

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam beberapa dekade terakhir, pembangunan nasional di Indonesia telah menunjukkan ketergantungan terhadap bidang jasa konstruksi, yang berfungsi sebagai pilar pokok untuk pembangunan yang berkesinambungan. Bidang ini bukan hanya berperan sebagai mekanisme untuk mendirikan struktur fisik, melainkan juga sebagai pendorong bagi kemajuan ekonomi, penyedia kesempatan kerja, dan sarana untuk menyeimbangkan perkembangan di berbagai wilayah. Dengan demikian, keterkaitan hukum yang muncul dari aktivitas jasa konstruksi mengharuskan adanya kepastian hukum. Secara umum, kegiatan jasa konstruksi berlandaskan pada perjanjian jasa konstruksi, yang merupakan akar utama terbentuknya ikatan hukum di antara pihak-pihak terkait, yakni pemilik proyek dan kontraktor. Pada kenyataannya, layanan konstruksi ini mencakup kolaborasi sejumlah ahli profesional untuk merealisasikan sebuah proyek bangunan¹ mulai dari fase desain sampai finalisasi, sambil mencantumkan ketentuan tentang cakupan tugas, tenggang waktu, sistem pembayaran, serta tanggung jawab dan hak masing-masing pihak. Dari sudut pembayaran, serta tanggung jawab dan hak masing-masing pihak. Dari sudut pandang hukum, perjanjian jasa konstruksi diatur oleh hukum perdata, terutama aturan tentang kontrak seperti yang tercantum dalam Kitab Undang-

¹Kanji, “Peran Strategis Jasa Konstruksi dalam Pembangunan Nasional”, <https://pagibisnis.com/peran-jasa-konstruksi-dalam-pembangunan-nasional/>, diakses pada 22 April 2025

Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa kesepakatan yang disusun secara sah berlaku sebagai hukum bagi mereka yang menandatangani.² Dampak dari penerapan prinsip *pacta sunt servanda* ini adalah kewajiban semua pihak untuk menjalankan perjanjian dengan iktikad baik. Meski begitu, dalam penerapan nyata perjanjian jasa konstruksi, sering muncul pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah disetujui. Pelanggaran semacam itu dapat memicu perselisihan terkait wanprestasi, seperti masalah penundaan proyek, ketidakcocokan dengan spesifikasi, atau hambatan dalam pembayaran tahap pekerjaan.

Dalam pandangan hukum, wanprestasi didefinisikan sebagai situasi ketika salah satu pihak gagal menunaikan kewajiban sesuai kesepakatan, menjalankannya namun tidak sesuai dengan perjanjian, melakukannya dengan keterlambatan, atau melakukan tindakan yang dilarang oleh kontrak.³ Pada perjanjian jasa konstruksi, menentukan adanya wanprestasi tidaklah mudah, sebab kinerja masing-masing pihak biasanya saling terkait dan bergantung satu sama lain. Di dalam kontrak timbal balik ada prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, yang memberikan wewenang kepada satu pihak untuk menunda atau menolak menjalankan tugasnya selama pihak lain belum memenuhi kewajibannya lebih dulu.⁴ Prinsip ini bertujuan sebagai sarana perlindungan hukum untuk mencegah ketidakseimbangan dalam

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hal. 5.

³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1999, hal. 15.

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 89.

eksekusi perjanjian. Dalam perselisihan jasa konstruksi, prinsip tersebut sering dijadikan argumen pembelaan oleh pihak yang dituding wanprestasi, terutama terkait kewajiban pembayaran yang dihubungkan dengan finalisasi tugas. Dari segi aturan, sengketa wanprestasi di kontrak jasa konstruksi yang butuh analisis mendalam terhadap bukti dan pelaksanaan kewajiban sebaiknya diselesaikan lewat gugatan biasa di Pengadilan Negeri.⁵ Pendekatan ini memungkinkan hakim melakukan evaluasi menyeluruh atas hubungan hukum para pihak, termasuk menilai keberadaan wanprestasi dan konsekuensinya secara hukum.

Salah satu contoh yang menunjukkan tantangan dalam eksekusi perjanjian jasa konstruksi adalah pembangunan Gedung Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara, yang didanai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi Sumatera Utara untuk Tahun Anggaran 2025. Inisiatif ini, dengan skala anggaran yang cukup besar, tidak hanya menarik sorotan masyarakat akibat volume dana yang dikeluarkan, melainkan juga karena proses pelaksanaannya yang menimbulkan keraguan tentang sejauh mana kegiatan tersebut selaras dengan syarat-syarat kontrak yang telah disetujui oleh semua pihak terkait.

Menurut catatan pengadaan, proyek konstruksi Gedung Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara dibiayai dengan pagu anggaran keseluruhan Rp96.349.513.000, yang diambil dari APBD Provinsi Sumatera Utara untuk Tahun Anggaran 2025. Inisiatif ini dikoordinasikan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang

⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 321.

Provinsi Sumatera Utara, dengan pelaksanaannya ditangani oleh PT Permata Anugerah Yalapersada sebagai pemenang tender, yang mendapat kontrak senilai Rp95.726.184.456. Dari aspek administratif, pemilihan penyedia jasa dilakukan melalui prosedur pengadaan pemerintah, dengan timeline pelaksanaan tugas yang dirancang untuk berjalan sepanjang satu tahun anggaran.

Berdasarkan jadwal yang tercantum dalam kontrak, kegiatan konstruksi bangunan ini direncanakan untuk dimulai di awal 2025 dan diselesaikan pada akhir periode anggaran yang sama. Walaupun ada penyesuaian kontrak melalui addendum hingga 30 Desember 2025, kondisi nyata di lokasi proyek menunjukkan bahwa sampai akhir Januari 2026, pekerjaan fisik bangunan tersebut masih belum rampung sepenuhnya. Situasi ini menarik perhatian masyarakat karena, secara bersamaan, laporan pembayaran kepada penyedia jasa telah dilaporkan mencapai hampir 95 persen dari total nilai kontrak.⁶

Situasi ini memunculkan keraguan tentang keseimbangan antara kemajuan pekerjaan fisik dan prosedur pembayaran yang telah diterapkan. Dalam konteks perjanjian jasa konstruksi, pembayaran biasanya dilakukan berdasarkan fase atau termin tugas yang terikat dengan level penyelesaian pekerjaan di lokasi. Dengan demikian, jika pembayaran sudah diberikan dalam jumlah besar sementara pekerjaan belum sepenuhnya rampung, maka muncul masalah terkait pemenuhan

⁶ Simbolon Radja, "Bangunan Gedung Kejati Sumut dengan Anggaran Rp96 Miliar Jadi Sorotan", 2026, <<https://topmetro.news/233716/bangunan-gedung-kejati-sumut-dengan-anggaran-rp96-miliar-jadi-sorotan/>>, [04/03/2026]

kewajiban oleh para pihak sesuai dengan isi kontrak. Masalah terkait pemenuhan kewajiban ini tidak bisa dipisahkan dari ciri khas perjanjian jasa konstruksi yang saling bergantung, di mana tanggung jawab penyedia layanan untuk menyelesaikan tugas sesuai standar dan batas waktu yang disepakati berhubungan erat dengan kewajiban pemberi tugas untuk memberikan pembayaran. Ketika muncul perbedaan pendapat tentang kemajuan proyek, mutu hasil kerja, atau alasan pembayaran dilakukan, perselisihan yang muncul pada hakikatnya adalah sengketa perdata yang berasal dari implementasi kontrak.

Dari perspektif hukum perdata, konflik yang terjadi akibat keterlambatan pekerjaan, ketidaksesuaian antara progres fisik dan pembayaran, serta penjatuhan sanksi sesuai kontrak, tergolong sengketa wanprestasi. Penilaian soal adanya atau tidaknya wanprestasi dalam kontrak jasa konstruksi nggak bisa asal-asalan, karena butuh pemeriksaan teliti terhadap isi perjanjian, amandemen kontrak, dokumen pelaksanaan kerja, serta bukti-bukti yang timbul selama masa kontrak berjalan. Oleh sebab itu, sengketa wanprestasi di kontrak jasa konstruksi pada intinya lebih tepat diurus melalui mekanisme perdata di Pengadilan Negeri. Melalui jalur ini, hakim mendapat ruang yang memadai untuk menggali secara komprehensif hubungan hukum antarpihak, mengukur pemenuhan kewajiban kontrak dengan adil, dan memutuskan akibat hukum dari setiap tindakan atau pengabaian yang dilakukan para pihak.

Kasus yang serupa juga menimpa PT Labersa Hutahaean dalam perannya sebagai pemberi pekerjaan dalam proyek pembangunan konstruksi, serta PT