

PEMUTUSAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN SECARA SEPIHAK AKIBAT WANPRESTASI (Studi Kasus Putusan Nomor 190K/PDT/2015)

Farida Azzahra¹, Retno Kus Setyowati², Asmaniar³

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

^{2,3} Dosen Pembimbing I dan II Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

ABSTRAK

Wanprestasi menjadi salah satu masalah dalam pelaksanaan perjanjian. Permasalahan wanprestasi salah satunya terjadi pada perjanjian pemborongan antara PT. Cipta Maju Property dan Hadi Ferdiansyah. PT. Cipta Maju Property selaku pihak *bouwheer* memutuskan perjanjian secara sepihak dan menggugat Hadi Ferdiansyah selaku pihak pemborong. Berdasarkan analisis yang dilakukan, pemutusan perjanjian secara sepihak yang dilakukan oleh pihak *bouwheer* ini bahwasanya telah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sedangkan akibat dari wanprestasi yang harus ditanggung oleh pemborong adalah pemutusan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Pemutusan perjanjian pemborongan secara sepihak juga menimbulkan konsekuensi hukum bagi pihak pemborong untuk meninggalkan pekerjaan tersebut dan bersedia melakukan pengalihan pekerjaan pada pihak ketiga.

Kata Kunci: perjanjian, perjanjian pemborongan, wanprestasi.

ABSTRACT

The default is one of the problems in implementing the agreement. One of the default problems occurred in the building contract agreement between PT. Cipta Maju Property and Hadi Ferdiansyah. PT. Cipta Maju Property as bouwheer decided the agreement unilaterally and sued Hadi Ferdiansyah as the contractor. Based on the analysis carried out, the unilateral termination of the agreement carried out by bouwheer's party that it has been valid and in accordance with applicable regulations. Whereas the result of the default that must be borne by the contractor is the termination of the agreement accompanied by compensation. Unilateral termination of the building contract agreement also has legal consequences for the contracting party to leave the job and is willing to transfer the work to a third party.

Keywords: agreement, building contract agreement, default.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Setiap hubungan hukum menimbulkan hak dan kewajiban dari para pihak yang terikat di dalamnya. Untuk mencapai kesesuaian dalam hubungan tersebut, timbul suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lainnya untuk melakukan suatu hal, yang dalam hal ini berarti timbul kewajiban dari salah satu pihak. Kewajiban tersebut dapat berupa kebebasan untuk

berbuat sesuatu, untuk menyerahkan sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu. Hubungan hukum yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut dinamakan perikatan

Perikatan didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹ Adapun secara

1. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

yuridis pengertian perjanjian diatur dalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang perikatan. KUH Perdata mendefinisikan “Perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”²

Salah satu asas dalam perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak tersebut menyatakan bahwa setiap orang dapat mengadakan perikatan apa saja kecuali yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, dari asas kebebasan berkontrak tersebut timbullah berbagai jenis perikatan dari perjanjian yang hak dan kewajibannya telah disepakati kedua belah pihak. Salah satu jenis perjanjian yang isinya berdasarkan asas kebebasan berkontrak kedua belah pihak adalah perjanjian pemborongan.

Pada suatu perikatan, timbul suatu hal yang wajib dilakukan salah satu pihak di dalamnya, hal tersebut dinamakan dengan prestasi. Dalam perjanjian pemborongan, terdapat salah satu pihak yang memborongkan pekerjaan (*bouwheer*) dengan pihak lain yang berkewajiban memborong pekerjaan (pemborong/kontraktor), di mana pihak pertama menghendaki sesuatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan, atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga pemborongan.³ Apabila dalam suatu perjanjian salah satu pihak lalai atau ingkar dalam melaksanakan kewajibannya, hal itu disebut dengan wanprestasi.

Dalam beberapa kasus, suatu perjanjian dapat dibatalkan atau diputus secara sepihak apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yang pada intinya mengatur bahwa pihak yang perikatannya tidak dipenuhi dapat memilih apakah akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah

akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga. Adapun perihal pembatalan perjanjian yang bersifat timbal balik tersebut diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata.

Pasal 1611 KUH Perdata secara khusus menjelaskan bahwa bagi pihak yang memberi tugas (*bouwheer*) dalam perjanjian pemborongan diberikan hak untuk memutus kontrak di tengah jalan kendatipun hal tersebut tidak ditentukan dalam perjanjiannya. Namun, untuk itu pihak yang memborongkan harus memberikan penggantian kerugian terhadap pemborong, meliputi biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungan yang hilang dari pekerjaan tersebut. Dalam hal ini, Pasal 1611 KUH Perdata memberikan hak untuk dapat memutuskan kontrak secara sepihak hanya kepada pihak yang memborongkan pekerjaan, dengan pertimbangan atau dikarenakan pihak yang memborongkan akan mengalami masalah yang lebih besar, apabila suatu pekerjaan konstruksi menjadi terbengkalai.

Adapun dalam praktiknya, alasan-alasan pemutusan perjanjian secara sepihak dalam perjanjian pemborongan seringkali dilakukan dengan dasar adanya wanprestasi dari pihak pemborong, seperti penyelesaian pekerjaan yang tidak sesuai dengan jangka waktu, dan penyelesaian hasil bangunan tidak sesuai dari yang diperjanjikan.

Permasalahan pemutusan perjanjian pemborongan secara sepihak salah satunya terjadi antara PT. Cipta Maju Property sebagai pihak *bouwheer* dengan Hadi Ferdiansyah sebagai pihak pemborong. Pemutusan perjanjian secara sepihak tersebut disebabkan adanya wanprestasi berupa keterlambatan penyelesaian pekerjaan oleh pihak pemborong. Adapun pemutusan perjanjian pemborongan secara sepihak tersebut diputus dalam putusan perkara perdata Nomor 187/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR yang dalam amarnya hakim mengabulkan pemutusan perjanjian secara sepihak yang dilakukan oleh PT. Cipta Maju

2. Fitria Pratiwi dan Lis Sutinag (Ed), *KUH Perdata & KUHA Perdata*, (Jakarta: Visimedia, 2015), Pasal 1313, hlm. 345.

3. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-11, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 65.

Property. Putusan tersebut juga diperkuat dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 154/PDT/204/PT.DKI dan putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung Nomor 190K/PDT/2015.

Berdasarkan uraian penjelasan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan pemutusan perjanjian pemborongan secara sepihak akibat wanprestasi yang akan dituangkan dalam penelitian ini dengan judul "Pemutusan Perjanjian Pemborongan Bangunan Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor 190K/PDT/2015)".

Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan pemutusan perjanjian pemborongan bangunan secara sepihak yang dilakukan oleh PT. Cipta Maju Property sebagai pihak *bouwheer* terhadap Hadi Ferdiansyah sebagai pihak kontraktor ditinjau dari ketentuan hukum yang berlaku?
2. Bagaimana akibat hukum dari wanprestasi pada perjanjian pemborongan antara PT. Cipta Maju Property dengan Hadi Ferdiansyah?

Metode Penelitian

1. Metode pendekatan. Penelitian dengan metode pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis normatif. Yaitu berupa penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁴
2. Spesifikasi penelitian. Penelitian ini menggunakan deskriptif analisis, yaitu metode yang menggambarkan atau memaparkan suatu fakta atau kenyataan secara sistematis.
3. Metode pengumpulan data dengan kepustakaan (*library research*). Pengumpulan data melalui metode ini adalah dengan mengumpulkan data-data melalui bahan-bahan kepustakaan yang

4. Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001). hlm. 13.

ada, data berupa buku-buku, tulisan atau artikel-artikel dalam koran maupun majalah serta peraturan-peraturan yang pada intinya berhubungan dengan pemutusan perjanjian secara sepihak dan wanprestasi, sebagai data sekunder yang mencakup:⁵ a) Bahan hukum primer. Bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa norma, atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini; b) Bahan hukum sekunder. Bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, di mana bahan hukum sekunder berupa buku literatur, hasil karya penelitian, laporan-laporan, artikel, hasil seminar, atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini; dan c) Bahan hukum tersier. Bahan hukum yang mencakup penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, diktat, jurnal ilmiah, serta bahan-bahan yang relevan lainnya yang dapat dipergunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian ini.

4. Metode analisis data. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yaitu pemaparan kembali berdasarkan data-data yang diperoleh dengan kalimat sistematis untuk memberikan gambaran yang jelas atas permasalahan dalam penelitian ini yang hasilnya disajikan secara deskriptif analisis.

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pemutusan Perjanjian Pemborongan Secara Sepihak antara PT. Cipta Maju Property dan Hadi Ferdiansyah

Pada Perjanjian Pemborongan antara PT. Cipta Maju Property dengan Hadi

5. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1982), hlm. 52.

Ferdiansyah. PT. Cipta Maju Property bertindak sebagai *bouwheer* dan Hadi Ferdiansyah bertindak sebagai pihak pemborong, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Surat Perjanjian Pemborong Pembangunan Perumahan (SPPPP) yang telah dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak pada tanggal 7 Maret 2012. PT. Cipta Maju Property selaku pihak *bouwheer* melakukan pemutusan perjanjian pemborong secara sepihak pada tanggal 3 Oktober 2012 akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pemborong berupa keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang dilakukan. Hadi Ferdiansyah selaku pihak pemborong dalam hal ini tidak mampu menyelesaikan pembangunan perumahan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Secara hukum, pemutusan perjanjian pemborong bangunan secara sepihak yang dilakukan oleh pihak *bouwheer* bahwasanya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, Pasal 1611 KUH Perdata, dan Pasal 35 ayat (3) Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang dan Jasa Pemerintah. Ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata menyatakan:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih; memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dikatakan bahwa KUH Perdata bahwasanya memberikan ketentuan kepada salah satu pihak yang perikatannya tidak terpenuhi untuk menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga terhadap pihak yang tidak memenuhi perikatan. Ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata ini kerap kali dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata, yang mengatur mengenai syarat batal dalam pemutusan perjanjian.

Ketentuan lain dalam KUH Perdata yang juga mengatur mengenai kewenangan pemutusan perjanjian secara sepihak diatur dalam Pasal 1611 KUH Perdata. Pasal tersebut khusus mengatur mengenai pemutusan perjanjian yang dilakukan pada perjanjian pemborong. Pasal 1611 KUH Perdata menyatakan:

“Pemberi tugas, bila menghendaknya dapat memutuskan perjanjian pemborong itu, walaupun pekerjaan itu telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada pemborong atas semua biaya yang telah dikeluarkannya untuk perjanjian itu dan atas hilangnya keuntungan.”

Adapun peraturan perundang-undangan secara khusus juga telah mengatur mengenai kewenangan pemutusan perjanjian secara sepihak, hal ini diatur dalam Pasal 35 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, pasal tersebut yang menyatakan: “Pemutusan kontrak dapat dilakukan bilamana para pihak cedera janji dan/atau tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sebagaimana diatur di dalam kontrak.”

Atas dasar ketentuan-ketentuan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa pemutusan perjanjian pemborong secara sepihak yang dilakukan oleh PT. Cipta Maju Property telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan sah menurut hukum.

Akibat Hukum Wanprestasi pada Perjanjian Pemborong Bangunan antara PT. Cipta Maju Property dengan Hadi Ferdiansyah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, terdapat beberapa hal yang dapat dilakukan oleh pihak yang perikatannya tidak dipenuhi oleh pihak lawannya, hal-hal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan atas prestasi yang diperjanjikan sudah terlambat;

2. Meminta penggantian kerugian, yakni kerugian yang diderita olehnya akibat keterlambatan atau tidak terlaksananya suatu prestasi atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian;
4. Melakukan pembatalan perjanjian; dan
5. Melakukan pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.

Adapun hukuman atau akibat-akibat yang harus diterima oleh pihak pemborong akibat kelalaiannya adalah sebagai berikut:

1. Membayar Kerugian yang Diderita (Ganti Rugi);
2. Pembatalan Perjanjian;
3. Peralihan Risiko; dan
4. Membayar Biaya Perkara.

Selain itu, akibat wanprestasi dalam perjanjian pemborongan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Dalam kasus ini, akibat wanprestasi yang harus diterima oleh Hadi Ferdiansyah adalah pemutusan perjanjian secara sepihak oleh PT. Cipta Maju Property disertai dengan penggantian ganti rugi. Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Barat dalam memberi pertimbangan mengacu pada ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata. Sehingga, dalam amar putusannya Majelis Hakim menyatakan bahwa pemutusan perjanjian pemborongan yang dilakukan oleh PT. Cipta Maju Property adalah sah menurut hukum, dan Hadi Ferdiansyah selaku pihak pemborong terbukti telah melakukan tindakan wanprestasi berupa keterlambatan penyelesaian pekerjaan.

Putusan tersebut kemudian diperkuat dengan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta

Nomor 154/PDT/2014/PT.DKI.JKT dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 190K/PDT/2015. Apabila ditinjau dari segi hukum, putusan Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Barat yang menyatakan bahwa pemutusan perjanjian pemborongan tersebut adalah sah dan pemborong terbukti telah melakukan wanprestasi adalah benar, hal ini didasarkan dari ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, seperti ketentuan pada Pasal 1267 KUH Perdata, Pasal 1611 KUH Perdata, dan Pasal 35 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang/Jasa Pemerintah yang memang secara jelas memberi kewenangan bagi salah satu pihak untuk melakukan pembatalan perjanjian apabila pihak lainnya tidak dapat memenuhi kewajiban dan wanprestasi. Secara hukum, memang benar bahwa pemborong telah terbukti melakukan tindakan wanprestasi, sehingga pertimbangan hakim dalam mengacu dan menerapkan ketiga pasal tersebut tidak salah. Akan tetapi, sebaiknya Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Barat dapat lebih memperhatikan aspek moral atau aspek kemanusiaan di dalam menjatuhkan putusan kepada pemborong. Karena dalam hal ini Hakim memiliki kewenangan *discretionair* untuk menentukan besar kecilnya kerugian yang akan diderita pemborong akibat pemutusan perjanjian disbanding dengan wanprestasi yang dilakukannya.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Pemutusan perjanjian pemborongan bangunan secara sepihak yang dilakukan oleh PT. Cipta Maju Property sebagai pihak *bouwheer* terhadap Hadi Ferdiansyah sebagai pemborong adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat

dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mendasari putusan dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, Pasal 1611 KUH Perdata, dan Pasal 35 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003, yang memberikan hak kepada setiap pihak untuk memutus perjanjian secara sepihak apabila pihak lain melakukan cedera janji. Atas dasar ketentuan tersebut, maka pemutusan perjanjian pemborongan secara sepihak yang dilakukan oleh pihak *bouwheer* bahwasanya telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan dalam KUH Perdata serta peraturan jasa konstruksi yang berlaku.

2. Akibat hukum wanprestasi yang dilakukan oleh pemborong adalah pemutusan perjanjian secara sepihak disertai dengan ganti rugi. Hal ini juga didasari pada ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata yang memberikan hak kepada pihak yang perjanjiannya tidak dipenuhi untuk dapat melakukan pemutusan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Oleh sebab itu, pemborong harus bersedia menerima konsekuensi akibat kelalaiannya dan membayar kerugian materill kepada pihak *bouwheer* sejumlah Rp2.426.000.000,00 (dua miliar empat ratus dua puluh enam juta rupiah).

Saran

1. Diperlukan kesadaran bagi para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian untuk melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah ditentukan. Perbuatan wanprestasi harus dihindari oleh setiap pihak karena perbuatan tersebut akhirnya menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya dan pihak yang melakukan wanprestasi itu sendiri. Dalam perjanjian pemborongan pembangunan, para pihak seharusnya konsisten dalam melaksanakan kewajibannya karena perjanjian ini merupakan perjanjian besar, yang apabila salah satu pihaknya

melakukan wanprestasi maka akan mengakibatkan kerugian yang fundamental terhadap pihak lainnya.

2. Untuk mencegah terjadinya wanprestasi, diperlukan pengawasan dari masing-masing pihak. Terutama pengawasan kepada pihak pemborong, karena lazimnya yang sering melakukan wanprestasi adalah pihak pemborong.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Pratiwi, Fitria dan Lis Sutinag (Ed). *KUH Perdata & KUHA Perdata*. Jakarta: Visimedia. 2015.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2001.

_____. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 1982.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke-11. Jakarta: Citra Aditya Bakti. 2014.

_____. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. Jakarta: Intermasa. 2005.

Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (LN No. 11 Tahun 2017, TLN No. 6018).

Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.