



---

## Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kontrak Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Rumah Susun Polri Di Jakarta Selatan

Regina Meidika<sup>1</sup>, Depri Liber Sonata<sup>2</sup>, Dita Febrianto<sup>3</sup>, Selvia Oktaviana<sup>4</sup>, Harsa Wahyu Ramadhan<sup>5</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Indonesia<sup>1-5</sup>

Email Korespondensi: [reginameidika30@gmail.com](mailto:reginameidika30@gmail.com), [depri.liber@fh.unila.ac.id](mailto:depri.liber@fh.unila.ac.id),

[dita\\_feb@yahoo.com](mailto:dita_feb@yahoo.com), [selvia.octaviana14@gmail.com](mailto:selvia.octaviana14@gmail.com), [harsa.ramadhan@fh.unila.ac.id](mailto:harsa.ramadhan@fh.unila.ac.id)

---

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Februari 2026, Article published: 28 Maret 2026

---

### ABSTRACT

*Construction disputes frequently occur between service users and providers, often stemming from a default or breach of contract in fulfilling contractual obligations. This study aims to analyze the causes of such disputes and the legal resolution of defaults within the construction contract for the Indonesian National Police (Polri) Flats. This research employs a descriptive normative legal approach. Data collection was conducted through literature and document studies using both primary and secondary data, which were then analyzed qualitatively. The findings reveal that the dispute was triggered by payment delays from the service user, PT Totalindo Eka Persada, Tbk, to the service provider, PT PGAS Solution. According to the contract, full payment was required no later than 90 days after the invoice was issued (by November 18, 2020). However, a partial payment of IDR 100,000,000.00 was only made on April 9, 2021, leaving an outstanding obligation of IDR 19,205,000,000.00. Pursuant to Article 88 paragraph (2) of Law Number 2 of 2017 concerning Construction Services, if an amicable settlement cannot be reached through deliberation, the parties must follow the dispute resolution stages outlined in the contract. In this case, the parties pursued litigation, which was ultimately resolved by the Supreme Court Decision Number 683 K/PDT/2025..*

**Keywords:** Construction, Dispute Resolution, Agreement, Default, Police Flat.

### ABSTRAK

*Sengketa konstruksi sering terjadi antara pengguna dan penyedia jasa, salah satunya akibat wanprestasi atau cidera janji dalam memenuhi kewajiban kontrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyebab terjadinya sengketa dan penyelesaian hukum atas perbuatan wanprestasi pada kontrak pekerjaan pembangunan Rumah Susun Polri. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yang bersifat deskriptif. Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka dan studi dokumen menggunakan data primer maupun sekunder, yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa dipicu oleh keterlambatan pembayaran dari pengguna jasa, PT Totalindo Eka Persada, Tbk, kepada penyedia jasa, PT PGAS Solution. Sesuai kontrak, pembayaran wajib dilunasi maksimal 90 hari setelah invoice diterbitkan (paling lambat 18 November 2020). Namun, pembayaran baru dilakukan sebesar Rp100.000.000,00 pada 9 April 2021, menyisakan kewajiban sebesar Rp19.205.000.000,00. Mengacu pada Pasal 88 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, apabila musyawarah tidak mencapai mufakat, penyelesaian sengketa dilakukan sesuai tahapan dalam kontrak kerja.*

---

*Dalam kasus ini, para pihak menempuh jalur litigasi yang pada akhirnya diselesaikan melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 683 K/PDT/2025.*

**Kata Kunci:** *Konstruksi, Penyelesaian Sengketa, Perjanjian, Wanprestasi, Rusun Polri*

## PENDAHULUAN

Pembangunan nasional di suatu negara menjadi faktor utama dalam meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan pertumbuhan masyarakat serta negara. Saat ini, Indonesia merupakan negara berkembang, di mana Indonesia sedang berada pada tahap penyelenggaraan pembangunan yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia dan diharapkan pembangunan tersebut dapat dilakukan secara merata. Upaya pembangunan nasional ini bertujuan menciptakan dan mewujudkan masyarakat yang sejahtera. Salah satu sektor yang berperan penting dalam rangka pembangunan nasional, khususnya infrastruktur, ialah sektor konstruksi melalui usaha di bidang jasa konstruksi.

Jasa Konstruksi menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Penyelenggaraan konstruksi suatu bangunan serta mengatur keseluruhan dari kegiatan pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan. Jasa konstruksi merupakan salah satu bukti nyata berkembangnya pembangunan di Indonesia yang memiliki peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya pembangunan nasional.

Dalam suatu kegiatan jasa konstruksi yang menyangkut perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan persediaan tentunya memerlukan suatu kebijakan yang menjadi pedoman dalam pelaksanaannya. Terdapat suatu dasar hukum yang dalam perjanjian tertulis antara pemberi tugas atau pemilik proyek (pelaksana atau pegawai), peserta jasa, dan konsultan perencana, yang di dalam Undang-Undang Nomor 2 disebut sebagai penyedia jasa konstruksi. Jasa konstruksi adalah sektor yang memiliki peran sangat penting dalam pembangunan Indonesia. Melalui sektor ini, secara fisik kemajuan pembangunan yang dapat dilihat secara langsung. Misalnya, bentuk bangunan gedung-gedung bertingkat, bendungan, jaringan irigasi, jalan raya, dan jembatan, maupun permukiman dan masih banyak lagi bangunan konstruksi yang terdapat di sekitar kita.

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. Setiap tahun, puluhan ribu kontrak konstruksi ditandatangani dan diimplementasikan. Dalam hal ini sudah hampir pasti akan terjadi sengketa konstruksi akibat perbedaan interpretasi 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: litigasi dan non-litigasi. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui pengadilan, sedangkan non litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan, misalnya melalui mediasi, konsiliasi, serta arbitrase. Penyelesaian dengan cara arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa terbukti efektif dalam penyelesaian sengketa pada umumnya dan demikian juga tentunya sengketa konstruksi pada khususnya.

Dalam pelaksanaan usaha jasa konstruksi, pemilik proyek atau pihak yang ingin melakukan suatu pembangunan tentunya tidak mengerjakannya sendiri. Pemilik proyek biasanya melimpahkan pekerjaan pembangunan kepada perusahaan jasa konstruksi yang melibatkan rekanan pemborong atau kontraktor bangunan. Permasalahan yang terjadi pada tahun 2020 antara PT Pgas Solution sebagai penggugat dan juga berlawanan dengan PT Totalindo Eka Persada, Tbk sebagai tergugat. Permasalahan bermula pada pekerjaan proyek pembangunan Rusun POLRI. Dengan nilai proyek sebesar Rp 25.740.000.000,00 (dua puluh lima miliar tujuh ratus empat puluh juta Rupiah) yang dalam kasus ini tergugat selaku kontraktor pelaksana melakukan wanprestasi (cidera janji). Dalam hal ini, tergugat belum memenuhi seluruh prestasinya untuk membayarkan pekerjaan Proyek Pembangunan Rusun POLRI yang telah dilaksanakan oleh penggugat sebesar Rp19.305.000.000,00 (sembilan belas miliar tiga ratus lima juta Rupiah). Tergugat baru memenuhi prestasinya kepada penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) pada tanggal 9 April 2021.

Pada KUHPerdara, secara lebih rinci dijelaskan mengenai perjanjian yang didefinisikan sebagai keadaan di mana terdapat seseorang yang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Keabsahan perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat umum sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu, serta adanya sebab yang halal.

Dalam perjanjian jasa konstruksi dimuat kepentingan para pihak yang berbeda, sehingga diperlukan adanya tahap negosiasi di antara para pihak agar mencapai suatu kesepakatan. Namun, dalam prosesnya seringkali dijumpai ketidaksepakatan yang pada akhirnya menimbulkan sengketa konstruksi. Sengketa ini biasanya ditimbulkan karena ketentuan-ketentuan mengenai resiko pengerjaan proyek konstruksi yang termuat dalam kontrak kerja konstruksi masih kurang jelas atau lengkap. Selain itu, sengketa konstruksi juga dapat disebabkan adanya perbuatan wanprestasi (cidera janji) yang secara terbukti dilakukan oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Wanprestasi atau cidera janji merupakan keadaan di mana terdapat salah satu pihak yang tidak menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam hal ini, biasanya pihak yang terikat dalam perjanjian lalai dalam memenuhi apa yang sudah diperjanjikan dan/atau melakukan penyimpangan dalam pelaksanaan isi perjanjian. Tidak jarang sengketa konstruksi yang terjadi disebabkan karena perbuatan wanprestasi. Wanprestasi atau sering dikenal dengan kelalaian maupun kealpaan dalam memenuhi kewajiban perjanjian,

seringkali terjadi dalam konteks jual-beli. Bentuk wanprestasi mencakup ketidakpenuhan prestasi, pelaksanaan tidak sesuai kesepakatan, keterlambatan, atau pelanggaran larangan perjanjian. Dengan memenuhi empat syarat sah perjanjian, perjanjian dianggap sah dan berlaku hukum bagi pihak-pihak terlibat. Prinsip kebebasan berkontrak memungkinkan pihak-pihak untuk menentukan apakah akan membuat perjanjian, berhubungan dengan siapa pun, menentukan isi, pelaksanaan, dan persyaratan perjanjian, serta memilih bentuk tertulis atau lisan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai wanprestasi perjanjian dibidang konstruksi, oleh karena itu penulis memberikan judul penelitian tentang: “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kontrak Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Rumah Susun Polri Di Jakarta Selatan”.

## METODE

Metode penelitian ini adalah penelitian normatif. Penelitian yang dilaksanakan dengan bentuk hukum tertulis. Hukum tertulis yang digunakan adalah bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*). Bahan hukum primer yang meliputi perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen hukum karena memiliki kekuatan mengikat. Sedangkan bahan hukum sekunder meliputi laporan hukum, catatan hukum, dan karya tulis hukum lainnya yang hanya memiliki kekuatan persuasif. Analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan cara menafsirkan atau menginterpretasikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis sehingga diberikan penafsiran dan gambaran yang jelas sesuai dengan rumusan masalah untuk kemudian ditarik kesimpulan-kesimpulan. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan jasa konstruksi dan hukum kontrak konstruksi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan penelitian, penulis dapat menguraikan sebagai berikut:

### *Tinjauan umum perjanjian jasa konstruksi di Indonesia dan penyebab terjadinya Sengketa Konstruksi*

#### 1. *Tinjauan Umum perjanjian jasa konstruksi di Indonesia*

Perjanjian jasa konstruksi merupakan perjanjian yang dibuat antara pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Perjanjian jasa konstruksi di Indonesia yang diatur dalam Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, perjanjian ini menjadi dasar hukum yang mengikat para pihak dalam pelaksanaan proyek konstruksi. Perjanjian jasa konstruksi memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari perjanjian pada umumnya, mengikat kompleksitas teknis, waktu pelaksanaan yang panjang dan nilai ekonomi yang signifikan.

Berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, penyelenggaraan jasa konstruksi terdiri atas penyelenggaraan usaha jasa konstruksi dan penyelenggaraan usaha penyediaan bangunan. Pengikatan para

pihak dalam pengikatan konstruksi terdiri atas pengguna jasa dan penyedia jasa. Perjanjian jasa konstruksi melibatkan beberapa pihak dengan peran dan tanggung jawab yang berbeda. Pihak utama adalah pengguna jasa, yaitu pemilik proyek atau pemberi kerja yang memerlukan layanan jasa konstruksi untuk mewujudkan bangunan atau infrastruktur. Pengguna jasa dapat berupa instansi pemerintah, badan usaha, maupun perorangan yang memiliki kepentingan atas penyelesaian pekerjaan konstruksi. Pengguna jasa mempunyai hak untuk memperoleh prestasi berupa hasil pekerjaan konstruksi yang sesuai dengan spesifikasi teknis, standar kualitas, dan ketentuan kontrak. Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, pengguna jasa bertanggung jawab atas biaya jasa konstruksi sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak kerja konstruksi. Dalam pelaksanaannya, pengguna jasa berwenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan, meminta pertanggungjawaban berkala mengenai kemajuan pekerjaan, serta menolak pekerjaan yang tidak memenuhi standar yang dipersyaratkan. Apabila terjadi wanprestasi berupa kegagalan konstruksi yang disebabkan oleh kelalaian penyedia jasa, pengguna jasa berhak mengajukan tuntutan ganti rugi sesuai ketentuan kontrak dan peraturan perundang-undangan. Selain itu, kewajiban pengguna jasa yaitu penyedia lahan atau lokasi pekerjaan yang sudah bebas dari sengketa hukum, penyedia dokumen perencanaan yang dapat memadai, pembayaran prestasi pekerjaan yang sesuai dengan kesepakatan, dan penyediaan fasilitas pendukung yang dapat diperlukan dalam proses pelaksanaan pekerjaan secara tepat waktu dengan tidak menghambat kemajuan proyek.

Pihak kedua adalah penyedia jasa konstruksi yang terdiri dari beberapa kategori. Pertama, konsultan perencana yang bertanggung jawab membuat desain dan perencanaan teknis proyek. Kedua, kontraktor atau pelaksana konstruksi yang melaksanakan pekerjaan fisik pembangunan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Ketiga, konsultan pengawas yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan agar sesuai dengan spesifikasi teknis dan kontrak yang disepakati. Dalam proyek-proyek besar, seringkali terdapat pula subkontraktor yang ditunjuk oleh kontraktor utama untuk mengerjakan bagian-bagian tertentu dari proyek konstruksi. Pada pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, penyedia jasa dan/atau subpenyedia jasa wajib menyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu sebagaimana tercantum dalam kontrak kerja konstruksi. Penyedia jasa konstruksi mempunyai hak untuk menuntut prestasi berupa pembayaran sesuai dengan progres pekerjaan yang telah dilaksanakan, memperoleh dokumen perencanaan berupa gambar dan spesifikasi teknis yang jelas dan memadai, mendapat perpanjangan waktu pelaksanaan (*extension of time*) untuk keterlambatan di luar tanggung jawabnya, serta menerima kompensasi finansial atas pekerjaan tambah kurang (*variation work*) yang telah memperoleh persetujuan pengguna jasa. Penyedia jasa terikat pada kewajiban-kewajiban esensial yang meliputi pelaksanaan pekerjaan sesuai dokumen kontrak, penyelesaian pekerjaan dalam jangka waktu yang diperjanjikan, penjaminan kualitas pekerjaan sesuai standar yang ditetapkan, implementasi sistem manajemen keselamatan dan kesehatan kerja, pemeliharaan dan perlindungan hasil pekerjaan hingga serah terima

(*handover*) kepada pengguna jasa, serta perbaikan terhadap kerusakan atau kegagalan konstruksi selama masa pemeliharaan (*defect liability period*) yang disebabkan oleh kesalahan dalam pelaksanaan pekerjaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2020 Pasal 82 Ayat (1) mengatur beberapa bentuk kontrak kerja konstruksi yang dapat digunakan sesuai dengan karakteristik proyek. Bentuk kontrak tersebut meliputi kontrak harga satuan, kontrak *lump sum*, dan kontrak gabungan antara *lump sum* dengan harga satuan. Pemilihan bentuk kontrak disesuaikan dengan tingkat kepastian volume pekerjaan, kompleksitas proyek, dan alokasi risiko yang disepakati para pihak. Kontrak harga satuan digunakan ketika volume pekerjaan belum dapat dipastikan secara detail pada saat penandatanganan kontrak. Pembayaran dilakukan berdasarkan volume pekerjaan yang benar-benar terlaksana dikalikan dengan harga satuan yang telah disepakati. Bentuk kontrak ini memberikan fleksibilitas dalam pelaksanaan tetapi memerlukan pengawasan ketat terhadap pengukuran volume pekerjaan.

Kontrak *lump sum* atau kontrak harga tetap digunakan ketika lingkup pekerjaan sudah dapat didefinisikan secara jelas dan rinci. Penyedia jasa menerima pembayaran dengan nilai tetap tanpa memperhatikan perubahan volume pekerjaan, kecuali terjadi perubahan lingkup pekerjaan yang disepakati para pihak. Bentuk kontrak ini memberikan kepastian biaya bagi pengguna jasa tetapi mengandung risiko yang lebih besar bagi penyedia jasa. Pada kontrak *lump sum* di mana harga ditetapkan secara pasti di awal untuk keseluruhan pekerjaan, kontrak unit *price* yang pembayarannya berdasarkan volume pekerjaan yang terukur dengan harga satuan yang telah disepakati, dan kontrak *cost plus fee* di mana pembayaran berdasarkan biaya aktual ditambah *fee* atau keuntungan kontraktor yang telah disepakati.

Berdasarkan sistem penyerahan pekerjaan, terdapat sistem kontrak tunggal (*single contract*) di mana satu kontraktor bertanggung jawab atas seluruh pekerjaan, sistem kontrak terpisah (*separate contract*) di mana pekerjaan dibagi kepada beberapa kontraktor untuk paket pekerjaan yang berbeda, dan sistem *turnkey contract* di mana kontraktor bertanggung jawab penuh dari perencanaan hingga penyerahan proyek yang siap beroperasi. Setiap jenis kontrak memiliki karakteristik, kelebihan, dan risiko yang perlu dipahami oleh para pihak sebelum menandatangani perjanjian.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021, kontrak kerja konstruksi wajib memuat klausul-klausul penting yang mengatur hak dan kewajiban para pihak secara komprehensif. Substansi utama meliputi identitas para pihak yang lengkap dan jelas, lingkup pekerjaan (*scope of work*) yang detail dan terukur, jangka waktu pelaksanaan dengan milestone yang spesifik, nilai kontrak dan mekanisme pembayaran termasuk termin-termin pembayaran, spesifikasi teknis dan standar mutu yang harus dipenuhi, serta persyaratan dokumen kontrak seperti gambar kerja, rencana anggaran biaya, dan dokumen pendukung lainnya.

Selain itu, perjanjian juga harus mengatur mengenai jaminan pelaksanaan dan jaminan pemeliharaan, hak dan kewajiban masing-masing pihak, ketentuan mengenai *force majeure* atau keadaan memaksa, prosedur perubahan pekerjaan (*variation order*), mekanisme penyelesaian perselisihan, sanksi dan denda keterlambatan, ketentuan pemutusan kontrak, serta klausul-klausul hukum lainnya yang diperlukan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kelengkapan

---

substansi perjanjian ini sangat penting untuk meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.

Dalam perjanjian jasa konstruksi, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara timbal balik. Pengguna jasa memiliki hak untuk mendapatkan hasil pekerjaan sesuai dengan spesifikasi yang disepakati, meminta laporan kemajuan pekerjaan secara berkala, melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan, dan menerima garansi atau jaminan pemeliharaan sesuai ketentuan. Di sisi lain, pengguna jasa berkewajiban untuk menyediakan lahan atau lokasi pekerjaan, membayar nilai kontrak sesuai kesepakatan, menyetujui atau menolak perubahan pekerjaan dalam batas waktu yang wajar, serta memberikan data dan informasi yang diperlukan untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan.

Penyedia jasa konstruksi berhak menerima pembayaran sesuai dengan prestasi kerja yang telah diselesaikan, mendapat penjelasan dan klarifikasi atas dokumen kontrak yang kurang jelas, mengajukan perpanjangan waktu apabila terdapat kondisi yang memenuhi syarat, serta memperoleh pembayaran atas pekerjaan tambah yang telah disetujui. Kewajiban penyedia jasa meliputi melaksanakan pekerjaan sesuai spesifikasi teknis dan standar yang berlaku, menyelesaikan pekerjaan tepat waktu, menjamin mutu pekerjaan selama masa pemeliharaan, menyediakan tenaga kerja dan peralatan yang memadai, melaksanakan keamanan, keselamatan dan kesehatan kerja (K3), serta melaporkan kemajuan pekerjaan secara berkala kepada pengguna jasa.

## 2. *Penyebab Terjadinya Sengketa Konstruksi*

Sengketa konstruksi adalah perselisihan yang timbul antara para pihak dalam pelaksanaan perjanjian jasa konstruksi akibat terdapat perbedaan pendapat, interpretasi, atau terjadi tidak sepakat terkait pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan, baik yang berkaitan dengan aspek teknis, administratif, maupun finansial. Sengketa dapat terjadi pada berbagai tahap pelaksanaan proyek, mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan, hingga tahap pemeliharaan dan penyerahan akhir. Karakteristik sengketa konstruksi umumnya kompleks karena melibatkan aspek teknis engineering, aspek hukum kontrak, aspek finansial, serta seringkali melibatkan banyak pihak dengan kepentingan yang berbeda.

Sengketa terkait pembayaran merupakan salah satu jenis sengketa konstruksi yang paling umum terjadi. Permasalahan dapat berupa keterlambatan pembayaran termin oleh pengguna jasa, penolakan pembayaran dengan alasan pekerjaan tidak sesuai spesifikasi, perselisihan mengenai perhitungan volume pekerjaan yang telah diselesaikan (*progress measurement*), atau klaim pembayaran atas pekerjaan tambah yang tidak disetujui oleh pengguna jasa. Kontraktor sering mengalami kesulitan cash flow akibat pembayaran yang tertunda, yang dapat menghambat kelancaran pelaksanaan proyek. Di sisi lain, pengguna jasa mungkin menahan pembayaran karena merasa pekerjaan tidak memenuhi standar atau karena adanya klaim tandingan (*counter claim*). Permasalahan pembayaran juga dapat terkait dengan eskalasi harga material atau upah yang tidak diantisipasi dalam kontrak, penyesuaian harga yang diperdebatkan, atau klaim ganti rugi akibat keterlambatan atau cacat pekerjaan yang dipotong dari pembayaran termin.

Keterlambatan dalam menyelesaikan proyek konstruksi merupakan masalah klasik yang sangat sering menimbulkan sengketa. Keterlambatan dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik dari pihak kontraktor, pengguna jasa, maupun faktor eksternal. Dari sisi kontraktor, keterlambatan dapat terjadi karena manajemen proyek yang buruk, kekurangan tenaga kerja atau material, masalah keuangan yang menghambat mobilisasi sumber daya, atau ketidakmampuan teknis dalam menyelesaikan pekerjaan yang kompleks.

Dari sisi pengguna jasa, keterlambatan dapat terjadi akibat keterlambatan pembayaran termin yang menyebabkan kontraktor kesulitan cash flow, perubahan desain atau spesifikasi di tengah pelaksanaan proyek (*design changes*), keterlambatan dalam memberikan persetujuan atau instruksi kerja, atau keterlambatan penyerahan lahan. Faktor eksternal seperti cuaca buruk, force majeure, kondisi lapangan yang berbeda dari asumsi awal, atau perubahan regulasi juga dapat menyebabkan keterlambatan. Sengketa muncul ketika para pihak berbeda pendapat mengenai penyebab keterlambatan, apakah dapat dipertanggungjawabkan kepada salah satu pihak, dan bagaimana konsekuensi hukum serta finansialnya termasuk pengenaan denda keterlambatan atau pemberian perpanjangan waktu.

Dalam perkara ini, PT PGAS Solution merupakan sebuah Perseroan Terbatas (PT) yang beralamat di Komplek Perkantoran PGN, Gedung C, Jalan KH. Zainul Arifin No. 20, Jakarta Barat, selaku penyedia jasa yang disebutkan dalam hal ini sebagai penggugat. Penggugat dalam melakukan kegiatan usahanya bergerak di bidang jasa, bidang perbengkelan, bidang perdagangan, bidang pembangunan dan penggugat merupakan selaku subkontraktor yang melakukan pekerjaan dalam proyek pembangunan rumah susun POLRI. Sedangkan tergugat PT Totalindo Eka Persada, Tbk merupakan suatu PT yang didirikan berdasarkan serta tunduk kepada Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang bergerak di bidang kontraktor dan merupakan kontraktor pelaksana konstruksi proyek rumah susun POLRI.

Proyek pembangunan Rumah Susun POLRI yang bertempat di Jakarta Selatan, dimana PT PGAS Solution sebagai subkontraktor atau penyedia jasa telah melakukan prestasinya dengan menyelesaikan pembangunan rumah susun di Jalan Wijaya dengan 16 lantai. Proyek pembangunan rumah susun POLRI merupakan proyek pemerintah yang dipercayakan kepada PT Totalindo Eka Persada, Tbk sebagai kontraktor pelaksana konstruksi proyek rumah susun POLRI yang dibantu oleh PT PGAS Solution untuk menyelesaikan pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan rumah susun POLRI, sebagaimana yang telah disepakati berdasarkan kontrak kerja dengan nilai harga pekerjaan sebesar Rp25.740.000.000,00 (dua puluh lima miliar tujuh ratus empat puluh juta rupiah).

Perjanjian yang dilakukan oleh PT PGAS Solution dengan PT Totalindo Eka Persada, Tbk dituangkan dalam kontrak kerja nomor 020/SPK/TEP-RSN POLRI/PS/X/2018 tertanggal 29 Oktober 2018 dengan nilai kontrak sebesar Rp 25.740.000.000,00 (dua puluh lima miliar tujuh ratus empat puluh juta rupiah) termasuk PPN dan PPH. Perjanjian yang sah dan mengikat, menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak dan harus diselesaikan dengan itikad baik dan dalil hukum yang harus ditepati yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Pada Pasal 47 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi,



berbunyi “hak dan 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”. Maka dapat diartikan bahwa kedua pihak dalam perkara ini saling terikat dan saling bergantung, yang dimana pengguna jasa berhak mendapatkan hasil pekerjaan yang sesuai kontrak, namun juga berkewajiban memenuhi semua ketentuan yang telah diperjanjikan, termasuk pembayaran tepat waktu dan penyediaan akses serta izin yang diperlukan. Sementara itu, penyedia jasa berhak mendapatkan informasi yang lengkap dan akurat dari pengguna jasa, serta berhak juga berkewajiban melaksanakan pekerjaan konstruksi dengan baik dan sesuai standar kualitas yang diperjanjikan.

Dalam hal ini, penggugat telah menyelesaikan pekerjaannya sesuai spesifikasi, namun tergugat gagal memenuhi kewajiban pembayaran tahap akhir sebesar Rp 19.205.000,00 (setelah dikurangi retensi 5 %) sehingga penggugat menggugat tergugat atas perbuatan wanprestasi. Permasalahan hukum timbul ketika PT PGAS Solution telah menyelesaikan seluruh kewajiban yang dibuktikan dengan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Bangunan (BASTB), Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST I), dan Berita Acara Pembayaran (BAP) pada tanggal 6 Juli 2020. Setelah mengirimkan surat permohonan pembayaran beserta invoice pada tanggal 18 Agustus 2020, PT PGAS Solution berhak menerima pembayaran sebesar Rp 19.305.000.000,00 (sembilan belas miliar tiga ratus lima juta rupiah) yang merupakan 80% dari nilai kontrak dikurangi retensi 5 %. Tergugat baru memenuhi prestasinya kepada penggugat sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 9 April 2021, maka saat ini tergugat belum juga melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp19.205.000.000,00 (sembilan belas miliar dua ratus lima juta rupiah) kepada penggugat.

Dalam mekanisme pembayaran untuk 8% pekerjaan proyek pembangunan rusun POLRI kepada penggugat menggunakan SKBN (Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri) Nomor: 3011SUBMI191718 yang diterbitkan oleh PT Bank Muamalat Tbk selaku bank penerbit yang ditunjuk oleh tergugat untuk dibayarkan kepada penggugat melalui PT Bank Mandiri Tbk selaku bank penerima SKBDN, sehingga pada tanggal 1 September 2020 Bank Mandiri mengajukan pencairan SKBDN kepada Bank Muamalat melalui Surat Nomor: MK771064139860001. Penggugat telah menerima nomor swift kode pencairan SKBDN, sehingga penggugat meyakini bahwa jaminan SKBDN yang diberikan oleh tergugat dapat dicairkan untuk pelunasan 80% pekerjaan proyek pembangunan rusun POLRI sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) huruf b tentang cara dan syarat pembayaran. Akan tetapi, faktanya pada tanggal 3 September 2020, Bank Muamalat mengirimkan surat kepada Bank Mandiri yang pada intinya menegaskan bahwa pembayaran SKBDN tidak dapat diproses karena telah kadaluarsa (expired).

Setelah penggugat mengajukan penagihan pembayaran kepada tergugat terhitung surat permohonan pembayaran tanggal 18 Agustus 2020, sehingga tergugat memberi tanggapan kepada penggugat pada tanggal 3 November 2020 yang memberitahukan bahwa SKBDN statusnya sudah tidak aktif dan akan

---

melakukan pembayaran sesuai dengan jangka waktu SKBDN yaitu selama 90 hari (3 bulan). Pernyataan tergugat dalam surat tersebut sesungguhnya merupakan pernyataan yang membuktikan bahwa tergugat tidak mampu memenuhi prestasinya (wanprestasi). Dalam permasalahan ini, terbukti bahwa perbuatan tergugat yang tidak dapat memenuhi prestasinya kepada penggugat yang merupakan bentuk itikad baik yang dilakukan oleh tergugat terhadap kontrak kerja, sehingga menguatkan bahwa tergugat telah wanprestasi (cidera janji) terhadap kontrak kerja dalam hal pemenuhan prestasi untuk melunasi pembayaran tahap akhir pekerjaan proyek pembangunan rusun POLRI yang telah diselesaikan oleh penggugat.

Berdasarkan penjelasan di atas, perbuatan tergugat memenuhi unsur wanprestasi, karena ada perjanjian sah, pelanggaran kewajiban pembayaran, kelalaian setelah somasi, dan kerugian yang dapat dibuktikan. Wanprestasi dalam konteks ini dapat dikategorikan sebagai tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, yaitu kewajiban pembayaran sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam kontrak. Selain itu, juga termasuk dalam kategori melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, mengingat bahwa pembayaran sebagian kecil baru dilakukan pada bulan April 2021, jauh melampaui tenggat waktu November 2020.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian jasa konstruksi di Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Perjanjian ini melibatkan dua pihak yaitu pengguna jasa sebagai pemilik proyek dan penyedia jasa konstruksi yang terdiri dari konsultan perencana, kontraktor pelaksana, dan konsultan pengawas. Kedua pihak masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang berkaitan, di mana pengguna jasa berkewajiban menyediakan lahan, dokumen perencanaan, dan pembayaran sesuai kesepakatan, sedangkan penyedia jasa wajib menyelesaikan pekerjaan secara tepat biaya dan tepat waktu sesuai kontrak. Meskipun demikian, sengketa konstruksi masih sering terjadi yang disebabkan oleh faktor-faktor. Ambiguitas dokumen kontrak akibat spesifikasi teknis yang tidak detail gambar kerja yang tidak lengkap. Keterlambatan penyelesaian proyek yang disebabkan oleh manajemen yang buruk, keterlambatan pembayaran, perubahan desain, atau faktor eksternal seperti cuaca dan force majeure. Kelemahan administrasi dan dokumentasi proyek, dan faktor sumber daya manusia seperti kurangnya kompetensi dan miskomunikasi. Implikasi dari penelitian ini adalah perlunya upaya pencegahan sengketa yang sistematis melalui penyusunan kontrak yang jelas dan detail, implementasi manajemen proyek yang profesional, komunikasi antar pihak yang efektif, penerapan mekanisme penyelesaian perselisihan sejak dini, serta pengembangan kapasitas sumber daya manusia. Pemahaman komprehensif terhadap regulasi dan penguasaan kemampuan negosiasi menjadi kompetensi krusial dalam mengelola potensi konflik, sementara strategi pemilihan mekanisme penyelesaian sengketa yang apropriasi diperlukan untuk mencapai resolusi yang berkeadilan dan efisien ketika sengketa tidak dapat dihindarkan.

---

---

## DAFTAR RUJUKAN

- Hansen, Seng. 2015. *Manajemen Kontrak Konstruksi*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- H.S Salim. 2011. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Miru, Ahmad. 2008. *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Shahab, Hamid. 1996. *Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi*. Jakarta: Djambatan.
- Suprpto, 2017. *Analisis Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi* . Bandung: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Sumber Daya Air dan Konstruksi.
- Yusuf, Mochamad. 2008. *Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi*. Yogyakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Agustiana, Purnomo, & Sagita. 2023. "Kajian Hukum Penyelesaian Sengketa Kegagalan Bangunan Dalam Pekerjaan Konstruksi". *Jurnal Rectum*, 5(2).
- Apriliana, I., & Darmawan. 2020. "Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi". *JIM Bidang Hukum Keperdataan*, 4(4).
- Jannah, M. P., & Musjtari, D. N. 2019. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan". *UIR Law Review*, 3(2).
- Sulthanah, L. T. 2021. "Analisis Penyelesaian Wanprestasi Kontrak Kerja Konstruksi Dari Asas Keseimbangan". *Jurnal Kertha Semaya*, 9(3).
- KUHPerdata
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Noor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja.
- Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.