

**ANALISIS YURIDIS ATAS WANPRESTASI PERJANJIAN
ANTARA PT. MULTI TEHNIK JAYA MANDIRI DENGAN CV.
YORIZKI PERSADA INDAH DI BIDANG JASA KONSTRUKSI
DI KABUPATEN INDRAGIRI HULU**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)



OLEH :

GIRI NUGRAHA
161010354

PROGRAM STUDI : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2021**

ABSTRAK

Pengikatan para pihak pada usaha jasa konstruksi tertuang pada kontrak yang disebut kontrak kerja konstruksi. Kontrak pekerjaan konstruksi memuat perjanjian antara pemberi kerja serta kontraktor, yang umumnya membahas wacana hak serta kewajiban. Perjanjian konstruksi didasarkan di perjanjian pemborongan yang sebagaimana diatur pada buku III KUH Perdata Pasal 1601a-x Bab VII A tentang persetujuan untuk melakukan pekerjaan. Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui bagaimana bentuk dan isi perjanjian kerjasama antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri Dengan CV. Yorizki Persada Indah. Dan untuk mengetahui upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada Indah.

Dalam skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Atas Wanprestasi Perjanjian Antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri Dengan CV. Yorizki Persada Indah Di Bidang Jasa Konstruksi Di Kabupaten Indragiri Hulu” ini dibahas di permasalahan, yaitu : Apa yang menyebabkan terjadinya Wanprestasi antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri Dengan CV. Yorizki Persada Indah untuk pengerjaan PLTMG 6 MW-Lirik dan Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada Indah.

Metode yang digunakan untuk menjawab permasalahan-permasalahan tersebut di atas adalah dengan penelitian Hukum Normatif, adalah metode atau cara yang digunakan didalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah KUH-Perdata, Undang-undang No. 12 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, Surat Perjanjian antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada Indah, Skripsi, Jurnal-jurnal Hukum, buku-buku literatur, kamus dan ensiklopedia. Penelitian ini bersifat Deskriptif Analistis dengan memberikan gambaran dari suatu kenyataan secara lengkap, rinci dan jelas yang berkaitan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa penyebab terjadinya wanprestasi antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri Dengan CV. Yorizki Persada Indah untuk Pengerjaan PLTMG 6 MW-Lirik, uang akhir penyelesaian pekerjaan tersebut tidak kunjung dibayarkan oleh pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri. Upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi dengan melakukan somasi, melakukan musyawarah dan sampai memberitakan masalah ini ke media masa/koran karena pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri seakan tidak menghiraukan dan mengabaikan untuk melunasi uang akhir pekerjaan yang sudah selesaikan tersebut.

Kata Kunci : wanprestasi, perjanjian, jasa konstruksi, multi teknik jaya mandiri dan yorizki persada

Abstract

The binding of the parties to the construction service business is contained in a contract called a construction work contract. The construction work contract contains an agreement between the employer and the contractor, which generally discusses rights and obligations. The construction agreement is based on the contracting agreement as regulated in book III of the Civil Code Article 1601a-x Chapter VII A concerning approval to carry out work. The purpose of this research is to find out how the form and content of the cooperation agreement between PT. Multi Teknik Jaya Mandiri With CV. Yorizki Persada Indah. And to find out the efforts to resolve the default that occurred between PT. Multi Teknik Jaya Mandiri with CV. Yorizki Persada Indah.

In the thesis entitled "Juridical Analysis of Default Agreement Between PT. Multi Teknik Jaya Mandiri With CV. Yorizki Persada Indah in the Field of Construction Services in Indragiri Hulu Regency "is discussed in the problems, namely: What causes a Default between PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri and CV. Yorizki Persada Indah for the work of PLTMG 6 MW-Lyrics and How to resolve the default occurred between PT. Multi Teknik Jaya Mandiri with CV. Yorizki Persada Indah.

The method used to answer the problems mentioned above is normative law research, which is the method or method used in legal research that is carried out by examining existing library materials. The legal materials used in this research are the Civil Code, Law no. 12 of 2017 concerning Construction Services, Letter of Agreement between PT. Multi Teknik Jaya Mandiri with CV. Yorizki Persada Indah, Thesis, Legal Journals, literature books, dictionaries and encyclopedias. This research is descriptive analytical by providing a complete, detailed and clear picture of a reality related to this research.

The results of this study can be concluded that the cause of default between PT. Multi Teknik Jaya Mandiri With CV. Yorizki Persada Indah for the work on PLTMG 6 MW-Lyrics, the final money for the completion of the work has not been paid by PT. Multi Technic Jaya Mandiri. Efforts to resolve the default that occurred by subpoenaing, conducting deliberation and reporting this problem to the mass media/newspapers because PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri seemed to ignore and neglect to pay off the final money for the work that had been completed.

Keywords: *default, agreement, construction services, multi tehnik jaya Mandiri and yorizki persada*

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat-Nya kepada sekalian alam sehingga Penulis mampu menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Universitas Islam Riau. Adapun judul skripsi ini adalah : **"Analisis Yuridis Atas Wanprestasi Perjanjian Antara PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada Indah Di Bidang Jasa Konstruksi Di Kabupaten Indragiri Hulu."**

Pada kesempatan ini juga penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan semangat pada penulis baik moril maupun materil guna menyelesaikan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L. selaku Rektor pada Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum pada Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, SH., S.Ag., MIS selaku Ketua Program Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
4. Bapak Dr. Zulfikri Toguan, S.H., M.H. Sebagai Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu dalam penyempurnaan skripsi ini.
5. Bapak dan ibu segenap dosen pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak memberikan berbagai ilmu dan pada akhirnya dapat dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini dan bapak/ibu serta saudara/i segenap staf dan pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan bantuan dalam kelancaran administrasi penyelesaian skripsi penulis.

6. Terimakasih penulis ucapkan kepada kedua orang tua penulis yaitu bapak Candra dan Ibu Evi Juliana, karena dalam setiap tetes keringat, doa dan semangat yang selalu bapak dan ibu berikan menjadikan mutiara kasih dalam diri penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, semoga karya ini menjadi kado terindah untuk bapak dan ibu yang selalu mencintai penulis.
7. Untuk seluruh keluarga tersayang yang senantiasa mendoakan dan memberikan semangat dalam penyelesaian tugas akhir ini.
8. Untuk teman-teman satu kos LEX DAHLAN dan teman-teman lain yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu. Tidak ada yang dapat penulis berikan untuk membalas jasa-jasa kalian kecuali dengan ucapan terimakasih.

Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca pada umumnya dan bagi penulis khususnya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari banyak kekurangan dan kelemahan. Oleh karena itu, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila ditemukan banyaknya kesalahan serta kekurangan karena penulis masih dalam tahap belajar dan masih kurang pengalaman, semoga pembaca dapat memaklumi dan menerima tulisan ini dengan baik.

Akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Pekanbaru, 10 Desember 2021

GIRI NUGRAHA
NPM: 161010354

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
SURAT TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	v
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN PEMBIMBING	vi
SURAT KEPUTUSAN PENGUJI SKRIPSI.....	vii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	9
D. Tinjauan Pustaka.....	10
E. Konsep Operasional.....	27
F. Metode Penelitian	28
G. Sistematika Penulisan	31
BAB II TINJAUAN UMUM	33
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian.....	33

1. Pengertian Perjanjian	33
2. Syarat Sah Perjanjian	36
3. Bentuk-Bentuk Perjanjian	40
4. Asas Hukum Perjanjian.....	44
B. Wanprestasi.....	47
1. Pengertian Wanprestasi.....	47
2. Bentuk-Bentuk dan Wujud Wanprestasi.....	49
3. Akibat Hukum Wanprestasi	51
4. Penyelesaian Sangketa Wanprestasi	57
5. Pengajuan Gugatan Wanprestasi.....	63
C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Kontrak Konstruksi	65
1. Pengertian Kontrak Kerja Konstruksi	65
2. Sumber Hukum Kontrak Konstruksi.....	71
3. Jenis-Jenis Kontrak Konstruksi.....	72
4. Pihak-Pihak Dalam Kontrak Konstruksi.....	74
5. Jaminan Dalam Kontrak Konstruksi	75
D. Gambaran Umum CV. Yorizki Persada Indah	78
1. Legalitas	78
2. Struktur Organisasi CV. Yorizki Persada Indah	79
3. Perkembangan Usaha CV. Yorizki Persada Indah.....	84
BAB II :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	86

A. Penyebab terjadinya wanprestasi antara PT.Multi Teknik Jaya Mandiri Dengan CV.Yorizki Persada Indah untuk pengerjaan PLTMG 6 MW-Lirik.....	86
B. Upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada Indah	103
BAB IV PENUTUP	115
A. Kesimpulan	115
B. Saran	117
DAFTAR PUSTAKA	118
LAMPIRAN.....	121

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah Negara berkembang yang sedang gencarnya melakukan pembangunan untuk meningkatkan prekonomian Negara serta mengejar ketertinggalan pembangunan dari Negara-negara lainnya, dalam proses pembangunan yang dilaksanakan tidak lepas dari produk-produk hukum yang dibuat secara terencana guna memberikan bimbingan, pedoman dan rambu-rambu serta sebagai alat untuk mencapai tujuan pembangunan yang dicita-citakan, Pembangunan yang dilakukan bertujuan untuk menciptakan kemajuan dibidang sosial dan ekonomi serta yang paling penting adalah untuk kesejahteraan bangsa Indonesia. Bila dilihat semua peraturan perundang-undangan dimulai dari Undang-undang Dasar 1945 sampai peraturan Perundang-undangan lainnya semuanya hampir sejalan yakni berusaha mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia.¹

Pembangunan yang dilakukan tidaklah lepas dari kerja sama yang dilakukan antara orang perorangan, badan usaha maupun kerjasama antar negara, dengan begitu dapat memberikan keuntungan bagi perekonomian suatu negara, Sebelum melakukan kerja sama, terlebih dahulu kedua belah pihak harus membuat perjanjian yang nantinya akan mengikat para pihak.

¹ Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*, Taman Karya, Pekanbaru, 2018, hlm. 33.

Perjanjian atau kontrak adalah “Suatu peristiwa di mana satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini tercipta hubungan antara dua orang yang disebut "perikatan", oleh karena itu perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua atau lebih orang yang membuatnya”.² Perjanjian diatur didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia sampai saat ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Hindia Belanda, seperti KUH Pidana. Hal ini disebutkan dalam UUD 1945 Pasal 2 Peralihan. Kitab Undang-Undang Hukum yang berpedoman kepada KUH Perdata Hindia Belanda ini berlaku sampai terbentuknya KUHP yang baru.³

Suatu perjanjian/kontrak yang dibuat harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu Sebagaimana sudah disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1320 yang mengatur tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:

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

Perjanjian dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis, perjanjian tertulis adalah perjanjian

²R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996

³Zulfikri, *Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Hak Cipta Lagu Dalam Bisnis karaoke (Analisis Yuridis Putusan MA nomor:122 PK/Pdt.Sus-HKI/2015)*, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, kodifikasi, Vol.1 nomor 1, Januari 2019, Hal.4

yang dibuat secara tertulis, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang diperjanjikan dengan cara disebutkan saja atau secara lisan saja (cukup kesepakatan para pihak). Oleh karena itu, Suatu perjanjian dibuat berisikan janji-janji sebelumnya yang telah disepakati baik itu dibuat secara tertulis ataupun lisan, apabila para pihak yang melakukan perjanjian dengan membuat perjanjian secara tertulis, maka perjanjian itu akan lebih menjamin kepastian hukum untuk pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Dalam pelaksanaan Perjanjian apabila terdapat pihak yang tidak melakukan suatu hal yang seharusnya dilakukan atau tidak memenuhi hak atau kewajibannya sesuai dengan apa yang diperjanjikan didalam isi perjanjian yang telah disepakati, maka orang tersebut dikatakan melakukan Wanprestasi, untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dapat dilakukan dengan cara penyelesaian yang sudah mereka sepakati didalam isi perjanjian. Adapun hukuman bagi pihak yang melakukan wanprestasi yaitu dengan melakukan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko, dan lain sebagainya.

Lahirnya undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, memberikan peranan yang sangat penting dalam pencapaian pembangunan nasional. Pengertian mengenai Jasa konstruksi menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi adalah “layanan Konsultansi Konstruksi dan atau pekerjaan konstruksi yang kegiatannya meliputi pengkajian, perencanaan, perancangan, pengawasan, dan manajemen”. Kontrak konstruksi adalah suatu dokumen kontrak yang

mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa terkait dengan pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Pekerjaan konstruksi yang dimaksud di sini adalah pembangunan jalan, jembatan, Bandara, dermaga, dan lain sebagainya.

Alasan dibuatnya peraturan terkait jasa konstruksi adalah untuk memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan guna mewujudkan struktur usaha yang kokoh, handal, berdaya saing tinggi dan memberikan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas, serta menyelenggarakan pekerjaan konstruksi yang menjamin pemerataan posisi antara pengguna jasa dan penyedia jasa untuk memperoleh hak dan kewajibannya, serta meningkatkan kepatuhan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pelaksanaan usaha jasa konstruksi, pemilik proyek atau pihak-pihak yang ingin melakukan pembangunan, baik pemerintah maupun swasta, pada umumnya tidak mengerjakan sendiri. Pemilik proyek biasanya mendelegasikan pekerjaan konstruksi kepada perusahaan jasa konstruksi, melibatkan pemborong atau kontraktor, konsultan proyek, yang memiliki peran sendiri dalam industri konstruksi.

Pelimpahan proyek pembangunan diawali melalui prosedur suatu tender atau pelelangan, bisa juga melalui penunjukan langsung sang pengembang pada perusahaan konstruksi yang diinginkan. Pelelangan bisa diikuti oleh semua perusahaan konstruksi (Pelelangan Umum) atau

pelelangan terbatas yang hanya dapat diikuti oleh perusahaan jasa konstruksi yang sudah lulus Prakualifikasi.

Langkah selanjutnya yang harus dilakukan setelah menentukan pemenang dari lelang/tender itu adalah si pemilik proyek membuat suatu perjanjian/kontrak dengan perusahaan jasa konstruksi yang memenangkan lelang/tender. Pengikatan para pihak pada usaha jasa konstruksi tertuang pada kontrak yang disebut kontrak kerja konstruksi. Kontrak pekerjaan konstruksi memuat perjanjian antara pemberi kerja serta kontraktor, yang umumnya membahas wacana hak serta kewajiban. Perjanjian konstruksi didasarkan di perjanjian pemborongan yang sebagaimana diatur pada buku III KUH Perdata Pasal 1601a-x Bab VII A tentang persetujuan untuk melakukan pekerjaan.

Sebagaimana perjanjian kerja yang terjadi antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada indah, berawal dari terpilihnya PT. Multi Teknik Jaya Mandiri sebagai pemenang tender untuk pekerjaan sipil Proyek PLTMG 6 MW-lirik, Proyek tersebut berasal dari PT. Max Power Indonesia, PT Maxpower Indonesia selaku pengelola PLTMG Lirik menyerahkan proyek tersebut kepada PT. Multi Teknik Jaya Mandiri (pemenang tender) selaku penyedia jasa berdasarkan Kontrak Kerja **No.014/SA/PROC-LGL/MPI/II/2017**, dan untuk pengerjaannya PT. Multi Teknik Jaya Mandiri menunjuk CV. Yorizki Persada Indah Sebagai Sub-Kontraktor dengan Surat Perintah Kerja (SPK) tertanggal 10 Maret 2017.⁴

⁴GoRiau.Com," *Pekerjaan Tak Dibayar, Sub Kontraktor Pembangunan Sipil PLTMG Lirik Ancam Lakukan Gugatan Hukum* (<http://.goriau.com/berita/baca/pekerjaan-tak-dibayar-sub-kontraktor->

Surat Perjanjian kesepakatan kerja yang dibuat pada tanggal 10 Maret 2017 itu dibuat secara tertulis diatas selebar kertas yang diberi materai 6000 serta ditanda tangani oleh para pihak yaitu pihak PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah dan membuat isi serta ketentuan secara bersama. Didalam isi perjanjian/kontrak memuat mengenai perencanaan pekerjaan yang meliputi ruang lingkup pekerjaan yaitu pembangunan Akses jalan, Tempat parkir, Drainase, Pondasi Tiang Penerangan Jalan, Pondasi Grounding Box (20 Unit), Pondasi Penampung Mesin Diesel, Area Perawatan, Tempat Penampung Oli, Palung Pipa, Pagar dan Gerbang, Paving Block, Septick Tank, dan lainnya yang tercantum didalam Bill of Quantity (BoQ). BoQ adalah asumsi porto pada suatu proyek konstruksi yang umumnya tersaji pada bentuk Bill of Quantity, berisikan 3 hal utama yaitu deskripsi pekerjaan, quantity (volume) + unit & harga satuan kerja. Selain itu, isi perjanjian / kontrak jugameliputi harga kontrak borongan, penyelesaian pekerjaan, pembayaran, penyelesaian sengketa (Wanprestasi) dan lain sebagiannya. perjanjian/kontrak yang dibuat oleh para pihak itu akan digunakan sebagai pedoman dalam peraturan selama berlangsung sampai berakhirnya kontrak kerja konstruksi antara PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah.

Dalam pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh sub-kontraktor yaitu CV. Yorizki Persada indah berjalan dengan lancar, tidak adanya ditemukan kendala-kendala yang berakibat pada terganggunya pengerjaan

pada proyek. Dari segi pembayaran upah persenan dari pengerjaan proyek yang dikerjakan juga tepat waktu dibayarkan oleh pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri, sementara itu, sewaktu pihak sub-kontraktor yaitu CV. Yorizki Persada Indah sudah selesai mengerjakan seluruh pekerjaan proyek dengan tepat waktu dan sesuai dengan schedule pekerjaan, uang akhir penyelesaian pekerjaan tersebut tidak kunjung dibayarkan oleh pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri, pihak CV. Yorizki Persada Indah sudah mencoba menghubungi Pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri dengan melakukan Somasi, melakukan musyawarah dan sampai memberitakan masalah ini ke media masa/koran karena pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri seakan tidak menghiraukan dan mengabaikan untuk melunasi uang akhir pekerjaan yang sudah selesai tersebut. akan tetapi tetap saja tidak adanya upayah pelunasan uang akhir pekerjaan yang dilakukan, dan sampai hari ini pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri tidak dapat dihubungi dan masih belum membayarkan uang akhir pekerjaan tersebut, dengan begitu, pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri sudah melanggar isi perjanjian/kontrak yang sudah diperjanjian sebelumnya, yaitu melanggar point ke 7 pada isi perjanjian yang disebutkan bahwa “Jika PT. Multi Teknik Jaya Mandiri sudah menerima pembayaran dari PT. Maxpower Indonesia, wajib menyetorkan pembayaran tersebut kepada pihak CV. Yorizki Persada Indah paling lambat 2 hari setelah pembayaran”.

Permasalahan di atas menunjukkan bahwa isi perjanjian/kontrak sangat penting untuk dilaksanakan secara tepat oleh pihak-pihak terkait,

karena isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak mencakup aspek hukum yang memiliki konsekuensi hukum jika para pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai wanprestasi perjanjian dibidang jasa konstruksi, oleh karena itu penulis memberikan judul penelitian tentang: **“ANALISIS YURIDIS ATAS WANPRESTASI PERJANJIAN ANTARA PT. MULTI TEHNIK JAYA MANDIRI DENGAN CV. YORIZKI PERSADA INDAH DI BIDANG JASA KONSTRUKSI DI KABUPATEN INDRAGIRI HULU”**

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana dimaksud diatas maka masalah pokok dalam penelitian ini adalah :

1. Apa yang menyebabkan terjadinya wanprestasi antara PT.Multi Tehnik Jaya Mandiri Dengan CV.Yorizki Persada Indah untuk pengerjaan PLTMG 6 MW-Lirik?
2. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada Indah?

C. Tujuan dan Manfaat penelitian

1. Tujuan penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan agar penelitian dapat menghasilkan manfaat sesuai dengan yang diinginkan, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui apa yang menyebabkan terjadinya wanprestasi antara PT.Multi Tehnik Jaya Mandiri Dengan CV.Yorizki Persada Indah untuk pengerjaan PLTMG 6 MW-Lirik.
- b. Untuk mengetahui upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara PT.Multi Tehnik Jaya Mandiri dengan CV.Yorizki Persada Indah.

2. Manfaat penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan penulis mengenai Hukum Perdata yang memuat masalah perjanjian,

mengenai kontrak kerja konstruksi yang di atur didalam Undang-undang No. 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi serta mengenai Wanprestasi didalam suatu perjanjian.

- b. Sebagai bahan pertimbangan penelitian selanjutnya, khususnya dalam permasalahan penelitian yang sama.
- c. Hasil penelitian ini sangat berguna bagi penulis untuk syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum.

D. Tinjauan Pustaka

1. Hukum Perjanjian
 - a. Pengertian perjanjian

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *overencomst*. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk menangani suatu hal yang berkaitan dengan harta kekayaan.⁵

- b. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian dikatakan sah jika memenuhi persyaratan tertentu, sehingga perjanjian tersebut dapat dilakukan dan dapat menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH

⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000), hlm.225.

Perdata menyebutkan ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Ada kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu Penyebab (kausa) yang halal.

Persyaratan pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena terkait dengan pokok bahasan perjanjian, dan persyaratan ketiga dan keempat yang berkaitan dengan objek perjanjian disebut syarat obyektif.

c. Bentuk-bentuk perjanjian

Bentuk-bentuk perjanjian dibedakan dalam 2 jenis, yaitu perjanjian tertulis & perjanjian tidak tertulis, perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tulisan atau akta perjanjian. Dan perjanjian tidak tertulis merupakan perjanjian yang relatif cukup menggunakan istilah putusan bulat atau kata sepakat saja oleh para pihak tanpa perlu dituangkan dalam bentuk tulisan. Ada 2 bentuk perjanjian tertulis, yaitu:

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani hanya oleh pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian dibuat sendiri oleh pihak yang terkait dan tanpa intervensi dari pejabat umum yang berwenang, dan tanpa standar baku yang ditetapkan, dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak. Perjanjian dibuat hanya untuk mengikat para pihak dalam

perjanjian, tetapi tidak memiliki kewenangan untuk mengikat pihak ketiga.

2. Perjanjian dibuat dihadapan notaris dan oleh notaris, disebut sebagai Perjanjian Notarill atau Akta Otentik. Akta Otentik merupakan akta yang dibentuk dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Jenis akta ini merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Dalam suatu perjanjian terdapat tiga unsur yaitu sebagai berikut.⁶

1. Unsur Esensial

Merupakan unsur yang harus selalu ada dalam suatu perjanjian, karena tanpa adanya suatu kesepakatan yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian pada Unsur Esensial ini maka perjanjian dianggap tidak sah, karena unsur esensial ini merupakan hal terpenting dalam suatu perjanjian, sehingga tanpa adanya hal esensial tersebut perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah dan tidak pernah ada.

2. Unsur Naturalia

Merupakan unsur yang diatur para pihak dalam perjanjian, Unsur naturalia dengan demikian merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian.

⁶Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 43.

3. Unsur Akseidentalia

adalah unsur yang harus dimuat dan dinyatakan secara tegas didalam perjanjian oleh para pihak, yang nantinya mengikat para pihak jika para pihak menyetujuinya.

d. Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum merupakan pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terdapat didalam dan dibelakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan Perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan konkrit⁷. Dalam hukum perdata terdapat 5 asas perjanjian yang dikenal, yaitu :

1. Asas kebebasan kontrak

Artinya setiap orang bebas mengadakan perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian dalam bentuk apa pun, selama perjanjian itu dibuat secara sah dan dengan itikad baik serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

2. Asas konsensualitas

Suatu perjanjian timbul apabila ada consensus atau kata sepakat antara para pihak. Perjanjian tersebut tidak perlu ditaati apabila salah satu pihak menggunakan paksaan, penipuan ataupun terdapat kekeliruan pada objek perjanjian.⁸

⁷Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001, hlm. 5-6.

⁸Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 5.

3. Asas mengikatnya perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang mengadakan perjanjian harus menghormati perjanjian yang mereka buat, karena perjanjian itu berisi janji-janji yang wajib ditepati dan janji tadi mengikat para pihak seperti mengikatnya Undang-undang.

4. Asas itikad baik

Bahwa suatu perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

5. Asas Kepribadian

Pasal 1315 KUHPdata berbunyi “ Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri” intinya adalah seseorang yang melakukan perjanjian sejatinya hanya untk kepentingan dirinya saja.

2. Hukum Kontrak Konstruksi

a. Pengertian kontrak konstruksi

Menurut pasal 1 ayat 8 undang-undang nomor 2 tahun 2017 tentang jasa konstruksi, kontrak kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.⁹ Istilah kontrak konstruksi sering juga disebut dengan perjanjian pemborongan. Istilah pemborongan mempunyai cakupan

⁹Undang-undang No. 2 tahun 2017 tentang jasa konstruksi, pasal 8.

yang lebih luas dibandingkan kata konstruksi. Hal ini ditimbulkan karena kata pemborongan bisa saja yang dibangun tadi tidak hanya konstruksinya, melainkan bisa juga berupa pengadaan barang saja, namun pada teori dan praktek aturan kedua kata tadi dianggap sama, terutama bila terkait dengan istilah perjanjian/kontrak pemborongan atau perjanjian/kontrak konstruksi. Jadi dalam hal ini istilah konstruksi dianggap sama, karena mencakup keduanya yaitu ada konstruksi (pembangunannya) dan ada pengadaan barang dalam pelaksanaan pembangunan.¹⁰

Menurut R. Subekti perjanjian pemborongan adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.¹¹ Didalam KUH Perdata sebagaimana disebutkan dalam pasal 1601b bahwa: “Perjanjian pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu (Si pemborong) mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain (Pihak yang memborongkan) dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

b. Pengaturan Kontrak Konstruksi

Pengaturan kerja konstruksi diatur pada undang-undang No. 2 tahun 2017 mengenai jasa konstruksi. Dengan bentuk lain pengaturan dalam kerja konstruksi terkait pada peraturan menteri Pekerjaan Umum dan

¹⁰Munir Faudy, *kontrak pemborongan mega proyek*, Citra Aditya Kartini, Bandung, 1998, hlm. 12.

¹¹R. Subekti, *aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1985, hal 57.

Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung, Kemudian Perpres No. 54 Tahun 2010 diubah melalui Peraturan Presiden (Perpres) No. 70 Tahun 2012 mengenai perubahan ke 2 atas Perpres No. 54 Tahun 2010 mengenai Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

c. Jenis-jenis Kontrak Kerja Konstruksi

Kontrak konstruksi dapat digolongkan dalam beberapa bentuk yaitu:¹²

1. Menurut cara terjadinya :
 - a. Kontrak konstruksi yang diperoleh melalui sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan (*Competitive bid contract*).
 - b. Kontrak konstruksi atas dasar penunjukan.
 - c. Kontrak yang diperoleh dari hasil perundingan antara si pemberi pekerjaan dengan pemborong/kontraktor (*negotiated contract*).
2. Menurut cara penentuan harganya :
 - a. Kontrak konstruksi dengan harga pasti (*fixed price*). Dalam hal ini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
 - b. Kontrak konstruksi dengan harga *fixed lump sum price*. Dalam hal ini borongan diperhitungkan secara keseluruhan dan

¹²Sri Soedewi Majchun Sofwan, *Hukum Bangunan perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 59.

volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak dapat diukur ulang.

- c. Kontrak konstruksi atas dasar harga satuan (*Unite Price*), yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit, dalam hal ini, luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit, yang mana juga jumlah yang pekerjaan yang tercantum didalam kontrak dapat dilakukan pengukuran ulang untuk menentukan jumlah pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan.
- d. Kontrak konstruksi atas dasar jumlah biaya dan upah (*Cost plus fee*), dalam hal ini pemberi tugas akan membayar dengan jumlah biaya seluruhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upah jasa yang biasanya berasal dari presentase biaya seluruhnya.

d. Pihak-pihak dalam kontrak kerja konstruksi

Bahwa dengan adanya kontrak konstruksi, selalu ada pihak-pihak yang terkait didalam kontrak konstruksi tersebut, adapun pihak-pihak yang terlibat dalam undang-undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa konstruksi yakni :

a. Pengguna Jasa

Bahwa dalam ketentuan umum yang dimaksud dengan pengguna jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi.¹³

¹³Pasal 1 ayat 5, Undang-undang No. 2 tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

b. Penyedia Jasa

Penyedia jasa dalam ketentuan umum adalah pemberi layanan jasa konstruksi.¹⁴

c. Subpenyedia Jasa

Bahwa dalam ketentuan umum yang dimaksud subpenyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi kepada penyedia jasa.¹⁵

e. **Jaminan dalam kontrak konstruksi**

Jaminan didalam kontrak kerja konstruksi merupakan salah satu syarat yang diminta oleh pengguna jasa konstruksi pada kontraktor dengan tujuan agar proyek pekerjaan dapat dilaksanakan dengan lancar. Adapun jaminan dalam kontrak konstruksi, antara lain:

a. Bank Garansi

Bank Garansi merupakan salah satu bentuk lembaga jaminan perorangan yang termasuk pada perjanjian penanggungan.¹⁶ Garansi dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh Bank, yang bersedia menjamin/menanggung risiko apabila debitur/yang terjamin wanprestasi.

¹⁴Pasal 1 ayat 6

¹⁵Pasal 1 ayat 7

¹⁶Lia Laurensia, *Pelaksanaan Pemberian Bank Garansi PT Bank Ekonomi Rahardja Cabang Semarang*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, hlm. 2.

b. Surety Bond

Surety Bond adalah suatu bentuk penjaminan yang biasanya pihak Obligee (pemilik pekerjaan/proyek) meminta surat jaminan dari Principal (kontraktor/pemborong) dengan maksud untuk menyatakan kesanggupan principal dalam melaksanakan pekerjaannya sesuai kontrak/perjanjian yang telah disepakati.¹⁷ Pihak yang memberikan jaminan pada surety bond adalah perusahaan asuransi.

c. Jaminan pemeliharaan/*Maintenance Bond*

Adalah surat jaminan yang berfungsi sebagai penjamin dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi untuk masa pemeliharaan bangunan, jaminan tersebut diberikan oleh perusahaan penyedia jasa konstruksi atau lembaga lainnya ke pada pemilik proyek yang berguna untuk penjaminan pada perbaikan kerusakan-kerusakan pekerjaan atau menambah pekerjaan yang masih kurang setelah pelaksanaan pekerjaan selesai sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak.

d. Jaminan Pelaksanaan

Kontraktor berkewajiban memberikan jaminan pelaksanaan untuk menjamin agar pelaksanaan kontrak dapat diselesaikan dengan baik. Jaminan pelaksanaan yang dipersyaratkan adalah 5% dari kontrak.

¹⁷Asuransi Staco Mandiri,” *Surety Bond*” (<http://www.stacoinsurance.com/index.php/produk-kami/suretybond#:~:text=SURETY%20BOND%20adalah%20suatu%20bentuk,kontrak%2Fperjanjian%20yang%20telah%20disepakati>), Diakses pada 10 Januari 2021,14:12)

f. Berakhirnya kontrak konstruksi

Berakhirnya Kontrak kerja konstruksi apabila:

a. Pekerjaan telah diselesaikan oleh kontraktor/pemborong setelah masa pemeliharaan selesai dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan.

b. Pembatalan kontrak

Menurut pasal 1611 KUH Perdata dijelaskan bahwa pihak yang memborongkan jika dikhendakinya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaannya telah dimulai, selama ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya.

c. Kematian kontraktor/pemborong

Menurut pasal 1612 KUH Perdata dijelaskan bahwa pekerjaan dengan meninggalnya si pemborong. Disini pihak yang memborongkan harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan, dan bahan-bahan yang telah disediakan, demikian juga ahli waris pemborong tidak boleh melanjutkan pekerjaan tersebut tanpa seizin yang memborongkan.

d. Kepailitan

Dalam hal dinyatakan pailit baik dari pihak pengguna jasa yang tidak mampu melakukan pembayaran sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi maupun juga dari pihak pemborong/kontraktor yang pailit sehingga tidak mampu melaksanakan prestasinya dengan cara menunjukkan bukti berupa akta atau surat yang berisi keterangan bahwa pengguna jasa atau penyedia jasa atau pemborong dalam keadaan pailit dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang akan hal tersebut yaitu penilai, notaris dan sebagainya.

e. Pemutusan Kontrak

Pemutusan kontrak biasanya karena terjadinya wanprestasi. Pemutusan kontrak dapat dilakukan baik oleh pengguna jasa maupun penyedia jasa:

a. Pemutusan kontrak oleh pengguna jasa :

1. Penyedia jasa tidak mampu menyelesaikan pekerjaan walaupun sejak masa berakhirnya pelaksanaan pekerjaan diberikan kesempatan tambahan waktu untuk menyelesaikan pekerjaan
2. Penyedia jasa gagal untuk melakukan serah terima pekerjaan oleh karena adanya aspek yang tidak terpenuhi baik dari spesifikasi pekerjaannya, progres pekerjaannya yang belum rampung dan aspek lainnya.

3. Penyedia jasa lalai melaksanakan pekerjaannya meskipun telah diberikan teguran berkali-kali oleh pengguna jasa.
 4. Penyedia jasa dalam keadaan pailit.
 5. Penyedia jasa terbukti melakukan kecurangan, pemalsuan dalam proses pelaksanaan kontrak berdasarkan keputusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.
 6. Apabila terdapat pengaduan tentang penyimpangan prosedur dan dinyatakan benar oleh instansi yang berwenang.
- b. Pemutusan kontrak oleh penyedia jasa :
1. Apabila pengguna jasa gagal melakukan pembayaran tagihan angsur sesuai dengan yang disepakati sebagaimana tercantum dalam isi kontrak.
 2. Apabila pengguna jasa gagal mematuhi keputusan akhir dalam penyelesaian perselisihan.
 3. Apabila pihak pengguna jasa dinyatakan pailit.

g. Wanprestasi

1. Pengertian wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestatie” artinya yaitu tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan atau kesepakatan yang sudah ditentukan oleh pihak-pihak tertentu didalam suatu perikatan, baik perikatan yang timbul akibat dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena Undang-undang. Secara bahasa, wanprestasi

berarti (pemenuhan kewajiban) yang buruk¹⁸. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali¹⁹

Wanprestasi diatur pada Pasal 1243 KUHPerdara, yang berbunyi “ Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

2. Bentuk-bentuk wanprestasi

- a. Tidak melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana semestinya.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3(tiga) macam, yaitu:²⁰

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan

¹⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: FH UII Press, 2013, hlm 278.

¹⁹Yahya Harahap, *segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60.

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi hukum perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm 18

- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

3. Faktor penyebab terjadinya wanprestasi

Ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi, yakni sebagai berikut :

a. Adanya kelalaian debitur (Nasabah)

Kelalaian adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang dilakukannya akan menimbulkan kerugian. Seorang debitur memiliki kewajiban-kewajiban yang dianggap lalai apabila tidak dilaksanakan oleh seorang debitur, yaitu :

1. Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah diperjanjikan .
2. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
3. Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.

b. Karena adanya keadaan memaksa (overmacht/force majeure)

Untuk dapat dikatakan keadaan memaksa (overmacht), selain keadaan itu “diluar kekuasaannya” si debitur dan “memaksa”, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidak-tidaknya tidak dipikul resikonya oleh si debitur²¹.

²¹ Rahmat S.S Soemadipradja, *penjelasan hukum tentang keadaan memaksa*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010, hlm 7.

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur dikarenakan terjadinya suatu peristiwa yang bukan karena kesalahannya, peristiwa tersebut tidak diduga akan terjadi, dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur.

Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi Prestasi. Jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan wanprestasi (ingkar janji)²².

4. Tindakan wanprestasi menimbulkan konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan, dan menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, apabila debitur wanprestasi, maka sanksi wanprestasi adalah:
 - a. Pemenuhan Perjanjian.
 - b. Pemenuhan perjanjian ditambah ganti rugi.
 - c. Ganti rugi.
 - d. Pembatalan perjanjian.
 - e. Pembatalan dengan ganti rugi.

h. **Penyelesaian sengketa**

Penyelesaian sengketa konstruksi menurut Pasal 88 Undang-Undang No 2 tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi menyatakan bahwa:

²²R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra A bardin, Bandung, 1999, hlm. 17.

- 1) Pasal 88 ayat 1 : “Sengketa yang terjadi dalam Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan”.
- 2) Pasal 88 ayat 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”.
- 3) Pasal 88 ayat 3 “Dalam hal upaya penyelesaian sengketa tidak tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), para pihak yang bersengketa membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan dipilih”.
- 4) Pasal 88 ayat 4 “tahapan upaya penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi : a). Mediasi, b). Konsiliasi, dan c). Arbitrase”.
- 5) Pasal 88 ayat 5 “Selain upaya penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b, para pihak dapat membentuk dewan sengketa”.
- 6) Pasal 88 ayat 6 “ Dalam hal upaya penyelesaian sengketa dilakukan dengan membentuk dewan sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilihan keanggotaan dewan

sengketa dilakukan berdasarkan prinsip profesionalitas dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak”.

E. Konsep Operasional

Untuk memberikan kemudahan terhadap pemahaman atas penelitian yang dilakukan, maka penulis memberikan batasan-batasan tentang terminology yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian. Yaitu mengenai Analisis Yuridis atas wanprestasi Perjanjian antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada Indah di bidang Jasa Konstruksi di Kabupaten Indragiri Hulu.

Permalasahan atas wanprestasi perjanjian antara PT. Mutli Teknik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada Indah ini diselesaikan tidak sampai pada tingkat pengadilan, hanya melalui upaya musyawarah, Somasi yang diberikan oleh CV. Yorizki Persada Indah kepada PT. Multi Teknik Jaya Mandiri, dan pemberitaan di media surat Kabar/koran. Yang sampai pada saat ini belum ada itikad baik dari pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri untuk melunasi uang akhir dari pengerjaan PLTMG 6 MW-lirik tersebut.

Perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya sehingga menimbulkan suatu kesepakatan yang memberikan akibat hukum.

Wanprestasi adalah suatu perbuatan ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh seorang debitur baik itu karena tidak melaksanakan apa yang

sudah diperjanjikan atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi.

Menurut pasal 1 ayat (8) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi.

Menurut pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.

Menurut pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pengguna Jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi.

Menurut pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Penyedia Jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi.

Menurut pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Subpenyedia Jasa adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi kepada Penyedia Jasa.

F. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian diperlukan data untuk menunjang penyusunan skripsi ini, maka perlu digunakan metode yang tepat, agar sesuai dengan tujuan yang akan penulis capai, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis dan konsisten. Mulai proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan.²³ Metode yang penulis gunakan adalah :

1. Jenis dan sifat penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif adalah metode atau cara yang digunakan didalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.²⁴ Sedangkan dilihat dari sifatnya adalah deskriptif Analitis adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti. Dalam penelitian ini penulis akan menggambarkan secara tepat mengenai Analisis Yuridis Atas Wanprestasi Perjanjian Antara PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri Dengan CV. Yorizki Persada Indah Di bidang Jasa Konstruksi Di Kabupaten Indragiri Hulu.

2. Bahan-bahan Hukum

Dalam penelitian hukum normatif bahan-bahan hukum yang digunakan dapat dikelompokkan menjadi:

²³Soerjono Soekanto dan Sri Mumudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm.1.

²⁴Peter Muhammad Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 35

- 1) Bahan hukum primer, merupakan bahan yang menjadi sumber utama dalam penelitian. Bahan hukum primer dapat berupa KUH-Perdata, Undang-undang Nomor 2 tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, Surat Perjanjian antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada Indah.
- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah/memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa: hasil penelitian skripsi, tesis, jurnal/majalah ilmiah, buku-buku literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.
- 3) Bahan tersier yang terdiri dari bahan-bahan Non-Hukum merupakan bahan yang dengan pertimbangan tertentu sangat diperlukan dalam penelitian hukum, kamus, ensiklopedia, dan lain sebagainya.

3. Analisis Data

Penelitian dibidang hukum dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, Data dapat dianalisis secara Kualitatif. Analisis secara kualitatif merupakan analisis dengan cara mendeskripsikan/menggambarkan, kemudian membandingkan antara data dengan ketentuan perundang-undangan atau pendapat para ahli hukum. Tahapan analisis dimulai dari pengumpulan data, pengolahan data dan terakhir penyajian data.

4. Penarikan Kesimpulan

Dalam penarikan kesimpulan, penulis dalam penelitian ini berpedoman pada cara deduktif, merupakan cara penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam pemahaman penulisan penelitian ini, penulis akan menguraikan secara garis besar dan sistematis mengenai hal-hal yang akan diuraikan lebih lanjut.

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian
- D. Tinjauan Pustaka
- E. Konsep Operasional
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN UMUM

- A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian
 - 1. Pengertian Perjanjian
 - 2. Syarat Sah Perjanjian
 - 3. Bentuk-Bentuk Perjanjian
 - 4. Asas Hukum Perjanjian

B. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi
2. Bentuk-Bentuk dan Wujud Wanprestasi
3. Akibat Hukum Wanprestasi
4. Penyelesaian Sangketa Wanprestasi
5. Pengajuan Gugatan Wanprestasi

C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Kontrak Konstruksi

1. Pengertian Kontrak Kerja Konstruksi
2. Sumber Hukum Kontrak Konstruksi
3. Jenis-Jenis Kontrak Konstruksi
4. Pihak-Pihak Dalam Kontrak Konstruksi
5. Jaminan Dalam Kontrak Konstruksi

D. Gambaran Umum CV. Yorizki Persada Indah

1. Legalitas
2. Struktur Organisasi CV. Yorizki Persada Indah
3. Perkembangan Usaha CV. Yorizki Persada Indah

BAB III :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Penyebab terjadinya wanprestasi antara PT.Multi Teknik Jaya Mandiri Dengan CV.Yorizki Persada Indah untuk pengerjaan PLTMG 6 MW-Lirik
- B. Upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara PT. Multi Teknik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada Indah

BAB IV :PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran



BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian dalam istilah lain disebut dengan kontrak, kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract*. Sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut. Apabila kembali kepada peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam Bab II Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian” secara jelas terlihat bahwa undang-undang memberikan pengertian yang sejajar antara kontrak dan perjanjian. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan kontrak diartikan lebih kurang sama. Dengan demikian segala ketentuan yang terkait dengan hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak.

Lawrence M. Friedman mengartikan hukum kontrak adalah perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu. Artinya hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan.²⁵

²⁵Salim H.S., *Hukum Kontrak; Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 3

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.²⁶

Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.²⁷

Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²⁸ Sedangkan 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.”²⁹

Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu

²⁶R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta : Intermedia, 2003, Hlm.1

²⁷*Ibid*

²⁸Sudikno Mertokusumo.2003.*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty, Yogyakarta, h.118

²⁹

persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³⁰

Pengertian perjanjian akan lebih baik apabila “sebagai satu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”³¹

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitasformalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik³²

Berdasarkan pendapat para sarjana hukum di atas mengenai pengertian perikatan dan perjanjian, maka perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Di dalam perjanjian minimal ada dua pihak, di mana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Melalui perjanjian kemudian terbentuk perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian, dengan kata lain perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak mengikat para pihak

³⁰Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011, hlm.78

³¹J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1982, h 322

³²Purwahid Patrik, 1988, *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang*, Semarang: FH Undip, Hlm. 1-3.

tersebut dan membuat para pihak mematuhi isi dari perjanjian yang telah mereka buat.

2. Syarat Sah Perjanjian

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis, perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Namun dalam hal ini menurut Mariam Darus Badruzaman, untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu. Apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.³³

Menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

a. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Yang dimaksud dengan sepakat adalah bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.³⁴

b. Cakap untuk Membuat Suatu Perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum.

Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya,

³³Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Cetakan 1, Jakarta: Alumni, Hlm. 137

³⁴Subekti, *Op. Cit*, hlm. 17

adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

d. Suatu Sebab yang Halal

Yang dimaksud dengan sebab yang halal dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Dalam hal syarat subyektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, akan tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum.

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata:³⁵

a. Kesepakatan (Toestemming)

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak (Badulzaman, 2006). Unsur kesepakatan tersebut:

- 1) Offerte (penawaran), adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- 2) Acceptasi (penerimaan), adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran. Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUH Perdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan), Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/ Undue Influence (tidak terdapat dalam KUHPerdata).

b. Kecakapan Bertindak

Perkataan orang (persoon) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk

³⁵Gamal Komandoko, Handri Rahardjo, 2013, Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik, Jakarta: Buku Seru, hlm. 9-10

melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu :

- 1) Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda)
 - 2) Sehat akal pikiranya (tidak berada di bawah pengampuan)
 - 3) Tidak dilarang undang-undang.
- c. Suatu Hal Tertentu Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal1332 s/d) 1334 KUHPerdara). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:
- 1) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung
 - 2) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.³⁶

³⁶Ahmad Miru, Op.cit, hlm. 30.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUH Perdata). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

3. Bentuk-bentuk Perjanjian

Setelah diulas mengenai asas-asas hukum perjanjian sebagai salah satu landasan pembentukan suatu perjanjian, maka kita akan mengenal lebih mendalam beberapa jenis perjanjian secara empiris, seperti: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Untuk itu, kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut.³⁷

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi

³⁷Ronal Saija, Roger F.X, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Yogyakarta: Deepublish, 2016, hlm. 139-140

apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUH Perdata.³⁸

c. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaanya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (bezit). Sebagai contoh dalam

³⁸Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju. 2012, hlm. 150

perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaanya-Lavering). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.³⁹

d. Perjanjian Riil dan Perjanjian Konsensual

Perjanjian Real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian Real justru lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat sebab setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika juga terjadi persetujuan serentak, saat itu terjadi peralihan hak yang disebut kontan atau tunai. Contoh dari Perjanjian riil dalam Pasal 1741 KUH Perdata misalnya Perjanjian penitipan barang dan Contoh dari Perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.

³⁹Ibid

Perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu kontrak. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian. Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur, yaitu sebagai berikut:⁴⁰

a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, maka mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut, sehingga unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

⁴⁰Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014, hlm. 31-32.

c. Unsur Aksidentalita

Unsur Aksidentalita merupakan unsur yang akan ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar hutangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur essensial dalam kontrak tersebut.

4. Asas Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun dalam ini peneliti hanya membahas asas-asas yang berkaitan dengan materi penelitian, yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyebutkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas tersebut bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa saja, apa saja isinya, dan bebas dalam menentukan bentuknya, baik tertulis atau secara lisan selama tidak melanggar undangundang, ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dalam KUHPerdota ada yang bersifat memaksa dan ada yang bersifat pelengkap sehingga dapat

dikesampingkan. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, maka para pihak dapat membuat ketentuanketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian, namun apabila para pihak tidak mengaturnya, maka mereka harus tunduk pada ketentuan buku III KUHPerdota.

b. Asas Mengikat Suatu Perjanjian (Pacta Sun Servanda)

Secara harfiah, Pacta Sun Servanda berarti bahwa “perjanjian itu mengikat”. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, maka hal tersebut menandakan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak bersifat mengikat seperti halnya undang-undang, namun dalam hal ini daya ikat hanya berlaku terbatas yakni hanya bagi para pihak yang membuat perjanjian.

c. Asas Iktikad Baik

Iktikad baik dalam sebuah perjanjian memiliki peranan yang sangat penting, karena iktikad baik merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota menyebutkan bahwa Perjanjian harus dilakukan dengan Iktikad baik. Namun undang-undang tidak menjelaskan secara rinci apa itu iktikad baik. Makna iktikad baik menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemaun (yang

baik).⁴¹ Menurut Riduan Syahrani suatu perjanjian dilakukan dengan iktikad baik atau tidak, dapat dilihat dari perbuatan-perbuatan nyata orang yang melaksanakan perjanjian tersebut. Dalam bukunya ia membedakan iktikad baik dalam 2 (dua) macam, yaitu:⁴²

- 1) Iktikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian, yaitu perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan bahwa syarat-syarat yang diperuntukkan untuk mengadakan perjanjian secara sah menurut hukum sudah terpenuhi semuanya.
- 2) Iktikad baik pada waktu melaksanakan hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang teletak pada sanubari manusia yang selalu ingat bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. Titik berat itikad baik disini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan sesuatu hal⁴³. Oleh sebab itu iktikad baik kadang diartikan sebagai kejujuran atau kepatutan.

⁴¹Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hlm.369.

⁴²H.Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata* Edisi.Ke-3, PT.Alumni, Bandung, 2006, hlm.247-248.

⁴³ Warjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1992

B. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Wanprestasi berasal dari istilah bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan.⁴⁴ Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.⁴⁵

Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana pihak-pihak atau salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Kelalaian atau tidak terpenuhinya kewajiban dimaksud

⁴⁴Abdulkadir Muhammad, Loc.Cit

⁴⁵Ahmadi Miru, Sakka Pati, Hukum Perikatan, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hlm. 12

merupakan *conditio sine qua non* bagi dikualifikasinya satu pihak melakukan wanprestasi, dimana suatu akibat itu tidak akan terjadi apabila sebab itu tidak ada.⁴⁶

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam 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 jani untuk wanprestasi”.⁴⁷

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁴⁸

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan : 1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi. 2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna. 3. Terlambat memenuhi

⁴⁶M. Natsir Asnawi, Op. Cit, hlm. 26.

⁴⁷Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17

⁴⁸Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 2016, hlm. 60

prestasi. 4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁴⁹

Lebih tegas Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa: “Apabila dalam suatu perikatan si debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan debitur itu wanprestasi”⁵⁰

Dari uraian tersebut di atas, jelas kita dapat mengerti apa sebenarnya yang dimaksud dengan wanprestasi itu. Untuk menentukan apakah seorang (debitur) itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan lalai atau alpa tidak memenuhi prestasi.

2. Bentuk-Bentuk dan Wujud Wanprestasi

Suatu perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak tidak tertutup kemungkinan terjadinya suatu pelanggaran penyimpangan, kesalahan hingga menyebabkan terjadinya wanprestasi. Sehingga apabila terjadinya wanprestasi para pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing berdasarkan hukum yang berlaku. Dasar hukum seseorang melakukan wanprestasi adalah terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdara, yang menentukan: “Setiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawanya kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian dengan menggantikan kerugian”⁵¹

⁴⁹Ahmadi Miru, Op, Cit, hlm.74

⁵⁰Mariam Darus Badruzaman, “Kompilasi Hukum Perikatan”, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung. 2013.Hlm. 19

⁵¹R. Subekti, Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 45.

Menurut Subekti, wanprestasi (kealpaan atau kelalaian) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya.
- 2) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat. d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁵²

Adapun bentuk dari wanprestasi atau ingkar janji, yaitu:⁵³

- 1) Tidak memenuhi prestasinya sama sekali; Dengan adanya debitur yang tidak dapat memenuhi/ melaksanakan prestasinya maka dikatakan debitur tidak bisa memenuhi prestasinya sama sekali.
- 2) Terlambat memenuhi prestasi; Dalam prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka seorang debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.
- 3) Memenuhi prestasi secara tidak sempurna; Debitur yang memenuhi prestasi, tetapi dalam pemenuhannya debitur kurang sempurna, apabila prestasi yang kurang sempurna atau keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak bisa memenuhi prestasinya sama sekali.
- 4) Melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban atau isi perikatan; Misalnya, perikatan negatif yakni prestasinya adalah tidak melakukan atau berbuat sesuatu, seperti tidak mendirikan bangunan.

⁵²R. Subekti, Op. Cit, hlm. 48.

⁵³J. Satrio, Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi, Citra Adhya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 82.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau pejabat yang berwenang untuk itu. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan lalu pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak. Somasi adalah teguran dari si kreditur kepada debitur agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang menderita kerugian, namun kalau sudah terjadi, para pihak hanya dapat berusaha supaya kerugian yang terjadi ditekan sekecil mungkin. Adapun akibat adanya Wanprestasi :

- a. Perikatan tetap ada.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitor jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi.

- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.⁵⁴

Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, yaitu:

- a. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian
- b. Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi
- c. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi
- d. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian
- e. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Jika dalam suatu perjanjian telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji maka pasti akan ada suatu akibat yang terjadi yaitu :

- a. Perikatan tetap ada.

Kreditor masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditor berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditor akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

⁵⁴Salim, Hukum Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 42-43

b. Jika peringatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

c. Debitur harus membayar ganti rugi kepada debitur (Pasal 1243 KUH Perdata). Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.⁵⁵

Dalam keadaan tertentu, suatu keadaan tersebut tidak masuk ke dalam kategori wanprestasi, antara lain :⁵⁶

a. Overmacht

Sering disebut juga sebagai force majeure, yaitu keadaan memaksa. Keadaan memaksa dapat dimaknai sebagai suatu keadaan yang memaksa salah satu pihak atau beberapa pihak untuk tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perikatan yang telah dibuat, dan keadaan tersebut diluar prediksi, kendali, maupun kemampuan para pihak secara fisik, psikis, maupun teknis.

b. Rechtsverwerking

Pengaturan mengenai rechtsverwerking, yaitu lepasnya satu pihak atau beberapa pihak dari kewajiban tertentu, karena pihak lain, baik

⁵⁵Salim Hs, "Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003.Hal. 98

⁵⁶M Natsir Asnawi, Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer, Januari 2017, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/12674>, (20.10)

secara lisan maupun tertulis membebaskan atau disimpulkan membebaskan yang bersangkutan dari kewajiban dimaksud.

c. Non Adimpleti Contractus

Non adimpleti contractus yaitu tidak dipenuhinya janji atau kewajiban oleh salah satu pihak atau beberapa pihak karena pihak lain yang terikat dalam perjanjian yang dimaksud juga tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban atau janji-janjinya. Non adimpleti contractus ini dalam pemeriksaan perkara perdata sering dijadikan sebagai alasan untuk mengajukan keberatan atau eksepsi terhadap gugatan wanprestasi yang diajukan.

Di dalam melakukan suatu perjanjian, bila ada pihak yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka ada konsekuensi hukum yang berlaku yaitu:

a. Batal demi hukum

Jika tidak terpenuhinya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu perjanjian harus mempunyai objek tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan dalam Pasal 1332-Pasal 1335 KUHPerdata. Dan terdapat kausa yang halal yang berarti isi atau maksud dari perjanjian dalam ketentuan Pasal 1335 – Pasal 1337 KUHPerdata: “untuk sahnya suatu perjanjian, undang-undang mensyaratkan adanya kausa”.

b. Dapat dibatalkan

Jika tidak terpenuhinya syarat subjektif yaitu dalam Pasal 1320 KUHPerdara berupa adanya Asas Konsensualisme yang mengharuskan adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Dan yang kedua harus dilakukan orang-orang yang cakap melakukan perbuatan hukum.

c. Kontrak tidak dapat dilaksanakan

Kontrak yang tidak begitu saja batal tetapi tidak dapat dilaksanakan melainkan masih mempunyai status hukum tertentu. Contohnya, yang seharusnya dibuat secara tertulis tetapi dibuat secara lisan kemudian kontrak tersebut ditulis oleh para pihak.

d. Sanksi Administratif

Bila persyaratan tidak terpenuhi maka hanya mengakibatkan sanksi administrative saja terhadap salah satu pihak atau kedua pihak dalam kontrak tersebut. Misalnya, suatu kontrak memerlukan izin atau pelaporan terhadap instansi tertentu seperti izin atau pelaporan kepada Bank Indonesia untuk suatu kontrak off shore loan.⁵⁷

Apabila debitur wanprestasi maka ia dapat dituntut untuk:

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian ditambah ganti rugi;
- c. Ganti rugi;
- d. Pembatalan perjanjian timbal balik;

⁵⁷P.N.H Simanjuntak, Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, Bandung:Djambatan, 1999, hlm. 60

- e. Pembatalan dengan ganti rugi.⁵⁸

Kewajiban membayar ganti rugi (*schade vergoeding*) tersebut tidak timbul seketika terjadi kelalaian, melainkan baru efektif setelah debitur dinyatakan lalai (*ingebrekestelling*) dan tetap tidak melaksanakan prestasinya. Hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, sedangkan bentuk pernyataan lalai tersebut diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan:

- a. Pernyataan lalai tersebut harus berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis, yaitu suatu salinan daripada tulisan yang telah dibuat lebih dahulu oleh juru sita dan diberikan kepada yang bersangkutan.
- b. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri.
- c. Jika teguran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau anmaning yang biasa disebut *sommasi*.⁵⁹

Selanjutnya, disyaratkan kerugian yang dapat dituntut haruslah kerugian yang menjadi akibat langsung dari wanprestasi. Artinya antara kerugian dan wanprestasi harus ada hubungan sebab akibat. Dalam hal ini kreditur harus dapat membuktikan:

- a. Besarnya Kerugian yang dialami
- b. Bahwa faktor penyebab kerugian tersebut adalah wanprestasi karena kelalaian kreditur, bukan karena faktor diluar kemampuan debitur.⁶⁰

⁵⁸Handri Rahajo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009, hlm. 42

⁵⁹Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 69

4. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi

Menurut Sengketa Konstruksi ialah permasalahan perselisihan dalam pekerjaan konstruksi antara para pihak didalam suatu kontrak kerja konstruksi. Sangat hal-hal dapat timbulnya perselisihan konstruksi (dan yang paling mengganggu produktifitas para pihak) adalah adanya masalah penafsiran dokumen kontrak. Penafsiran berasal dari kata “tafsir” yang berarti penjelasan pendapat, tentang satu kata, kalimat dan sebagainya.⁶¹

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terjadinya wanprestasi tidak muncul secara otomatis, kecuali jika memang telah disepakati dalam perjanjian oleh para pihak dalam perjanjian bahwa wanprestasi ada sejak tanggal ditetapkan dalam tanggal perjanjian terlampaui. Jika dalam perjanjian tidak ada kesepakatan sejak kapan wanprestasi terjadi, maka penentuan terjadinya wanprestasi dapat dilakukan dengan somasi atau teguran oleh satu pihak kepada pihak lainnya.

Sehingga dalam praktiknya ketika antara kreditur dan debitur telah dianggap lalai sehingga terjadilah wanprestasi pada pelaksanaan pemenuhan kewajiban kontraktual. Sehingga upaya mengajukan gugatan ke pengadilan adalah langkah terakhir dalam upaya penyelesaian permasalahan. Karena

⁶⁰4 Salim HS, Pengantar Hukum Perdata , Jakarta:Sinar Grafika, 2006, hlm. 161-162.

⁶¹BN Marbun, Kamus Politik, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2002, hlm. 519

sejatinya upaya pemenuhan kewajiban kontraktual dilakukan dengan ikhtikad baik sehingga jika terjadi permasalahan negosiasi menjadi langkah awal yang tepat dalam upaya penyelesaian sengketa antara debitur dan kreditur. Hukum positif kita telah memberikan beberapa pilihan penyelesaian sengketa, Dalam sistem hukum Indonesia ada beberapa penyelesaian sengketa yaitu : Non Litigasi

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolutin (ADR), yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan ADR, yang menyatakan sebagai berikut: “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.” Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (settlement method) di luar pengadilan, yang dikenal dengan Alternatif Dispute Resolution disingkat menjadi (ADR) dalam berbagai bentuk, seperti:

- a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh paa pihak yang bersengketa”.

Dari definisi tersebut, ada 3 hal yang dapat dikemukakan dari definisi yang diberikan, yaitu⁶²:

- 1) Arbitrase merupakan salah satu bentuk perjanjian.
- 2) Perjanjian arbitrase harus dibuat secara tertulis.
- 3) Perjanjian arbitrase tersebut merupakan perjanjian untuk menyelesaikan sengketa yang dilaksanakan di luar pengadilan umum.

Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan. Dalam perkembangannya penyelesaian melalui Arbitrase terkenalya didalamnya Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang disingkat menjadi (BANI) Bani telah mempunyai mekanisme dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang telah diakui oleh Mahkamah Agung (MA)

b. Negosiasi

⁶² Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm 98.

Menurut Ficher dan Ury, negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa, negosiasi ialah proses tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

c. Mediasi

Menurut Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu mediator. Mediasi (mediation) melalui sistem kompromi (compromise) diantara para pihak, sedang pihak ketiga yang bertindak sebagai mediator hanya sebagai penolong (helper) dan fasilitator.

d. Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi.

Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution.

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi. Selain dari cara penyelesaian sengketa sebagaimana disebutkan di atas yang didasarkan kepada Undang-Undang No 30 Tahun 1999, dalam sistem hukum Indonesia tentang hal tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana disebutkan dalam Pasal 58 dan Pasal 60, yang pada pokoknya menentukan tentang penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui mediasi. Hasil akhir dari rangkaian proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 yang berhasil maka akan menghasilkan kesepakatan atau perdamaian diantara para pihak.

b. Litigasi Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan winlose solution. Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal (very formalistic) dan sangat teknis (very technical). Seperti yang dikatakan J. David Reitzel “there is a long wait for litigants to get

trial”, jangankan untuk mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, untuk menyelesaikan pada satu instansi peradilan saja, harus antri menunggu. Menurut Suyud Margono berpendapat bahwa:⁶³

Dalam Pasal 24 UUD 1945 Bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan Badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh Mahkamah Konstitusi. Ketentuan Pasal 24 mengisyaratkan bahwa penyelesaian sengketa yang terjadi dikalangan msayarakat dilakukan melauai jalur pengadilan (litigasi). Badan peradilan adalah pemegang kekuasaan kehakiman yang mewujudkan hukum dan keadilan.

Litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dengan menggunakan pendekatan hukum. Yang dilakukan melalui pengadilan, dalam penyelesaian sengketa di pengadilan dilakukan dengan cara mengajukan gugatan. Gugatan adalah suatu tuntutan hak, yang di dalamnya terdapat suatu sengketa, diantara para pihak yang berperkara dan kemudian penyelesaiannya diajukan ke Pengadilan agar diperiksa, diadili dan diputus oleh hakim pada Pengadilan Negeri yang berwenang. Berdasarkan Pasal 118 HIR ayat (1) Pengadilan Negeri berhak menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat.

⁶³Suyud Margono, ADR dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2014, hal.23

5. Pengajuan Gugatan Wanprestasi

Gugatan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri itu merupakan suatu perkara perdata (civil action, civil case). Adapun pihak yang mengajukan gugatan disebut sebagai Penggugat (plaintiff), sedangkan pihak yang digugat disebut sebagai Tergugat (defendant, opposant). Permohonan gugatan diajukan dapat diajukan secara tertulis atau secara lisan jika Penggugat tidak dapat menulis.⁶⁴

Apabila penggugat akan mengajukan surat gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa, maka terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan dan dimuat oleh Penggugat dalam menyusun surat gugatan, yaitu:⁶⁵

- a. Keterangan/Identitas lengkap mengenai pihak-pihak yang berperkara;
- b. Dasar gugatan (fundamentum petendi) yang memuat uraian tentang kejadian atau peristiwa (factual grounds) dan uraian tentang hukumnya;
- c. Tuntutan yang dimohonkan penggugat agar diputuskan oleh pengadilan (petitum).

Wardah dan Sutyoso mengemukakan bahwa syarat materiil adalah syarat isi gugatan yang harus dipenuhi secara memadai, yang meliputi:⁶⁶

- a. Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta yang sebenarnya;

⁶⁴Abdulkadir Muhammad, 2008, Hukum Acara Perdata Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 37

⁶⁵Ibid., Hal 37-38.

⁶⁶Sri Wardah dan Bambang Sutyoso, 2012, Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia, Yogyakarta: Gama Media, Hal 33-34

- b. Menyebutkan, memaparkan, dan menggambarkan uraian yang benar mengenai fakta-fakta kejadian materil yang sebenar-benarnya dari perkara tersebut mulai sejak dari awal ikhwal sampai kesimpulannya yang terakhir dalam hal alasan-alasan untuk mengajukan gugatan tersebut.
- c. Pengajuan gugatan dilandasi dengan akal sehat atau logika kewajaran yang patut berdasarkan kerugian yang diderita oleh penggugat dan kerugian tersebut telah terbukti sebagai kerugian yang disebabkan karena perbuatan Tergugat.

Ridwan Halim juga mengemukakan bahwa syarat formil gugatan adalah syarat wujud gugatan yang harus dipenuhi secara memadai, yaitu meliputi:⁶⁷

- a. Diajukan secara tertulis dalam bentuk suatu surat gugat;
- b. Ditujukan kepada Ketua Pengadilan Setempat, yakni pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara yang bersangkutan;
- c. Memuat keterangan/identifikasi yang lengkap;
- d. Memuat dasar-dasar atau alasan-alasan tuntutan (fundamentum petendi/posita) yang kuat.

Dengan demikian pada pokoknya, menyusun dasar gugatan harus jelas dan mendukung tuntutan (petitum) penggugat. Setiap peristiwa atau

⁶⁷Ibid., Hal 36

kejadian yang mendukung hubungan hukum diuraikan secara kronologis dan sistematis sehingga isi tuntutan mudah untuk dipahami.

C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Kontrak Konstruksi

1. Pengertian Kontrak Kerja Konstruksi

Jasa konstruksi merupakan salah satu problematika dalam perkembangan hukum di Indonesia yang menuntut keteraturan hukum dikarenakan kompleksitas persoalannya, dimana peraturan perundangan yang baku yang mengatur hak dan kewajiban para pelaku industri konstruksi hanya diatur dalam Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang mulai berlaku tahun 2000 dan peraturan pelaksanaannya, disamping ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sebagai ketentuan syarat-syarat kontrak sebagai ketentuan yang mengaturnya. Sehingga diperlukan suatu pengkajian lebih lanjut terhadap apa muatan yang harus harus tercantum dalam kontrak jasa konstruksi yang dapat memberikan batasan hukum hak dan kewajiban para pihak baik pengguna maupun penyedia jasa konstruksi dan hal-hal apa saja yang harus diperhatikan yang dapat meminimalisir terjadinya sengketa yang timbul dari kontrak konstruksi.

Kontrak Konstruksi yang dalam Pasal 1 ayat (5) UU No. 18 Tahun 1999 disebut sebagai kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Kontrak kerja konstruksi merupakan suatu perjanjian untuk membangun suatu bangunan dengan

persyaratanpersaratan tertentu, yang dibuat oleh pihak pertama sebagai pemilik bangunan, dengan pihak kedua sebagai pelaksana bangunan.

Menurut Undang-Undang jasa konstruksi, “pasal 1 ayat (5) pengertian Kontrak Kerja Konstruksi” ialah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi.⁶⁸ Kontrak Konstruksi ialah sebuah perjanjian untuk membangun sebuah bangunan dengan persyaratan tertentu, yang dibuat oleh pihak I sebagai pemilik pekerjaan, dengan pihak II sebagai pelaksana pekerjaan.⁶⁹

Perjanjian konstruksi adalah bentuk perikatan mengenai kegiatan dalam industri jasa konstruksi. Perjanjian konstruksi ini merupakan dasar atau acuan yang tertuang dalam pasal-pasal yang terdefinisi dengan baik.⁷⁰

Istilah perjanjian kerja konstruksi dan perjanjian pemborongan dianggap memiliki pengertian yang sama baik secara teori maupun dari praktek hukumnya. Konstruksi merupakan suatu kegiatan membangun sarana dan prasarana.⁷¹ Sedangkan pemborongan mempunyai cakupan yang lebih luas dari konstruksi. Sebab dengan istilah pemborongan dapat saja berarti bahwa yang diborong itu bukan hanya konstruksinya atau pembangunannya, melainkan juga dapat berupa pengadaan barang atau jasa saja.

⁶⁸Pasal 1 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

⁶⁹Feydy Bonenehu, *Analisis Klausul Kontrak*, Fakultas Teknik Universitas Indonesia, 2008, hlm. 30.

⁷⁰Satrio Agung Utomo et al, “*Evaluasi Hak & Kewajiban Antara Perjanjian Kontrak Nasional Dengan Persyaratan Standar Fidic (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Gedung Pemuda Dan Kebudayaan Temanggung)*”, Jurnal Karya Teknik Sipil Vol 4, Nomor 4, (Tahun 2015), hlm. 479.

⁷¹Rinto Wardana, 2016, *Tanggung Jawab Pidana Kontraktor Atas Kegagalan Bangunan*, Malang, Media Nusa Creative, hlm. 31

Berdasarkan pengertian tersebut diatas maka kontrak konstruksi adalah suatu perjanjian tertulis dengan persyaratan tertentu dimana substansi yang buat oleh para pihak yang terikat didalamnya terdapat tindakan bermuatan usaha dan aspek hukum.

Kontrak merupakan kesepakatan antara pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa untuk melakukan transaksi berupa kesanggupan antara pihak penyedia jasa untuk melakukan sesuatu bagi pihak pengguna jasa, dengan sejumlah uang sebagai imbalan yang terbentuk dari hasil negosiasi dan perundingan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini kontrak harus memiliki dua.⁷²

Kontrak merupakan kesepakatan antara pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa untuk melakukan transaksi berupa kesanggupan antara pihak penyedia jasa untuk melakukan sesuatu bagi pihak pengguna jasa, dengan sejumlah uang sebagai imbalan yang terbentuk dari hasil negosiasi dan perundingan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini kontrak harus memiliki dua aspek utama yaitu saling menyetujui dan ada penawaran serta penerimaan.⁷³

Menurut Pasal 2 UU No. 18 Tahun 1999, azas kontrak yang berlaku dalam kontrak kerja konstruksi yang digunakan sebagai landasan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi adalah meliputi asas:

- a. Adil, yaitu melindungi kepentingan masing-masing pihak secara wajar dan tidak melindungi salah satu pihak secara wajar dan tidak

⁷²Ibid

⁷³Sutadi, Adrian. Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, Hlm. 52

melindungi salah satu pihak secara berlebihan sehingga merugikan pihak lain.

- b. Seimbang, yaitu pembagian risiko antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus seimbang.
- c. Setara, yaitu hak dan kewajiban pengguna dan penyedia jasa harus setara. (Harry Bagus, <http://www.academia.edu.com>).

Dalam kontrak kerja konstruksi berlaku prinsip hukum kontrak sebagaimana kontrak pada umumnya. Prinsip-prinsip tersebut, antara lain:⁷⁴

- a. Prinsip kebebasan berkontrak.

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

- 1) Kebebasan para pihak menutup atau tidak menutup kontrak;
- 2) Kebebasan menentukan dengan siapa para pihak akan menutup kontrak;
- 3) Kebebasan para pihak menentukan bentuk kontrak;
- 4) Kebebasan para pihak menentukan isi kontrak;
- 5) Kebebasan para pihak menentukan cara penutupan kontrak.

- b. Prinsip konsensual (kesepakatan).

Kontrak Kerja Konstruksi lahir karena adanya kesepakatan antara pengguna jasa dengan penyedia jasa. Kesepakatan tersebut terbentuk dalam proses pelelangan (tender).

⁷⁴Yogar Simamora, Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia, Surabaya: Laksbang Justitia, 2012, hlm. 37.

c. Prinsip itikad baik.

Para pihak wajib untuk bertindak secara jujur baik dalam tahap pembentukan kontrak (tender) maupun dalam tahap pelaksanaan kontrak.

d. Pacta Sun Servanda.

Kontrak Kerja Konstruksi yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pengguna dan penyedia jasa. Artinya para pihak wajib untuk mentaati dan memenuhi kewajiban kontraktual masing-masing. Pelanggaran terhadap Kontrak kerja konstruksi membawa akibat hukum wanprestasi. Pihak yang merasa dirugikan dapat mempertahankan haknya melalui gugatan perdata (wanprestasi).

e. Privity of Contract.

Kontrak hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUHPperdata). Prinsip ini juga berlaku dalam hal terjadi subkontrak.

Adapun unsur-unsur yang tercantum dalam hukum Perjanjian/Kontrak dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum perjanjian dapat terbagi menjadi dua macam yakni tertulis dan tertulis. Kaidah hukum dalam perjanjian tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan, traktat dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum

perjanjian tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat.

2. Subjek Hukum

Subjek hukum atau *rechtperson* adalah pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang menjadi subjek hukum dalam kontrak adalah kreditur dan debitur.

3. Adanya Prestasi

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Suatu prestasi umumnya terdiri dari beberapa hal yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

4. Kata Sepakat

Di dalam Pasal 1320 KUHPerdata ditentukan empat syarat sahnya perjanjian seperti dimaksud diatas, dimana salah satunya adalah kata sepakat (*konsensur*). Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendakan antara para pihak.

5. Akibat Hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.⁷⁵

Suatu perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang diatur oleh undang-undang. Perjanjian tersebut diakui sah dan

⁷⁵Salim H.S, Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Cet.II, Jakarta: Sinar Grafika, 2004, hlm. 4

mendapat akibat hukum (legally concluded contract). Akibat hukum dari dibuatnya perjanjian adalah: ⁷⁶

a. Berlaku sebagai undang-undang

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakan perjanjian artinya bahwa perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Perjanjian merupakan hasil kesepakatan kedua belah pihak maka apabila ingin ditarik kembali atau dibatalkan harus disetujui oleh kedua belah pihak juga.

c. Pelaksanaan dengan ikhtikad baik

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan baik. Yang dimaksud dengan ikhtikad baik tersebut adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian yang harus sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan.

2. Sumber Hukum Kontrak Konstruksi

Di Indonesia berlaku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan yang terkait dengan hukum kontrak termaktub di Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617 tentang Perjanjian Pemborongan. Sementara di Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 tentang syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

⁷⁶ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Cetakanke-III, Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 228.

- a. Para pihak harus jelas;
- b. Dibuat tidak dengan paksaan atau penipuan;
- c. Cakap untuk membuat perjanjian;
- d. Objeknya harus jelas;
- e. Tidak mengandung kepalsuan yang terlarang, bertentangan kesusilaan/ kepentingan umum;
- f. Kedudukan setara;
- g. Pidana tetap berlaku.⁷⁷

Peraturan perundang-undangan yang mengatur kontrak pemerintah khususnya Kontrak Kerja Konstruksi diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (untuk selanjutnya disingkat UU No.2 Tahun 2017). UU No.2 Tahun 2017 ini menggantikan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 dengan ketentuan pelaksanaannya.

Dasar pertimbangan keluarnya UU No.2 Tahun 2017 untuk menggantikan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 adalah Pengaturan jasa konstruksi belum sepenuhnya berjalan dengan baik dalam pembangunan sektor konstruksi yang kokoh, terutama dalam menghadapi persaingan global.

3. Jenis-Jenis Kontrak Konstruksi

Berdasarkan cara pembayarannya ada 3 jenis kontrak proyek konstruksi yaitu:⁷⁸

- a. Kontrak Harga Satuan (Unit Price)

⁷⁷Sulistijo Sidarto dan Budi Santoso, *op.cit.* hlm. 22.

⁷⁸Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi*. Andi Publisheer. Yogyakarta, 2005, Hlm. 41.

Hal penting dalam kontrak harga satuan (Unit Price contract) adalah penilaian harga setiap unit pekerjaan telah dilakukan sebelum konstruksi dimulai. Pemilik telah menghitung jumlah unit yang terdapat dalam setiap elemen pekerjaan. Kelemahan dari penggunaan jenis kontrak ini adalah pemilik tidak dapat mengetahui secara pasti biaya actual proyek hingga proyek selesai. Untuk mencegah ketidakpastian ini, perhitungan kuantitas tiap unit perlu dilakukan secara akurat.

b. Kontrak Biaya Menyeluruh (Lump Sum contract)

Kontrak ini digunakan pada kondisi kontraktor akan membangun sebuah proyek sesuai rancangan yang ditetapkan pada suatu biaya tertentu. Jika terjadi perubahan baik desain, jenis material dan segala sesuatu yang menyebabkan terjadinya perubahan biaya, maka dapat dilakukan negosiasi antara pemilik dan kontraktor untuk menetapkan pembayaran yang akan diberikan kepada kontraktor terhadap perubahan pekerjaan tersebut. Kelemahan dari penggunaan jenis kontrak ini adalah kesalahan atau ketidaktepatan rancangan akan berakibat fatal yang dapat menimbulkan biaya ekstra yang tidak sedikit. Untuk itu, kiranya perlu ada pertimbangan yang matang sehingga tidak terjadi pelaksanaan konstruksi yang terburu-buru yang dapat menyebabkan kesalahan dalam perancangan dan pembuatan spesifikasi.

c. Kontrak Biaya Plus Jasa (Cost Plus Fee Contract)

Pada kontrak jenis ini, kontraktor akan menerima sejumlah pembayaran atas pengeluarannya ditambah sejumlah biaya untuk overhead dan keuntungan. Besarnya overhead dan keuntungan umumnya didasarkan atas persentase biaya yang dikeluarkan.

Metode pembayaran dalam jenis kontrak ini dibedakan menjadi 2 yaitu:⁷⁹

a. Pembayaran biaya plus jasa tertentu

Pada metode ini, kontraktor tidak mendapatkan kesempatan menaikan biaya untuk menambah keuntungan dan overhead.

b. Pembayaran biaya plus persentase biaya dengan jaminan maksimum

Metode ini dapat meyakinkan pemilik bahwa biaya total proyek tidak akan melebihi status jumlah tertentu. Kontrak jenis ini digunakan jika biaya aktual dari proyek atau bagian proyek sulit diestimasi secara akurat. Kelemahan dari kontrak jenis ini adalah pemilik kurang dapat mengetahui biaya actual proyek yang akan terjadi. Pemilik harus menempatkan staff untuk memonitor kemajuan pekerjaan sehingga dapat diketahui apakah biaya-biaya yang ditagih benar-benar dikeluarkan.

4. Pihak-Pihak Dalam Kontrak Konstruksi

Suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum antara dua orang atau lebih yang sekurang-kurangnya ada dua orang tertentu atau lebih, dimana

⁷⁹Ibid

salah satu pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan atau memberikan prestasi dan pihak lainnya memiliki hak untuk menerima prestasi. Setiap orang yang menjadi pihak dalam perjanjian disebut sebagai subyek perjanjian.⁸⁰ Pihak yang berhak menuntut prestasi disebut sebagai kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban melaksanakan atau memberikan prestasi disebut sebagai debitur.

Setiap perjanjian terdapat suatu obyek atau sasaran atau yang disebut sebagai prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam Pasal 1234 KUHPerdara ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk setiap pembayaran, yaitu:⁸¹ prestasi berupa untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu.

5. Jaminan Dalam Kontrak Konstruksi

Jaminan Pelaksanaan (Performance Bond) kontrak konstruksi merupakan jaminan yang tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan kepada Pemberi Kerja/Pemilik Proyek⁸² dalam meminimalisir risiko kerugian yang akan terjadi bila Pelaksana Proyek/kontraktor.

Dalam prakteknya, kepercayaan saja belum cukup untuk memastikan ataupun menghilangkan kemungkinan resiko ketidakmampuan mitra bisnisnya yang dipercaya untuk melaksanakan prestasinya sesuai yang diperjanjikan. Dalam upaya meminimalisasi resiko gagalnya perwujudan

⁸⁰Suryodiningrat, 1985, Azas-Azas Hukum Perikatan, Bandung, Tarsito, hlm. 20.

⁸¹J. Satrio, 1993, Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya, Bandung, Alumni, hlm. 50

⁸²H. Nazarkhan Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, (Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama), 2009, hlm. 197

prestasi dari kepercayaan tersebut pada umumnya pihak pemilik dana atau pemilik proyek akan membutuhkan jaminan (dapat berbentuk jaminan kegandaan, jaminan perorangan ataupun perjanjian garansi yang diyakini akan dapat mengatasi potensi kerugian yang dialaminya apabila kepercayaan yang diberikan tersebut pada akhirnya tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh pihak tersebut.

Ada beberapa macam jaminan di dalam kontrak kerja konstruksi, antara lain :

a. Bank Garansi⁸³

Dalam bank garansi yang bertindak sebagai penjamin adalah bank. Bank bersedia menjamin/menanggung risiko apabila debitor/yang terjamin wanprestasi, karena sebelumnya bank telah meminta jaminan lawan/kontragaransi kepada debitor yang terjamin yang nilainya sekurang-kurangnya samadengan jumlah uang yang ditetapkan sebagai jaminan yang tercantum dalam bank garansi. Jaminan kontra garansi dapat berupa giro, deposito, surat dan harga kekayaan lainnya. Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitor, maka bank sebagai penjamin menggantikan kepada kreditor/penerima jaminan.

b. Surety Bond⁸⁴

Surety Bond merupakan suatu perikatan dalam bentuk warkat dimana penjamin (perusahaan surety) dengan menerima premi, mengikatkan diri demi kepentingan obligee untuk menjamin pelaksanaan suatu kewajiban

⁸³Pasal 1 ayat 5, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi Pasal 1 ayat 7

⁸⁴F.X. Djumaldji, 2013, Perjanjian Kerja Edisi Revisi, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.40

atau perikatan pokok yang prinsipal, yang mengakibatkan kewajiban membayar atau memenuhi wanprestasi tertentu terhadap obligee, apabila prinsip lainnya wanprestasi. Surety merupakan suatu bentuk jaminan bersyarat

c. Jaminan Pemeliharaan/Maintenance Bond⁸⁵

Pihak kontraktor yang telah menyelesaikan pekerjaannya masih memiliki kewajiban dalam bentuk masa pemeliharaan. Masa pemeliharaannya yaitu kontraktor selama jangka waktu tertentu harus memperbaiki kerusakan pekerjaannya atau jika ada kekurangan dalam pekerjaannya bisa ditambah. Apabila kontraktor dalam masa pemeliharaan tidak mampu memperbaiki kerusakan atau menambah pekerjaan yang masih kurang, maka bouwheer akan menegur untuk melaksanakan kewajibannya. Jika kontraktor tidak mengindahkan, maka bouwheer akan memperbaiki sendiri atau menyerahkan pada pihak lain dengan biaya kepunyaan kontraktor, karena bagi kontraktor yang telah menyerahkan pekerjaannya (penyerahan pertama), sebagian uang kontraktor masih ditahan oleh bouwheer yaitu sebanyak 5% dari harga borongan.

d. Jaminan Pembangunan⁸⁶

Dalam kontrak kerja konstruksi, bouwheer dapat mensyaratkan adanya kontraktor peserta yang akan melanjutkan pekerjaan jika kontraktor utama tidak menyelesaikan pekerjaan, misalnya meninggal dunia dan

⁸⁵F.X. Djumaldji, Op.cit, hlm.42

⁸⁶Ibid

sebagainya, yang mana jaminan pembangunan bertujuan agar proyek tetap berjalan lancar. Bagi bouwheer atau kontraktor, jaminan pembangunan menguntungkan karena bagi bouwheer pekerjaan tidak membayar ganti rugi dan bagi kontraktor tidak perlu mengganti rugi jika tidak dapat melanjutkan pekerjaannya.

E. Gambaran Umum CV. Yorizki Persada Indah

1. Legalitas

CV. Yorizki Persada Indah adalah perusahaan jasa konstruksi Nasional yang bergerak dalam bidang pembangunan, irigasi/jalan, dan pengembangan perumahan. Perusahaan ini didirikan pada tanggal 6 November 2019 dihadapan Notaris Yuliana, SH, M. Kn dengan Akta Nomor : 01. Berikut ini nama-nama komanditer CV. Yorizki Persada Indah adalah :

- a. Tuan Chandra
- b. Tuan Jimmy Prayogi

Legalitas CV. Yorizki Persada Indah :

- a. Didaftarkan pada Kementerian Hukum dan Hak Asazi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor Pendaftaran : AHU-0091640-AH.01.15 Tahun 2015.
- b. Izin Usaha Jasa Konstruksi Nomor 9120119100866

Visi CV. Yorizki Persada Indah adalah menjadi sebuah perusahaan konstruksi yang unggul dalam meningkatkan pembangunan.

- a. Layanan yang mencakup seluruh wilayah Propinsi Riau khususnya Indragiri Hulu.
- b. Dioperasikan oleh karyawan yang profesional dengan perlengkapan teknologi lanjut (advanced technology)
- c. Menjamin mutu layanan jasa dengan standar nasional.
- d. Mempunyai daya saing bisnis tinggi.

Misi CV. Yorizki Persada Indah adalah memberikan jasa dalam bidang kontraktor, perdagangan, perindustrian, pengadaan barang/jasa, dan irigasi, memberikan kontribusi atau sumbangan bagi pertumbuhan ekonomi nasional dan regional serta memberikan nilai tambah yang maksimal bagi pengguna jasa perindustrian, kontraktor, perdagangan, pengadaan barang/jasa dan irigasi.

2. Struktur Organisasi CV. Yorizki Persada Indah

Struktur organisasi adalah suatu kerangka kerja sama atas dasar pembagian tugas dan kerja, adanya struktur organisasi di suatu perusahaan bertujuan untuk membagi kegiatan yang besar menjadi kecil dan agar setiap karyawan dan karyawan dapat mempertanggung jawabkan tugas dan kedudukannya di dalam perusahaan tersebut, serta menjaga agar tidak terjadinya kesimpangsiuran dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya. Dengan adanya struktur organisasi yang baik, maka segala fungsi, tugas dan wewenang serta tanggung jawab akan berjalan dengan lancar, efektif dan efisien. Berdasarkan struktur organisasi fungsional, masing-masing jabatan memiliki fungsi/tugas, tanggung jawab dan

wewenang dalam proyek pembangunan. Perincian tugas tiap unit organisasi

CV. Yorizki Persada Indah sebagai berikut:

a. Komanditer

Merupakan wakil pemegang saham yang mempunyai wewenang tertinggi dalam perusahaan untuk mengatur dan mengawasi jalannya perusahaan. Adapun tugas dan wewenang Komanditer antara lain :

- 1) Melakukan pengawasan atas kebijakan direksi dalam menjalankan perseroan serta memberikan nasehat kepada anggota pimpinan perusahaan/Direktur.
- 2) Dapat memeriksa semua pembukuan surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan keadaan keuangan dan lain-lain
- 3) Berhak untuk mengetahui segala kegiatan perusahaan yang telah dijalankan oleh pimpinan perusahaan/Direktur.
- 4) Memberhentikan dengan sementara pimpinan perusahaan/Direktur apabila pimpinan perusahaan/Direktur tersebut bertindak bertentangan dengan anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Direktur

Direktur adalah pimpinan yang memimpin seluruh aktivitas perusahaan dan tanggung jawab atas kegiatan sehari-hari perusahaan. Tugas dan tanggung jawab Direktur adalah :

- 1) Mewakili perseroan didalam dan dibuat pengadilan tentang segala kejadian serta mengikat perseroan dengan pihak lain dalam bentuk kerja sama.
 - 2) Menetapkan rencana kerja, pembagian tugas karyawan menurut bidang masing-masing.
 - 3) Mengangkat dan memberhentikan karyawan, menilai kinerja dan prestasi karyawan.
 - 4) Menandatangani berbagai surat dan menyetujui kerjasama-kerjasama dengan pihak lain/pihak di luar perusahaan.
 - 5) Melakukan kegiatan koordinasi dengan para manajer dibawahnya serta mengadakan rapat kerja untuk membicarakan masalah operasional perusahaan.
- c. Konsultan Perencana
- Bertanggung jawab dan bertugas memberikan informasi tentang rencana dan anggaran bangunan yang akan dibangun dan memberikan rancangan atau proyek yang akan dilaksanakan.
- d. Sekretaris
- Bertanggung jawab dan bertugas membantu pembuatan rencana atau anggaran yang akan direalisasikan.
- e. Manager pemasaran
- Bertanggung jawab dan bertugas :
- 1) Menjalankan kebijakan tugas pokok yang diberikan Direktur.
 - 2) Menyusun rencana penjualan tiap tahunnya.

- 3) Memantau dan menganalisa permintaan pasar yang lebih luas untuk mencapai kesempatan pasar.

f. Staff Pemasaran

Bertanggung jawab dan bertugas membantu manager pemasaran dalam melaksanakan tugas-tugasnya.

g. Manager Keuangan

Bertanggung jawab dan bertugas :

- 1) Membuat suatu anggaran penggunaan dana yang akan dipergunakan setiap bulan.
- 2) Mengatur, mengkoordinasi dan menganalisis kegiatan dalam pembiayaan keuangan.
- 3) Mengawasi dan mengevaluasi pengeluaran dana.
- 4) Membuat dan menyampaikan laporan kegiatan secara berkala ataupun laporan lainnya kepada Direktur.

h. Staff Accouting/Keuangan

Bertanggung jawab dan bertugas :

- 1) Bertanggung jawab atas seluruh pemasukan dan pengeluaran dana.
- 2) Membuat tata usaha keuangan dari seluruh kegiatan yang dilakukan dalam perusahaan.
- 3) Membuat dan menyampaikan laporan kas secara berkala kepada Manager Keuangan.

4) Dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab langsung kepada Manager Keuangan.

i. Manager Administrasi dan Personalia

Bertanggung jawab dan bertugas :

- 1) Membantu Manager Operasional dan Manager Keuangan dalam melaksanakan tugas berupa administrasi.
- 2) Bertanggung jawab terhadap pengurus administrasi dan tata usaha yang dibebankan kepadanya.
- 3) Membuat dan mengatur penggunaan sarana umum dilapangan.
- 4) Mengatur penjadwalan pengaturan barang-barang inventaris perusahaan dan melakukan tertib administrasi.
- 5) Mengadakan koordinasi dengan kepala bagian lainnya dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tenaga kerja dan sarana yang diperlukan.
- 6) Membuat dan menyampaikan laporan kegiatan secara berkala maupun laporan lainnya kepada Manager Keuangan dan Manager Operasional
- 7) Dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab langsung kepada Manager Keuangan dan Manager Operasional.

j. Staff Administrasi dan Personalia

Bertanggung jawab dan bertugas :

- 1) Membantu Manager Keuangan dalam melaksanakan tugastugasnya.

- 2) Bertanggung jawab terhadap pengurusan keuangan yang dibebankan kepadanya.

k. Manager Proyek

Bertanggung jawab dan bertugas :

- 1) Mengatur dan melaksanakan proses pembangunan mulai dari bahan baku sampai bangunan jadi.
- 2) Membuat rekomendasi tentang kebutuhan bahan dan membuat laporan tentang pemakaian bahan.
- 3) Bertanggung jawab atas sepenuhnya atas keselamatan kerja dan mengawasi para buruh dalam bekerja

3. Perkembangan Usaha CV. Yorizki Persada Indah

Tujuan dan aktifitas didirikannya perusahaan adalah untuk memperoleh manfaat ekonomi yang layak dan menguntungkan. Dalam hal ini usaha yang dipilih harus benar-benar memiliki peluang untuk dikembangkan dan memberikan keuntungan bagi perusahaan. Adapun dalam akte notaris pendirian perusahaan dinyatakan bahwa maksud dan tujuan serta aktifitas usaha yang dilakukan oleh perusahaan maka perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :

- a. Merencanakan, memborong dan mengerjakan pekerjaan bangunan termasuk pembuatan dan perbaikan gedung-gedung, saluran irigasi/jalan.

b. Berdagang pada umumnya, atas tanggungan sendiri maupun atas tanggungan pihak lain secara komisi, termasuk perdagangan ekspor dan impor.

CV. Yorizki Persada Indah adalah perusahaan yang bergerak di bidang konstruksi dengan melakukan pembangunan jalan, gedung, konstruksi lainnya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. **Penyebab** Terjadinya Wanprestasi Antara PT.Multi Tehnik Jaya Mandiri Dengan CV.Yorizki Persada Indah Untuk Pengerjaan PLTMG 6 MW-Lirik

Suatu kontrak lahir atas kesepakatan dari kedua belah pihak yang berisi sekumpulan ketentuan yang nantinya harus ditaati oleh para pihak. Kontrak itu sendiri menimbulkan hak dan kewajiban di masing- masing pihak. Hak dan kewajiban itu sendiri timbul selaras dengan tuntutan tercapainya suatu prestasi. Prestasi adalah suatu pelaksanaan hak dan/atau perjanjian yang tertulis dalam suatu kontrak dan mengikat bagi para pihak yang telah mengikatkan diri atas kontrak tersebut. Bab II Buku III KUHPerdara Indonesia menyamakan kontrak dengan perjanjian. Hal tersebut jelas terlihat dalam judul Bab II Buku III KUHPerdara, yakni “*van verbintenissen die uit contract of overeenkomst*” (perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian).

Sebagaimana perjanjian kerja yang terjadi antara PT. Multi Tehnik jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada indah, berawal dari terpilihnya PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri sebagai pemenang tender untuk pekerjaan sipil Proyek PLTMG 6 MW-lirik, Proyek tersebut berasal dari PT. Max Power Indonesia, PT Maxpower Indonesia selaku pengelola PLTMG Lirik menyerahkan proyek tersebut kepada PT Multi Tehnik Jaya Mandiri (pemenang tender) selaku penyedia jasa berdasarkan Kontrak Kerja No.014/SA/PROC-LGL/MPI/II/2017, dan untuk pengerjaannya PT Multi

Tehnik Jaya Mandiri menunjuk CV Yorizki Persada Indah Sebagai SubKontraktor dengan Surat Perintah Kerja (SPK) tertanggal 10 Maret 2017.⁸⁷

Pekerjaan konstruksi yang dikerjakan oleh kontraktor dilakukan berdasarkan perjanjian. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat dengan KUHPperdata), “perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPperdata, para pihak bebas untuk menentukan bentuk dan isi perjanjian, meskipun demikian, asas kebebasan berkontrak tetap memiliki batasan-batasan, yaitu tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Pembatasan ini tertuang dalam Pasal 1337 KUHPperdata yang berbunyi “ suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Surat Perjanjian kesepakatan kerja yang dibuat pada tanggal 10 Maret 2017 itu dibuat secara tertulis diatas selembar kertas yang diberi materai 6000 serta ditanda tangani oleh para pihak yaitu pihak PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah dan membuat isi serta ketentuan secara bersama.

⁸⁷GoRiau.Com, “Pekerjaan Tak Dibayar, Sub Kontraktor Pembangunan Sipil PLTMG Lirik Ancam Lakukan Gugatan Hukum (<http://goriau.com/berita/baca/pekerjaan-tak-dibayar-sub-kontraktor-pembangunan-sipil-pltmg-lirikancam-lakukan-gugatan-hukum-html>), Diakses pada 26 Oktober 2020)

Menurut Undang-undang Nomor 2 tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi Pasal 1 Angka 8 disebutkan bahwa kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Sehingga dapat diketahui bahwa PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah telah melakukan kesepakatan dengan membuat perjanjian kerjasama konstruksi diatas materai dan ditanda tangani oleh para pihak yaitu pihak PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah.

Surat perjanjian kerjasama antara pihak PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah merupakan surat berisikan klausul atau ketentuan khusus atas perjanjian atau kesepakatan tertulis. Pihak yang terkait dalam surat perjanjian tersebut adalah pihak PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah yang kesemuanya memahami dengan betul hak serta kewajiban yang dimiliki, sesuai dengan isi dalam surat perjanjian tersebut.

Surat perjanjian kerjasama atau yang juga biasa dikenal dengan *Memorandum of Understanding* (MoU) memiliki sifat mengikat pada seluruh pihak yang bersangkutan. Maknanya, semua pihak yang melakukan kerjasama dalam surat perjanjian pihak PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah tersebut harus melakukan hal yang harus dilakukan dan tidak untuk aktivitas tertentu yang dilarang.

Surat perjanjian kerjasama antara pihak PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah memiliki fungsi sebagai bukti atau dokumen autentik yang menjelaskan bahwa pihak yang bersangkutan yakni PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah sedang melakukan suatu kegiatan kerjasama yakni kerjasama pekerjaan sipil Proyek PLTMG 6 MW-lirik. Proyek tersebut berasal dari PT. Max Power Indonesia, PT Maxpower Indonesia selaku pengelola PLTMG Lirik menyerahkan proyek tersebut kepada PT Multi Tehnik Jaya Mandiri (pemenang tender) selaku penyedia jasa berdasarkan Kontrak Kerja No.014/SA/PROC-LGL/MPI/II/2017, dan untuk pengerjaannya PT Multi Tehnik Jaya Mandiri menunjuk CV Yorizki Persada Indah Sebagai SubKontraktor dengan Surat Perintah Kerja (SPK) tertanggal 10 Maret 2017.

Berdasarkan isi yang tercantum dalam dokumen tersebut, seluruh pihak yang membubuhkan tanda tangannya harus mampu memenuhi seluruh kewajiban kerjasama. Secara umum, fungsi dari membuat surat perjanjian kerjasama antara pihak PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah adalah sebagai berikut :

1. Keamanan Bagi Semua Pihak.

Dengan adanya surat perjanjian kerjasama antara pihak PT. Multi Tehnik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah maka seluruh pihak yang bersangkutan dalam suatu kegiatan kerjasama dapat merasa tenang dan aman. Hal ini dapat terjadi karena surat perjanjian kerjasama

mengikat dan menjamin seluruh pihak terlibat untuk melakukan kewajiban dan mendapatkan haknya.

2. Mendeskripsikan Hak dan Kewajiban.

Dalam surat perjanjian kerjasama antara pihak PT. Multi Teknik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah juga tertulis dengan jelas batasan dari hak serta kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak terkait.

3. Mengurangi Risiko.

Risiko terjadinya perselisihan antar pihak yang bekerjasama yakni antara pihak PT. Multi Teknik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah juga menjadi semakin kecil terjadi.

4. Acuan Penyelesaian

Jika karena suatu alasan atau keadaan muncul perselisihan atau perdebatan antara pihak dalam kerjasama, surat perjanjian tersebut dapat menjadi acuan penyelesaian. Bahkan, surat perjanjian kerjasama antara pihak PT. Multi Teknik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah ini dapat dijadikan bukti konkret di pengadilan resmi jika terjadi perselisihan/persengketaan.

Melihat fungsinya tersebut, setiap pelaku bisnis, baik skala kecil maupun besar, hendaknya membuat surat perjanjian saat akan melakukan kerjasama. Bahkan, tak jarang pengusaha besar yang sampai mengajak media massa dan melakukan konferensi pers atas kegiatan kerjasama yang dilakukan. Dengan begitu, tingkat keabsahan surat tersebut menjadi semakin

besar. Undang-undang Nomor 2 tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi Pasal 14 :

1. Sifat usaha pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b meliputi:
 - a. Umum
 - b. Spesialis.
2. Klasifikasi usaha pekerjaan konstruksi yang bersifat umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i meliputi:
 - a. Bangunan gedung
 - b. Bangunan sipil.
3. Klasifikasi usaha pekerjaan konstruksi yang spesialis sebagaimana dimaksud pada ayat 1f; antara lain:
 - a. Instalasi
 - b. Konstruksi khusus
 - c. Konstruksi prapabrikasi
 - d. Penyelesaian bangunan
 - e. Penyewaan peralatan.
4. Layanan usaha yang dapat diberikan oleh konstruksi yang bersifat umum sebagaimana pada ayat (1) huruf a meliputi :
 - a. Pembangunan
 - b. Pemeliharaan.
 - c. Pembongkaran;
 - d. Pembangunan kembali.

5. Layanan usaha yang dapat diberikan oleh pekerjaan konstruksi yang bersifat spesialis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi pekerjaan bagian tertentu dari bangunan konstruksi atau bentuk fisik lainnya.

Pengikatan Para Pihak Pasal 39 :

1. Para pihak dalam pengikatan Jasa Konstruksi terdiri atas:
 - a. Pengguna Jasa
 - b. Penyedia Jasa.
2. Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Orang perseorangan
 - b. Badan.
3. Pengikatan hubungan kerja jasa konstruksi berdasarkan prinsip persaingan yang sehat dipertanggungjawabkan secara keilmuan.

Pasal 40 : Ketentuan mengenai pengikatan di antara para pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 berlaku sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hukum keperdataan kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini.

Kontrak Kerja Konstruksi pasal 46 :

1. Pengaturan hubungan kerja antara pengguna Jasa Penyedia Jasa harus dituangkan dalam Kontrak Konstruksi.

2. Bentuk Kontrak Kerja Konstruksi dapat mengikuti perkembangan kebutuhan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Didalam isi perjanjian/kontrak memuat mengenai perencanaan pekerjaan yang meliputi ruang lingkup pekerjaan yaitu pembangunan Akses jalan, Tempat parkir, Drainase, Pondasi Tiang Penerangan Jalan, Pondasi Grounding Box (20 Unit), Pondasi Penampung Mesin Diesel, Area Perawatan, Tempat Penampung Oli, Palung Pipa, Pagar dan Gerbang, Paving Block, Septick Tank, dan lainnya yang tercantum didalam Bill of Quantity (BoQ). BoQ adalahsumsiporto pada suatu proyek konstruksi yangumumnyatersajipada bentuk *bill of quantity*, berisikan 3 hal utama yaitu deskripsi pekerjaan, quantity (volume) + unit & harga satuan kerja. Selain itu, isi perjanjian / kontrak jugameliputi harga kontrak borongan, penyelesaian pekerjaan, pembayaran, penyelesaian sengketa (Wanprestasi) dan lain sebagiannya. perjanjian/kontrak yangdibuat oleh para pihak itu akan digunakanebagai pedomandalam peraturan selama berlangsung sampai berakhirnya kontrak kerja konstruksi antara PT Multi Tehnik Jaya Mandiri dan CV Yorizki Persada Indah.

Pasal 47 :

1. Kerja Kontrak Kerja Konstruksi paling sedikit harus mencakup uraian mengenai:
 - a. Para pihak, memuat secara jelas identitas para pihak

- b. Rumusan pekerjaan, memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lump sum, dan batasan waktu pelaksanaan.
- c. Masa pertanggungan, memuat tentang jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa.
- d. Hak kewajiban yang setara, memuat hak pengguna Jasa untuk memperoleh hasil Jasa Konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak penyedia Jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan Jasa Konstruksi
- e. Penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikasi.
- f. Cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban Pengguna Jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan Jasa Konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran.
- g. Wanprestasi, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan.
- h. Penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan.

- i. Pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak
- j. Keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah iatu pihak.
- k. Kegagalan Bangunan, memuat ketentuan tentang kewajiban Penyedia Jasa dan/atau pengguna Jasa atas Kegagalan Bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban Kegagalan Bangunan;
- l. Pelindungan pekerja, memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatai dan kesehatan kerja serta jaminan sosial
- m. Pelindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian
- n. Aspek lingkungan, memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.
- o. Jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi atau akibat dari Kegagalan Bangunan.
- p. Pilihan penyelesaian sengketa konstruksi.

2. Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kontrak Kerja Konstruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif.

Pasal 49 Ketentuan mengenai Kontrak Kerja Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dimana Kerja Kontrak Kerja Konstruksi paling sedikit harus mencakup wanprestasi. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian dan kesengajaan. Yang dimaksud adanya “kesalahan”, harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu sebagai berikut :⁸⁸ a. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan. b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Dalam pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh subkontraktor yaitu CV. Yorizki Persada indah berjalan dengan lancar, tidak adanya ditemukan kendala-kendala yang berakibat pada terganggunya pengerjaan pada proyek. Dari segi pembayaran upah persenan dari pengerjaan proyek yang dikerjakan juga tepat waktu dibayarkan oleh pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri, sementara itu, sewaktu pihak subkontraktor yaitu CV. Yorizki Persada Indah sudah selesai mengerjakan seluruh pekerjaan proyek dengan

⁸⁸Yahman, Op.Cit. h.84.

tepat waktu dan sesuai dengan schedule pekerjaan, uang akhir penyelesaian pekerjaan tersebut tidak kunjung dibayarkan oleh pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri, pihak CV. Yorizki Persada Indah sudah mencoba menghubungi Pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri dengan melakukan somasi, melakukan musyawarah dan sampai memberitakan masalah ini ke media masa/koran karena pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri seakan tidak menghiraukan dan mengabaikan untuk melunasi uang akhir pekerjaan yang sudah selesaikan tersebut. akan tetapi tetap saja tidak adanya upaya pelunasan uang akhir pekerjaan yang dilakukan, dan sampai hari ini pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri tidak dapat dihubungi dan masih belum membayarkan uang akhir pekerjaan tersebut, dengan begitu, pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri sudah melanggar isi perjanjian/kontrak yang sudah diperjanjian sebelumnya, yaitu melanggar point ke 7 pada isi perjanjian yang disebutkan bahwa “Jika PT. Multi Teknik Jaya Mandiri sudah menerima pembayaran dari PT. Maxpower Indonesia, wajib menyetorkan pembayaran tersebut kepada pihak CV. Yorizki Persada Indah paling lambat 2 hari setelah pembayaran”.

Bilamana terjadi pelanggaran terhadap kontrak kerja konstruksi, maka pelanggaran tersebut merupakan suatu perbuatan wanprestasi. Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk, dimana debitur tidak melakukan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, sehingga debitur wanprestasi (alpa/lalai/ingkar janji). Menurut Kamus Hukum, Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati

kewajibannya dalam perjanjian.⁹ Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, berbunyi “penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau tidak memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Menurut Satrio⁸⁹, terdapat tiga bentuk wanprestasi, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Bentuk wanprestasi dalam kontrak kerja konstruksi antara PT Multi Teknik Jaya Mandiri dan CV Yorizki Persada Indah yakni pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri seakan tidak menghiraukan dan mengabaikan untuk melunasi uang akhir pekerjaan yang sudah selesai tersebut. akan tetapi

⁸⁹ Satrio, 2011, Hukum Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 110

tetap saja tidak adanya upaya pelunasan uang akhir pekerjaan yang dilakukan, dan sampai hari ini pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri tidak dapat dihubungi dan masih belum membayarkan uang akhir pekerjaan tersebut, dengan begitu, pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri sudah melanggar isi perjanjian/kontrak yang sudah diperjanjian sebelumnya, yaitu melanggar point ke 7 pada isi perjanjian yang disebutkan bahwa “Jika PT. Multi Teknik Jaya Mandiri sudah menerima pembayaran dari PT. Maxpower Indonesia, wajib menyetorkan pembayaran tersebut kepada pihak CV. Yorizki Persada Indah paling lambat 2 hari setelah pembayaran”.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Sedangkan menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Adanya Kelalaian Debitur (PT. Multi Teknik Jaya Mandiri).

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (PT. Multi Teknik Jaya Mandiri) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.

2. Karena Adanya Keadaan Memaksa (overmacht/force majeure).

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.

2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan PT. Multi Teknik Jaya Mandiri untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.

3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur.

Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

Akibat hukum atau sanksi yang diberikan kepada debitur dalam hal ini PT. Multi Teknik Jaya Mandiri karena melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. Kewajiban membayar ganti rugi.

Ganti rugi adalah membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur.

Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran. Ketentuan tentang ganti rugi diatur dalam pasal 1246 KUHPerdara, yang terdiri dari tiga macam, yaitu: biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur sedangkan bunga adalah segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya. Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh

diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain.

2. Pembatalan perjanjian.

Sebagai sangsi yang kedua akibat kelalaian seorang PT. Multi Teknik Jaya Mandiri yaitu berupa pembatalan perjanjian. Sangsi atau hukuman ini apabila seseorang tidak dapat melihat sifat pembatalannya tersebut sebagai suatu hukuman dianggap debitur malahan merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi. Menurut KUHPerdara pasal 1266: Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.

3. Peralihan risiko.

Akibat wanprestasi yang berupa peralihan risiko ini berlaku pada perjanjian yang objeknya suatu barang, seperti pada perjanjian pembiayaan leasing. Dalam hal ini seperti yang terdapat pada pasal 1237 KUHPerdara ayat 2 yang menyatakan, Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya.

Ketika terikat dalam suatu perjanjian dengan suatu pihak kemudian pihak tersebut tidak menjalankan kewajibannya yang telah tertera dalam perjanjian, maka perlu melihat kembali ke perjanjian yang disepakati dengan pihak tersebut.

B. Upaya Penyelesaian Wanprestasi yang Terjadi Antara PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri Dengan CV. Yorizki Persada Indah

Salah satu upaya yang dapat dilakukan ketika ini terjadi adalah dengan memberikan somasi agar pihak tersebut melaksanakan kewajibannya. Jika setelah diberikan somasi, pihak tersebut tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka CV. Yorizki Persada Indah sebagai pihak yang dirugikan dapat mengakhiri perjanjian tanpa menghilangkan kewajiban pihak tersebut yang tetap harus dipenuhi. Hal ini dapat dilakukan selama di dalam perjanjian diatur mengenai keadaan yang dapat mengakhiri perjanjian, salah satunya adalah wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak.

Dalam hal ini sudah hampir pasti akan terjadi sengketa konstruksi akibat perbedaan intepretasi maupun akibat lain yang bersifat fisik maupun non fisik. Dalam menyelesaikan sengketa kontrak konstruksi, dapat ditempuh berbagai cara. Di Indonesia penyelesaian sengketa terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu: (1) litigasi dan (2) non-litigasi. Litigasi adalah bentuk penyelesaian sengketa dalam acara persidangan di peradilan umum. Sedangkan non-litigasi adalah bentuk penyelesaian sengketa di luar peradilan umum.

Non-litigasi menurut Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 terbagi menjadi 2 (dua), yaitu: (1) arbitrase dan (2) alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian dengan cara arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa terbukti efektif dalam penyelesaian sengketa pada umumnya dan demikian juga tentunya sengketa konstruksi pada khususnya.

Sebagaimana perjanjian kerja yang terjadi antara PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri dengan CV. Yorizki Persada indah dimana pihak PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri seakan tidak menghiraukan dan mengabaikan untuk melunasi uang akhir pekerjaan yang sudah selesaikan tersebut. akan tetapi tetap saja tidak adanya upaya pelunasan uang akhir pekerjaan yang dilakukan, dan sampai hari ini pihak PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri tidak dapat dihubungi dan masih belum membayarkan uang akhir pekerjaan tersebut, dengan begitu, pihak PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri sudah melanggar isi perjanjian/kontrak yang sudah diperjanjian sebelumnya, yaitu melanggar point ke 7 pada isi perjanjian yang disebutkan bahwa “Jika PT.

Multi Tehnik Jaya Mandiri sudah menerima pembayaran dari PT. Maxpower Indonesia, wajib menyetorkan pembayaran tersebut kepada pihak CV. Yorizki Persada Indah paling lambat 2 hari setelah pembayaran”.

Maka upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri Dengan CV. Yorizki Persada Indah masaih tahap somasi dengan melakkan penagihan terhadap PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri.

Apabila di dalam membuat kontrak perjanjian,anantara pemain dan pemilik klub,ada yang melakukan pelanggaran kontrak kerja sama, maka somasi juga bisa dilakukan oleh pihak yang merasa hak nya dilanggar,untuk melakukan somasi (pernyataan lalai).⁹⁰

Istilah pernyataan lalai atau somasi merupakan terjemahan dari ingebrekestelling. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Pengertian Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) yang disini adalah pemain sepak bola yang gajinnya tertunggak, kepada si berutang (debitur),yang disini adalah pihak pemilik klub sepak bola, agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi timbul disebabkan debitur tidak memenuhi prestasinya, sesuai dengan yang diperjanjikan. Ada tiga cara terjadinya somasi itu, yaitu :

1. Debitur yakni PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri melaksanakan prestasi yang keliru;

⁹⁰Salim H.S. 2012, Hukum Kontrak, (Jakarta, Sinar Grafika cet. Ke 4 h. 96

2. PT. Multi Teknik Jaya Mandiri tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan. Tidak memenuhi prestasi dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kelambatan melaksanakan prestasi dan sama sekali tidak memberikan prestasi. Penyebab tidak melaksanakan prestasi sama sekali karena prestasi tidak mungkin dilaksanakan atau karena debitur terang-terangan menolak memberikan prestasi.
3. Prestasi yang dilaksanakan oleh PT. Multi Teknik Jaya Mandiri tidak lagi berguna bagi kreditur setelah lewat waktu yang diperjanjikan.

Sehingga dengan adanya somasi dari pihak CV. Yorizki Persada Indah terhadap PT. Multi Teknik Jaya Mandiri untuk menghindari tindakan lanjut yang berujung sengketa. Sengketa kontrak konstruksi akan selalu terjadi dalam perjalanan suatu kontrak, meskipun sengketa ini bukan merupakan sesuatu yang direncanakan, karena masing-masing pihak akan mempertahankan agar pihaknya tidak merugi. Kontraktor sebagai salah satu pihak mempunyai tugas untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai kontrak, tentunya dengan tujuan mendapatkan keuntungan yang sudah diperhitungkan sebelumnya, sedang pihak pengguna jasa akan bertahan agar biaya yang telah disepakati dalam kontrak, sebagai harga kontrak, sedapat mungkin tidak terlampaui.

Dari sisi penyelenggaraan konstruksi, kesadaran hukum dalam kepatuhan para pihak, yakni pengguna jasa dan penyedia jasa, dalam

pemenuhan kewajibannya serta pemenuhan terhadap ketentuan yang terkait dengan aspek keamanan, keselamatan, kesehatan dan lingkungan, agar dapat mewujudkan bangunan yang berkualitas dan mampu berfungsi sebagaimana yang direncanakan.

Tahapan-tahapan dalam pekerjaan pembangunan ada kalanya mengalami hambatan, baik dari faktor manusia maupun sumber daya yang lainnya. Hambatan-hambatan yang terjadi sekecil apapun harus segera diselesaikan dengan baik untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar. Dalam hambatan-hambatan yang dapat terjadi saat pelaksanaan pekerjaan pembangunan tersebut terdapat potensi adanya sengketa perselisihan pendapat, perbedaan pemahaman, maupun pertentangan diantara para pihak yang terlibat dalam perjanjian konstruksi hingga sengketa yang timbul akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan pembangunan.

Dalam menyelesaikan sengketa di bidang jasa konstruksi, para pengguna jasa dan penyedia jasa lebih banyak memilih untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur nonlitigasi seperti negosiasi, mediasi maupun arbitrase. Sengketa Wanprestasi dapat diselesaikan melalui dua pilihan, yaitu litigasi dan non litigasi. Pilihan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, prosedur dan prosesnya mengikuti ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Namun pilihan cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan, kurang disukai dan diminati para pelaku jasa konstruksi karena waktu penyelesaian yang sangat lama

(bertahun-tahun) atau dengan kata lain penyelesaian sengketa menjadi berlarut-larut.

Apalagi jika sampai pada Peninjauan Kembali (PK). Penyelesaian sengketa non litigasi dapat melalui arbitrase (lembaga atau ad hoc) atau melalui alternatif penyelesaian sengketa (konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi). Pilihan penyelesaian sengketa harus dicantumkan dalam perjanjian. Dalam penyelesaian sengketa yang tercantum dalam perjanjian adalah Arbitrase, maka dalam hal ini pengadilan tidak berwenang untuk mengadili sengketa tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi telah mengatur mengenai penyelesaian sengketa yang tercantum dalam ketentuan BAB XI tentang Penyelesaian Sengketa Pasal 88 ayat (1) sampai dengan ayat (7)

Sengketa konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi yang di dunia Barat disebut construction dispute (Nazarkhan Yasin, 2004). Sebagaimana diketahui bahwa sengketa jasa konstruksi terdiri dari 3 (tiga) bagian (Bambang Poerdyatmono, 2007):

1. Sengketa precontractual yaitu sengketa yang terjadi sebelum adanya kesepakatan kontraktual, dan dalam tahap proses tawar menawar.

2. Sengketa contractual yaitu sengketa yang terjadi pada saat berlangsungnya pekerjaan pelaksanaan konstruksi.
3. Sengketa pascacontractual yaitu sengketa yang terjadi setelah bangunan beroperasi atau dimanfaatkan selama 10 (sepuluh) tahun.

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

Sengketa konstruksi yang dimaksudkan disini adalah sengketa di bidang perdata yang menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, diizinkan untuk diselesaikan melalui Arbitrase atau Alternatif Penyelesaian Sengketa. Sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. Sedangkan sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan

perdamaian. Perkara perdata melalui pengadilan dinilai selalu lama. Rata-rata bisa berlangsung tidak kurang dari 8-9 tahun. Banyak biaya yang harus dikeluarkan sebelum dapat diperoleh suatu putusan dengan kekuatan pasti (enforceable) artinya dapat dijalankan melalui eksekusi.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa telah mengisyaratkan bahwa penyelesaian sengketa jasa konstruksi dilakukan melalui jalur di luar pengadilan. Ketentuan Pasal 88 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur bahwa sengketa yang terjadi dalam Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan. Dalam hal jika musyawarah para pihak tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, maka para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi Sejalan dengan ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi, para pihak sebelumnya harus menyetujui bahwa sengketa di antara mereka dapat diselesaikan dengan menggunakan jasa pihak ketiga sesuai dengan ketentuan yang berlaku tentang arbitrase dan alternatif pilihan penyelesaian sengketa. Penunjukan pihak ketiga tersebut dapat dilakukan sebelum suatu sengketa terjadi, yaitu dengan menyepakatinya dan mencantumkannya dalam kontrak kerja konstruksi. Jasa pihak ketiga yang dimaksud tersebut antara lain: arbitrase baik berupa lembaga atau ad-hoc yang bersifat nasional

maupun internasional, mediasi, konsiliasi, atau dewan sengketa. Pihak ketiga ini dapat dibentuk oleh Pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi.

Tahapan upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Mediator adalah pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian. Jadi jelaslah bahwa mediasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga yang netral memfasilitasi diskusi antara para pihak dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan.

Salah satu prinsip yang paling mendasar dalam hukum kontrak adalah prinsip perlindungan kepada pihak yang dirugikan dikarenakan adanya wanprestasi dari pihak lainnya dalam suatu kontrak. Berdasarkan prinsip perlindungan pihak yang dirugikan ini, maka bila terjadi wanprestasi terhadap suatu kontrak terhadap pihak lainnya diberikan berbagai prinsip perlindungan yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Exceptio Non Adimpleti Contractus⁹¹

Berdasarkan prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus, maka pihak yang dirugikan dengan adanya suatu wanprestasi dapat tidak memenuhi prestasinya atau memenuhi prestasinya ketika lainnya

⁹¹Munir Fuady, Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 95.

telah melakukan wanprestasi. Penerapan prinsip ini dapat dijabarkan sebagai berikut: ⁹²

- a. Karena Exceptio ini adalah hasil dari saling ketergantungan kewajiban, hanya berlaku dalam konteks kontrak timbal balik.
- b. Tidak ada ketentuan-ketentuan kontrak bertentangan menetapkan, misalnya bahwa pihak lawan Exceptio ini harus melaksanakan kewajiban sebelum rekan-kontraktor melakukannya seperti dalam penjualan secara kredit di mana pengiriman item yang dijual mendahului pembayaran penuh.
- c. Penggugat tidak melaksanakan prestasinya berdasarkan kontrak, atau penggugat bisa menunda pemenuhan prestasinya sampai ada putusan dari pihak pengadilan.
- d. Tidak ada itikad buruk yang telah diperbolehkan oleh Tergugat (misalnya yang bertanggung jawab untuk kinerja non penggugat atau kewajiban non-kinerja tersebut adalah tanggung jawab penggugat sendiri).
- e. Dalam hal kinerja tidak sempurna dan atau tidak lengkap, itu harus “substansial” dan “berat” sebagai dasar membenarkan pernyataan Tergugat.
- f. Dalam hal memohon Exceptio tidak memerlukan pengesahan dari pengadilan ataupun memberikan pemberitahuan dari pengadilan kecuali di dalam kontrak ditentukan lain.

⁹²Munir Fuady, Op. Cit, Hlm. 99

2. Penolakan Prestasi Selanjutnya Dari Salah Satu Pihak

Ketika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi misalnya mengirim barang yang rusak dalam suatu kontrak jual beli, dengan demikian pihak yang dirugikan berhak menolak pelaksanaan prestasinya sampai pihak yang melakukan wanprestasi tersebut memenuhi prestasinya. Menuntut Restitusi.⁹³ Terdapat kemungkinan ketika salah satu pihak melakukan wanprestasi, pihak lainnya telah selesai melakukan prestasinya sesuai dengan apa yang diatur dalam kontrak. Dengan demikian, maka pihak yang telah selesai melakukan prestasinya tersebut dapat menuntut restitusi dari pihak lainnya berupa meminta pembayaran atas setiap prestasi yang telah selesai dilakukan. Hak untuk menuntut restitusi ini di dalam Hukum Jerman disebut dengan Rucktritt atau Ablenungder Leistung.

⁹³Ibid

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan pokok masalah serta isu hukum yang telah dirumuskan, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan, antara lain :

1. PT. Multi Teknik Jaya mandiri dan CV. Yorizki Persada Indah sedang melakukan suatu kegiatan kerjasama yakni kerjasama pekerjaan sipil Proyek PLTMG 6 MW-lirik. Proyek tersebut berasal dari PT. Max Power Indonesia, PT Maxpower Indonesia selaku pengelola PLTMG Lirik menyerahkan proyek tersebut kepada PT Multi Teknik Jaya Mandiri (pemenang tender) selaku penyedia jasa berdasarkan Kontrak Kerja No.014/SA/PROC-LGL/MPI/II/2017, dan untuk pengerjaannya PT Multi Teknik Jaya Mandiri menunjuk CV Yorizki Persada Indah Sebagai Sub-Kontraktor dengan Surat Perintah Kerja (SPK) tertanggal 10 Maret 2017. Penyebab terjadinya wanprestasi antara PT.Multi Teknik Jaya Mandiri Dengan CV.Yorizki Persada Indah Untuk Pengerjaan PLTMG 6 MW-Lirik dimana CV. Yorizki Persada Indah sudah selesai mengerjakan seluruh pekerjaan proyek dengan tepat waktu dan sesuai dengan schedule pekerjaan, uang akhir penyelesaian pekerjaan tersebut tidak kunjung dibayarkan oleh pihak PT. Multi Teknik Jaya Mandiri.

2. Upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri Dengan CV. Yorizki Persada Indah yakni CV. Yorizki Persada Indah sudah mencoba menghubungi Pihak PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri dengan melakukan somasi, melakukan musyawarah dan sampai memberitakan masalah ini ke media masa/koran karena pihak PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri seakan tidak menghiraukan dan mengabaikan untuk melunasi uang akhir pekerjaan yang sudah selesai tersebut. akan tetapi tetap saja tidak adanya upaya pelunasan uang akhir pekerjaan yang dilakukan, dan sampai hari ini pihak PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri tidak dapat dihubungi dan masih belum membayarkan uang akhir pekerjaan tersebut, dengan begitu, pihak PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri sudah melanggar isi perjanjian/kontrak yang sudah diperjanjian sebelumnya, yaitu melanggar point ke 7 pada isi perjanjian yang disebutkan bahwa “Jika PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri sudah menerima pembayaran dari PT. Maxpower Indonesia, wajib menyetorkan pembayaran tersebut kepada pihak CV. Yorizki Persada Indah paling lambat 2 hari setelah pembayaran”.

B. Saran

1. Saran penulis terhadap para pihak yang mengadakan perjanjian kerja konstruksi sebaiknya lebih cakap lagi dalam membuat suatu perjanjian, karena masih ada kekurangan-kekurangan didalam isi daripada perjanjian tersebut, sehingga apabila terjadi suatu sengketa wanprestasi dikemudian hari maka salah satu pihak akan merasa dirugikan ,seperti halnya ganti kerugian, penyelesaian permasalahan yang tidak hanya melalui musyawarah saja dan sanksi apabila salah satu pihak melakukan perbuatan wanprestasi dikemudian hari.
2. Untuk pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi agar lebih mempunyai rasa tanggung jawab terhadap apa yang telah menjadi kewajibannya sehingga atas perbuatannya itu tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*, Pt. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004.
- Lia Laurensia, *Pelaksanaan Pemberian Bank Garansi Pt Bank Ekonomi Rahardja Cabang Semarang*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi hukum perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Munir Faudy, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Aditya Kartini, Bandung, 1998.
- Peter Muhammad Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Rahmat S.S Soemadipradja, *penjelasan hukum tentang keadaan memaksa*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra A bardin, Bandung, 1999.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1985.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1996.

Soerjono Soekanto Dan Sri Mumudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.

Sofwan, Sri Soedewi Majchun, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 2003.

Syahmin , *Hukum Perjanjian Internasional*, Pt. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

Warjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1992

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986

Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*, Taman Karya, Pekanbaru, 2018.

Jurnal :

Zulfikri, *Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Hak Cipta Lagu Dalam Bisnis Karoke (Analisis Yuridis Putusan Ma Nomor:122 Pk/Pdt.Sus-Hki/2015)*, Kodifikasi, Vol.1 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, 2019, hlm. 5

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Internet :

Goriau.Com. 2017. ” *Pekerjaan Tak Dibayar, Sub Kontraktor Pembangunan Sipil Pltmg Lirik Ancam Lakukan Gugatan Hukum*
([Http://.Goriau.Com/Berita/Baca/Pekerjaan-Tak-Dibayar-Sub-Kontraktor-](http://Goriau.Com/Berita/Baca/Pekerjaan-Tak-Dibayar-Sub-Kontraktor-)

Pembangunan-Sipil-Pltmg-Lirikancam-Lakukan-Gugatan-Hukum-Html,
diakses tanggal 26 Oktober 2020 Jam 14.13 Wib).

Asuransi Staco Mandiri. 2019.” *Surety Bond*”

[Http://Www.Stacoinsurance.Com/Index.Php/Produk-Kami/Surety-Bond#:~:Text=Surety%20bond%20adalah%20suatu%20bentuk,Kontrak%20fperjanjian%20yang%20telah%20disepakati](http://Www.Stacoinsurance.Com/Index.Php/Produk-Kami/Surety-Bond#:~:Text=Surety%20bond%20adalah%20suatu%20bentuk,Kontrak%20fperjanjian%20yang%20telah%20disepakati), Diakses tanggal 10 Januari 2021, Jam 14:12 Wib).

LAMPIRAN

SURAT PERJANJIAN KESEPAKATAN KERJA

Kesepakatan kerja sama antara PT Multi Teknik Jaya Mandiri dengan pihak CV. Yorizki Persada Indah untuk Pekerjaan Sipil Proyek PLTMG 6 MW – Lirik , Berikut ini antara lain :

1. Kontrak yang diterima PT. Multi Teknik Jaya Mandiri senilai Rp. 520.000.000 berdasarkan BoQ dan SPK dari PT. Maxpower Indonesia.
2. Kedua belah pihak telah sepakat bahwa PT. Multi Teknik Jaya Mandiri menerima Rp. 70.000.000 untuk biaya :
 - 1) Biaya perseroan (fee PT)
 - 2) Biaya kordinasi
 - 3) Biaya utility (Listrik kerja)
 - 4) Biaya outstanding material dan pekerjaan yang sudah dikerjakan oleh PT. Multi Teknik Jaya Mandiri
 - 5) Biaya keamanan, dll.
 - 6) Biaya Pajak Pph
3. Kedua belah pihak telah sepakat bahwa Kontrak lump sump yang akan diterima CV. Yorizki Persada Indah adalah Rp. 450.000.000 sesuai dengan BoQ dan SPK yang diterima oleh PT. Multi Teknik Jaya Mandiri.
4. Mekanisme pembayaran yang akan diterima oleh CV. Yorizki Persada Indah adalah dengan sistem back to back dengan mengikuti sistem pembayaran antara PT. Maxpower Indonesia dan PT. Multi Tehnik Jaya Mandiri.
5. Kedua belah pihak sepakat schedule pekerjaan selesai akhir maret dengan metode pelaksanaan pekerjaan dilakukan secara bersamaan dengan maksimal progress mencapai 70%.
6. Mengenai perselisihan dan miss komunikasi dalam kerja sama tersebut akan dilakukan secara musyawarah.
7. Jika PT. Multi Teknik Jaya Mandiri sudah menerima pembayaran dari PT. Maxpower Indonesia, wajib menyetorkan pembayaran tersebut kepada pihak CV. Yorizki Persada Indah paling lambat 2 hari setelah pembayaran.

Lirik, 10 Maret 2017

Pihak PT. MTJM



(POLTAK SINAGA)

Pihak CV. YPI



(CANDRA)