

Penyelesaian sengketa kontrak kerja konstruksi menurut Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, sebagai pengganti UU Jasa Konstruksi 1999, penyelesaian sengketa yang timbul dari Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat. Dalam hal para pihak yang bersengketa tidak menemukan kesepakatan, maka penyelesaian sengketa ditempuh melalui tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi atau dalam hal tidak tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi, para pihak bersengketa membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan dipilih. Adapun tahapan penyelesaian sengketa yang diatur dalam Undang-Undang nomor 2 tahun 2017 tentang Peraturan Pelaksanaan Jasa Konstruksi adalah sebagai berikut:

- a. mediasi;
- b. konsiliasi; dan
- c. arbitrase.

Serta adanya dewan sengketa yang dalam bagian Penjelasan Undang-Undang nomor 2 tahun 2017 tentang Peraturan Pelaksanaan Jasa Konstruksi diberikan pengertian sebagai tim yang dibentuk berdasarkan kesepakatan para pihak sejak pengikatan Jasa Konstruksi untuk mencegah dan menengahi sengketa yang terjadi di dalam pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi.

Dengan demikian sesuai dengan Undang-Undang nomor 2 tahun 2017 tentang Peraturan Pelaksanaan Jasa Konstruksi adalah penyelesaian secara musyawarah dan mufakat dengan mengutamakan penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan. Namun demikian, kiranya perlu diperhatikan ketentuan dalam Pasal 47 ayat (1) UU Jasa Konstruksi 2017. Dalam Pasal 47 ayat (1) UU Jasa Konstruksi 2017, salah satu klausula yang dipersyaratkan tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi adalah ketentuan mengenai: (a) penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan; dan (b) pilihan penyelesaian sengketa konstruksi. Dalam bagian penjelasan Pasal 47 ayat (1) mengenai penyelesaian perselisihan disebutkan:

Penyelesaian perselisihan memuat ketentuan tentang tatacara penyelesaian perselisihan yang diakibatkan antara lain oleh ketidaksepakatan dalam hal pengertian, penafsiran, atau pelaksanaan berbagai ketentuan dalam Kontrak Kerja Konstruksi serta ketentuan tentang tempat dan cara penyelesaian.

Penyelesaian perselisihan ditempuh melalui antara lain musyawarah, mediasi, arbitrase, ataupun pengadilan.

Tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai perbedaan “penyelesaian perselisihan” dan “penyelesaian sengketa”. Apabila mengacu pada pengertian “sengketa” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, “sengketa” berarti pula “perselisihan”

Dengan demikian, dalam Undang-undang Jasa Konstruksi 2017 masih tercantum upaya hukum penyelesaian perselisihan melalui pengadilan, walaupun dalam batang tubuh UU Jasa Konstruksi 2017 tidak mencantumkan hal tersebut.

Mekanisme penyelesaian sengketa melalui upaya di luar jalur pengadilan kiranya tepat untuk diterapkan pada sengketa konstruksi dengan beberapa alasan sebagai berikut:

Pertama, kerahasiaan mengenai sengketa. Kerahasiaan merupakan salah satu keunggulan dari mekanisme penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan, baik pada saat proses maupun terhadap putusan yang tidak dipublikasikan. Mengingat konstruksi terkait dengan banyak proses yang mana tidak seluruhnya dapat dibuka untuk umum, terutama apabila bangunan yang menjadi obyek sengketa termasuk dalam objek vital negara. Selain itu, diperlukan untuk menjaga hubungan baik di antara para pihak, mengingat pelaku usaha dalam bidang jasa konstruksi adalah terbatas.

Kedua, para pihak dapat memilih pihak penengah (mediator /konsiliator/arbitrator) yang memiliki keahlian di bidang konstruksi. sengketa konstruksi dapat dibagi menjadi 4 (empat) kategori, yaitu:<sup>14</sup>

- a. Sengketa berkaitan dengan waktu (keterlambatan progress);
- b. Sengketa berkaitan dengan finansial (klaim dan pembayaran);
- c. Sengketa berkaitan dengan standar pekerjaan (desain dan hasil pekerjaan);
- d. Konflik hubungan dengan orang-orang di dalam industri konstruksi.

Pada umumnya sengketa-sengketa tersebut atas akan berkaitan, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan hal-hal bersifat teknis. Pada dasarnya Kontrak Kerja konstruksi

---

14 Hellard, R. Baden. *Konflik Konstruksi. Longman Scientific & Technical.*, 1988, hlm. 62

merupakan kontrak yang bersifat khusus yang mana memuat banyak aspek teknis. Sebagai contoh, sengketa berkaitan dengan pembayaran dengan sistem prosentase progress pekerjaan sebagai syarat pembayaran, tentunya memerlukan aspek teknik terkait dengan penentuan progress pekerjaan yang dapat diklaim. Dengan demikian, dalam penyelesaian sengketa konstruksi, tidak saja dibutuhkan ahli hukum, namun diperlukan ahli pada disiplin ilmu lain, terutama aspek teknis, untuk memahami akar permasalahan.

Ketentuan tersebut mengingatkan kita pada ketentuan yang serupa yang diatur dalam Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 Bab Ke delapan belas Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perdamaian. Berdasarkan definisi yang diberikan dikatakan bahwa Perdamaian adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Persetujuan perdamaian ini oleh KUH Perdata diwajibkan untuk dibuat pula secara tertulis, dengan ancaman tidak sah.<sup>15</sup>

Melalui negosiasi para pihak yang bersengketa atau berselisih paham dapat melakukan suatu proses peninjauan kembali akan hak dan kewajiban para pihak dengan atau melalui suatu situasi yang sama-sama menguntungkan (“win-win”), dengan melepaskan atau memberikan kelonggaran (*concession*) atas hak-hak tertentu berdasarkan pada asas timbal balik.

Persetujuan atau kesepakatan yang telah dicapai tersebut kemudian dituangkan secara tertulis untuk ditandatangani oleh para pihak dan dilaksanakan sebagaimana mestinya. Kesepakatan tertulis tersebut bersifat final dan mengikat bagi para pihak.

Sedangkan menurut peraturan presiden nomor 22 tahun 2020 Pasal 93 ayat (1) : “Tahapan upaya penyelesaian sengketa Konstruksi meliputi Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase”.

Dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengenai penyelesaian sengketa konstruksi melalui Dewan Sengketa atau Arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui proses pengadilan tidak ditangani oleh ahli konstruksi sehingga menghasilkan keputusan yang tidak adil bagi pihak-pihak yang bersengketa. Selain itu, prosedur yang panjang dan rumit di pengadilan dianggap memberikan dampak buruk pada pengembangan bisnis konstruksi. Oleh karena itu, penyelesaian perselisihan pekerjaan konstruksi dilakukan di luar pengadilan dapat diselesaikan melalui Dewan Sengketa.

Adapun menurut Peraturan Pemerintah nomor 22 tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi Pasal 93 bahwa :

- 1) Tahapan upaya penyelesaian sengketa Konstruksi meliputi Mediasi, Konsiliasi, dan arbitrase.
- 2) Penyelesaian sengketa sesuai tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihentikan apabila sengketa sudah diselesaikan pada tahap sebelumnya.
- 3) Selain upaya penyelesaian sengketa melalui Mediasi dan Konsiliasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), para pihak dapat menunjuk Dewan Sengketa.
- 4) Dewan Sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi sebagai upaya pencegahan sekaligus penyelesaian sengketa Konstruksi.

---

15 Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 89

- 5) Penggunaan Dewan Sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah perikatan Jasa Konstruksi.

Sesuai dengan upaya penyelesaian sengketa konstruksi meliputi :

### 1. Mediasi

Pengintegrasian mediasi ke dalam proses beracara di pengadilan dapat menjadi salah satu instrumen efektif mengatasi kemungkinan penumpukan perkara di pengadilan. Selain itu institusionalisasi proses mediasi ke dalam sistem peradilan dapat memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga pengadilan dalam penyelesaian sengketa di samping proses pengadilan yang bersifat memutus (*adjudikatif*). Hukum acara yang berlaku baik Pasal 130 Herzien Indonesis Reglement (HIR) maupun Pasal 154 *Rechtsreglement Buitengewesten* (Rbg), mendorong para pihak untuk menempuh proses perdamaian yang dapat diintensifkan dengan cara mengintegrasikan proses ini.<sup>16</sup> Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 93 ayat (1), Pasal 94 ayat (1) Peraturan perundang-undangan nomor 22 tahun 2020.

Pengertian yang diberikan, jelas melibatkan keberadaan pihak ketiga yaitu lembaga dewan sengketa sesuai pasal 94 bahwa :<sup>17</sup>

- 1) Wewenang Dewan Sengketa untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa timbul setelah para pihaksepakat menggunakan Dewan Sengketa dalam klausulaperikatan Jasa Konstruksi dan rnebuat perjanjiantripartit Dewan Sengketa.
- 2) Perjanjian tripartit Dewan Sengketa sebagaimanadimaksud pada ayat (1) tidak terpisah dari perikatan JasaKonstruksi yang ditandatangani oleh para pihak danDewan Sengketa.
- 3) Dewan Sengketa paling sedikit memiliki tugas sebagai berikut:
  - a. mencegah perselisihan para pihak;
  - b. menyelesaikan perselisihan melalui pemberianpertimbangan profesional. aspek tertentu sesuaikebutuhan; atau
  - c. menyelesaikan sengketa melalui rumusankesimpulan formal yang dituangkan dalam putusanDewan Sengketa.
- 4) Pembentukan Dewan Sengketa sebagaimana dimaksuddalam Pasal 93 ayat (3) dituangkan ke dalam kontrakkerja Konstruksi yang dananya menjadi tanggung jawab para pihak.

Sebagai suatu pihak di luar perkara, yang tidak memiliki kewenangan memaksa, mediator berkewajiban untuk bertemu atau mempertemukan para pihak yang bersengketa guna mencari masukan mengenai pokok persoalan yang dipersengketakan oleh para pihak. Berdasarkan pada informasi yang diperoleh, baru kemudian mediator dapat menentukan duduk perkara, kekurangan dan kelebihan dan masing-masing pihak yang bersengketa, dan selanjutnya mencoba menyusun proposal penyelesaian, yang kemudian dikomunikasikan kepada para pihak secara langsung.

---

16 Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, hlm. 82

17 Pasal 94 Perpu Nomor 22 tahun 2020

## 2. Konsiliasi

Perkataan konsiliasi sebagai salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 88 undang-undang nomor 2 tahun 2017 bahwa adanya dewan sengketa adalah tim yang dibentuk berdasarkan kesepakatan para pihak sejak pengikatan jasa konstruksi untuk mencegah dan menengahi sengketa yang terjadi di dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi.<sup>18</sup>

Sedangkan pasal 88 Undang-undang nomor 2 tahun 2017 bahwa :<sup>19</sup>

- 1) Sengketa yang terjadi dalam Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan.
- 2) Dalam hal musyawarah para pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Kesepakatan tertulis hasil konsiliasi bersifat final dan mengikat para pihak. Berbeda dengan negosiasi, konsiliasi, dan pengertian yang diberikan dalam *Black's Law Dictionary*, merupakan langkah awal perdamaian sebelum sidang peradilan (litigasi) dilaksanakan. Bahkan jika kita melihat pada ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata, dengan berasumsi bahwa yang dimaksud dengan konsiliasi dalam Undang-undang No. 30 Tahun 1999 adalah identik dengan perdamaian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka berarti konsiliasi tidak hanya dapat dilakukan untuk mencegah dilaksanakannya proses litigasi (peradilan), melainkan juga dapat dilakukan oleh para pihak, dalam setiap tingkat peradilan yang sedang berlangsung, baik di dalam maupun di luar pengadilan, dengan pengecualian untuk hal-hal atau sengketa dimana telah diperoleh suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, tidak dapat dilakukan konsiliasi.

## 3. Arbitrase

Pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut.

Sifat keterikatan atau kewajiban untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan. Ini berarti klien bebas untuk menentukan sendiri keputusan yang akan ia ambil untuk kepentingannya sendiri, walau demikian tidak menutup kemungkinan klien akan dapat mempergunakan pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan tersebut. Ini berarti dalam konsultasi, sebagai suatu bentuk pranata alternatif penyelesaian sengketa, peran dari konsultan dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang ada tidaklah dominan sama sekali, konsultan hanyalah memberikan pendapat (hukum), sebagaimana diminta oleh kliennya, yang untuk selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa tersebut akan diambil sendiri oleh para pihak, meskipun adakalanya pihak konsultan juga diberikan kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa tersebut.

---

18 Pasal 88 undang-undang nomor 2 tahun 2017

19 Pasa 88 ayat (2) Undang-undang nomor 2 tahun 2017

Dengan adanya arbitrase ini maka pemerintah sesuai yang diamanatkan oleh undang undang no 2 tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi mengatur penyelenggaraan Jasa Konstruksi, dengan salah satu tujuannya adalah untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan jasa konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam menjalankan hak dan kewajibannya, serta meningkatkan kepatuhan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dimana pada pasal 88 ayat 4 Undang-undang No 2 Tahun 2017 menjelaskan pilihan pertama penyelesaian sengketa kontrak kerja konstruksi adalah musyawarah untuk mufakat baru kemudian dilanjutkan pada tahap penyelesaian sengketa yang terdiri dari mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Dimana musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan kunci agar terjadi hubungan baik antara penyedia jasa dan pengguna jasa konstruksi. Dan pemahaman tentang penyelesaian kontrak konstruksi ini pun perlu diketahui oleh semua pihak.

Dua tahap upaya penyelesaian sengketa yaitu mediasi dan konsiliasi dapat digantikan dengan Dewan Sengketa yang bertujuan untuk meyederhanakan proses agar mencapai hasil yang lebih cepat, murah dan mengutamakan kesepakatan yang saling menguntungkan. Latar belakang keberadaan Dewan Sengketa ini adalah banyaknya pekerjaan konstruksi yang secara fisik telah dilaksanakan, namun masih meninggalkan sengketa atau permasalahan legal dan administrasi. Pada umumnya penyelesaian sengketa tersebut berujung di arbitrase atau pengadilan yang sering kali belum tentu mencapai kesepakatan antar para pihak, hingga tetap dilakukan peninjauan kembali di Mahkamah Agung. Proses tersebut di atas memerlukan waktu yang lama dan biaya yang besar, serta menimbulkan ketidakpastian hukum di antara para pihak.

Dari ketiga upaya penyelesaian permasalahan yang kerap terjadi dalam perjanjian konstruksi, maka yang sering digunakan penyelesaian melalui mediasi Proses mediasi ini, yaitu pertama, penyelesaian perselisihan dilakukan dengan itikad baik (*good faith*) di antara para pihak dan keinginan sukarela untuk menyelesaikan masalah dengan mengesampingkan penyelesaian dengan proses arbitrase atau litigasi di Pengadilan Negeri. Jadi, di sini para pihak berperan aktif untuk mencari solusi atas sengketa yang timbul di antara mereka. Kedua, mediator tidak mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan yang mengikat, tetapi mediator hanya sebagai penengah atau fasilitator di antara para yang bersengketa untuk membantu para pihak guna mengidentifikasi permasalahan yang timbul dan menemukan cara pemecahan yang terbaik. Tidak seperti hakim atau arbiter yang mempunyai kemampuan teknis tertentu dalam menyelesaikan sengketa. Ketiga, hasil kesepakatan yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa akan dituangkan dalam perjanjian, yang mengikat kedua belah pihak. Dengan adanya perjanjian tersebut, maka hubungan kerja sama di antara para pihak yang sebelumnya sudah terbina, dapat berjalan kembali.

Sedangkan terkait atas keterlambatan kontrak kerja konstruksi terkait wanprestasi penyedia jasa dalam menyerahkan bangunan tidak tepat waktu kepada pengguna jasa ditetapkan oleh pasal 54 undang - undang 2 tahun 2017 bahwa :<sup>20</sup>

---

20 pasal 54 undang - undang 2 tahun 2017 tentang kontrak kerja konstruksi

- 1) Dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, penyedia Jasad/atau Subpenyedia Jasa wajib menyerahkan hasilpekerjaannya secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepatwaktu sebagaimana tercantum dalam Kontrak KerjaKonstruksi.
- 2) Penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia Jasa yang tidakmenyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat biaya, tepatmutu, dan/atau tepat waktu sebagaimana dimaksud padaayat (1) dapat dikenai ganti kerugian sesuai dengankesepakatan dalam Kontrak Keda Konstruksi.

Dikaitkan Teori Kepastian Hukum, dalam perjanjian kerjasama yang dibuat oleh pengguna jasa dan penyedia jasa telah jelas isi dan ketentuan-ketentuan yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak untuk mencapai tujuan yakni menyelesaikan pembangunan seluruhnya dengan tepat waktu.

Dengan demikian adanya wanprestasi akibat tidak terpenuhinya prestasi oleh penyedia jasa konstruksi, maka pengguna jasa dan penyedia jasa dalam kasus yang penulis teliti telah melakukan upaya mediasi akan tetapi tidak mencapai kesepakatan dan oleh karenanya majelis hakim menganjurkan untuk dapat berdamai tanpa melalui putusan pengadilan namun upaya damai pun juga tidak berhasil, sehingga dilanjutkanlah pemeriksaan perkara yang dimulai dengan pembacaan surat gugatan penggugat yang tetap pada gugatannya, sehingga ditetapkannya putusan oleh majelis hakim yakni mengabulkan gugatan penggugat selaku pengguna jasa untuk sebagian.

## **5. PENUTUP / KESIMPULAN**

Kepastian Hukum kontrak kerja konstruksi terkait wanprestasi penyedia jasa dalam menyerahkan bangunan tidak tepat waktu kepada pengguna jasa yaitu adanya isi atau klausula dalam kontrak yang dibuat secara jelas dan kontrak ini berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, karena tidak tercapainya upaya mediasi dan damai tanpa melalui putusan pengadilan sehingga sanksi dalam kasus ini yang diputuskan oleh hakim melalui pengadilan dan keputusannya dilaksanakan oleh kedua belah pihak memberikan kepastian hukum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Apit Nurwidjanto, Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pada PT.Puri Kencana mulyapersada, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.
- Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023
- Gatot Soemartono, Arbitrase dan Mediasi di Indonesia, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006
- Gunawan Widjaja, Seri Hukum Bisnis Alternatif Penyelesaian Sengketa, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Hellard, R. Baden. Konflik Konstruksi. Longman Scientific & Technical., 1988,
- Jan Otto Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006
- Lista Kuspriatni, Aspek Hukum dan Ekonomi, PT Intermasa, Jakarta, 1998.

Rony Ardiansyah, Sorotan Konstruksi, UIR Press, LPM UIR, 2003.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-undang Dasar 1945 beserta Amandemen-amandemen.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Tentang Jasa Konstruksi

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2023 Tentang Pedoman Pengawasan Penyelenggaraan Jasa Konstruksi Yang Dilaksanakan Pemerintah Daerah Provinsi, Kabupaten, Dan Kota.

### **Jurnal**

Martin Putri Nur Jannah dan Dewi Nurul Musjtari, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan, UIR Law Review Vol.03 No.02, 2019.