

PENYELESAIAN HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJA KONSTRUKSI

(Studi Kasus Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN)

¹Kurniawan Hertianto, ²I Ketut Oka Setiawan, ³Astim Riyanto

Universitas Pancasila

Email : hertianto21@gmail.com,
k.okasetiawan@univpancasila.ac.id,
riyantoastim@gmail.com

Abstrak:

Penelitian ini bertujuan menganalisis cara penentuan wanprestasi dalam perjanjian kerja konstruksi berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan menilai kepastian hukum pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN. Penelitian menggunakan metode hukum normatif yang bersifat preskriptif-analitis dengan pendekatan perUndang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Jasa Konstruksi beserta peraturan pelaksanaannya, Undang-undang Perseroan Terbatas, Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, Putusan Nomor 4553 K/Pdt/2024, dan Putusan Nomor 1166 PK/Pdt/2025. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi dalam kontrak konstruksi harus ditentukan secara berlapis dengan memastikan keabsahan kontrak dan kapasitas para pihak, memetakan prestasi timbal balik, menentukan pemicu pembayaran berdasarkan termin atau milestone, menilai progres, mutu, volume, waktu, perubahan pekerjaan, somasi, kesalahan, hubungan kausal, dan proporsionalitas penahanan prestasi. Putusan banding telah tepat menilai sifat timbal balik kontrak serta kedudukan direksi, tetapi belum memberikan kepastian hukum secara utuh karena tidak menghubungkan bukti progres dengan pemicu setiap termin, tidak menghitung nilai kekurangan pekerjaan, dan tidak menjelaskan batas pembayaran yang dapat ditahan. Koreksi pada tingkat kasasi dan penolakan peninjauan kembali menegaskan pengguna jasa sebagai pihak yang wanprestasi, namun rangkaian putusan tetap menunjukkan kebutuhan akan parameter adjudikasi yang lebih terukur dan klausul kontrak yang lebih operasional.

Kata Kunci: *Kepastian Hukum; Kontrak Kerja Konstruksi; Pembayaran Termin; Wanprestasi*

Abstrack:

This study analyzes the legal method for determining breach of contract in construction work agreements under the Indonesian Civil Code and evaluates the legal certainty of the judicial reasoning in Decision Number 636/Pdt/2023/PT MDN. It employs normative legal research of a prescriptive-analytical nature using statutory, case, and conceptual approaches. Primary legal materials include the Indonesian Civil Code, construction services legislation and its implementing regulations, company law, Decision Number 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, Decision

Number 636/Pdt/2023/PT MDN, Decision Number 4553 K/Pdt/2024, and Decision Number 1166 PK/Pdt/2025. The study finds that breach in construction contracts must be determined through a layered test: validating the contract and the parties capacity, mapping reciprocal obligations, identifying payment triggers based on terms or milestones, and assessing progress, quality, volume, time, variations, notice of default, fault, causation, and proportionality in withholding performance. The appellate court correctly recognized the reciprocal nature of the contract and the directors representative authority, but did not provide complete legal certainty because it failed to connect progress evidence to each payment trigger, quantify defects, and define the proportion of payment that could lawfully be withheld. The cassation decision and the rejection of judicial review ultimately established the service user as the party in breach, while the overall litigation still demonstrates the need for measurable adjudicative parameters and more operational construction clauses.

Keywords: *Breach of Contract; Construction Work Agreement; Legal Certainty; Progress Payment*

Pendahuluan

Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai ketentuan bagi para pihak yang membuatnya.¹

Perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan dalam hukum perdata. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara: Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian sering digunakan dalam berbagai kegiatan seperti jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam.² Didalam perjanjian terdapat syarat sah dimana para pihak harus sepakat terlebih dahulu untuk mengikatkan dirinya. Harus ada kemauan dan kehendak dari masing-masing pihak. Perjanjian dibuat antara dua atau lebih orang telah mengikat sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.³ Tahap pelaksanaan perjanjian para pihak harus melaksanakan suatu ikatan yang telah dijanjikan atau yang sudah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut. Kewajiban yang memenuhi persyaratan disebut sebagai prestasi, sedangkan apabila salah satu pihak atau bahkan kedua pihak tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat, disebut dengan wanprestasi. Hukum perjanjian atau kontrak yang dianut di Indonesia bersifat terbuka. Artinya, ada pemberian kebebasan yang seluas-luasnya kepada siapa pun untuk membuat perjanjian dengan isi dan sifatnya sesuai yang dikehendaki, asalkan tidak melanggar Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴

¹ Lala Alwi, et al., "Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama (Bagi Hasil) Kajian KUHPerdara", Kanjoli Business Law Review, (Vol. 1 No. 2, 2023), hlm. 105-112, diakses dari <https://doi.org/10.47268/kanjoli.v1i2.11618>, pada tanggal 16 Juli 2026, pukul 09.21 WIB.

² Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313

³ Emirzon, H. Joni, et al. "Hukum Kontrak: Teori dan Praktik". Jakarta: Prenada Media, 2021.

⁴ Rio Nugroho, et al., "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata di PT. Adamix Mortar Indonesia", Court Review: Jurnal Penelitian Hukum, (Vol. 5, No. 6, 2025), hlm. 33, diakses dari <https://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/view/2012/1301>, pada tanggal 16 Juli 2026,

Suatu kegiatan usaha tidak jarang terdapat Kerjasama antar subjek hukum. Oleh karena itu, diperlukan sebuah perjanjian yang mengikat antara kedua belah pihak untuk memastikan kewajiban prestasi dari setiap pihak yang dapat terpenuhi. Jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sesuai kesepakatan yang telah dibuat maka hal tersebut dapat dikatakan. Dalam sistem permodalan yang dilakukan dengan usaha kerja sama atau bagi hasil antara pihak kreditur dan debitur, kerap kali realisasi pelaksanaan bisnis tersebut tidak selalu berlangsung dengan baik dan terjadi cidera janji (wanprestasi) yang mengakibatkan kerugian atau wanprestasi. Seperti jika di dalam proses berjalannya perjanjian terdapat kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh satu pihak dengan waktu yang ditentukan.⁵ Dalam dunia bisnis timbulnya kerja sama akan diawali dengan adanya perjanjian kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam suatu kontrak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui proses negosiasi, para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan/kepentingan.

Melalui kontrak, perbedaan tersebut diakomodasi dan selanjutnya dituangkan ke dalam perangkat hukum, sehingga mengikat para pihak. Kontrak sebagai instrumen atau alat pertukaran hak dan kewajiban para pihak yang telah mengikatkan diri diharapkan dapat berlangsung dengan baik dan proporsional sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Setiap kontrak atau perjanjian didasarkan atas prinsip-prinsip umum yang berlaku dan menjadi spirit utama dari sebuah perjanjian. Asas-asas tersebut adalah asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asal itikad baik dan asas kepribadian, asas-asas ini yang menjiwai setiap kontrak yang dilakukan dan disepakati oleh pihak-pihak yang berkontrak, sehingga idealnya para pihak tunduk pada kesepakatan yang dilakukan bersama-sama. Dinamika bisnis dengan berbagai pelaksanaannya terkadang berdampak terhadap hubungan kontrak para pihak, dalam banyak kasus yang terjadi adalah timbulnya ketidaksepahaman akibat dipenuhinya kesepakatan yang dapat dikatakan tidak berprestasi atau bisa disebut wanprestasi.⁶ Wanprestasi dalam hukum perdata Indonesia mengacu pada pelanggaran kewajiban antara dua pihak dalam suatu kontrak. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang artinya “prestasi buruk” atau “pelanggaran prestasi”. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak gagal melakukan semua atau sebagian dari kewajiban kontraktualnya tanpa alasan yang kuat. Hal ini dapat meliputi keterlambatan atau ketidaksesuaian pelaksanaan, pelanggaran syarat-syarat, atau tidak memenuhi prestasi yang diinginkan.⁷

Mengenai wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh debitur dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Wanprestasi dibagi menjadi dua kategori, yaitu wanprestasi total dan wanprestasi sebagian. Ada pihak yang akan dirugikan jika ada wanprestasi, dan pihak itu adalah kreditur. Untuk memahami bahwa seseorang membutuhkan prestasi atau telah dirugikan, seseorang harus bertindak

pukul 09.25 WIB.

⁵ Harry Dewantoro, et al., “Tanggung Jawab Perdata Akibat Wanprestasi Dalam Kerjasama Pembangunan Gedung Bioskop”, Jurnal Magister Ilmu Hukum (Hukum dan Kesejahteraan), (Vol. 7 No. 1, 2022), hlm. 42, diakses dari <https://jurnal.uai.ac.id/index.php/JMIH/article/view/1187/692>, pada tanggal 16 Juli, pukul 10.00 WIB.

⁶ Devina Melosia Mangiwa, dan Gunawan Djajaputra, “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja PT. Sukses Bintang Indonesia Dengan PT. Ratu Intan Mining (Studi Kasus Putusan Nomor 3854/K/Pdt./2022)”, Unes Law Review, Vol. 6, No. 4, Tahun 2024.

⁷ <https://siplawfirm.id/wanprestasi-dalam-hukum-perdata-di-indonesia?lang=id> diakses pada 11 Juli 2026, pukul 11.00 WIB.

dengan hati-hati atau dengan tagihan yang secara khusus dimaksudkan untuk memastikan bahwa prestasi dilakukan segera atau pada waktu yang telah ditentukan, kecuali jika debitur jelas-jelas marah dan telah diperingatkan untuk tidak melaksanakan apa yang diperlukan sehubungan dengan perjanjian yang telah diselesaikan.⁸

Berkenaan dengan wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1238 sampai dengan 1252 KUHPerdata, yang menyatakan: Bahwa seseorang dianggap wanprestasi jika ia tidak memenuhi kewajiban sesuai isi perjanjian, baik karena tidak melakukan prestasi sama sekali, melakukan tidak sebagaimana mestinya, melakukan secara terlambat, atau melanggar ketentuan tertentu dalam kontrak. Apabila terjadi wanprestasi, maka subjek hukum yang menderita kerugian memiliki dasar hukum untuk mengajukan tuntutan perdata di pengadilan. Untuk melindungi kreditur, berlakunya wanprestasi diatur dalam KUHPerdata. Pasal 1131 KUHPerdata menegaskan bahwa semua harta kekayaan debitur, baik yang telah dimilikinya maupun yang akan diperoleh di kemudian hari, menjadi jaminan bagi pemenuhan seluruh perikatan perorangan.⁹

Dalam menghadapi kondisi wanprestasi, KUHPerdata memberikan perlindungan hukum kepada kreditur melalui instrumen Pasal 1243. Pasal ini merupakan norma sanksi yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi yang mencakup tiga komponen utama, yaitu biaya, kerugian, dan bunga. Meskipun rumusan Pasal 1243 tampak jelas, dalam tataran praktik muncul berbagai problematika interpretasi, terutama mengenai titik tolak kapan kewajiban ganti rugi itu mulai berlaku. Terdapat ketidakpastian dalam masyarakat mengenai apakah ganti rugi jatuh tempo sejak saat terjadinya pelanggaran atau sejak diterimanya peringatan formal yang sah secara hukum.¹⁰

Wanprestasi dalam suatu kontrak adalah salah satu atau semua pihak yang terkait dalam suatu kondisi yang telah disepakati bersama, akibat tidak dipenuhinya kewajiban tersebut akan merugikan hak dari salah satu pihak yang telah bersepakat tersebut. Secara umum bentuk dari suatu wanprestasi dalam suatu kontrak adalah wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban sesuatu kontrak, karena tidak sepenuhnya melakukan kewajiban sesuai kontrak.¹¹

Secara normatif Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak sehingga masing-masing wajib melaksanakan seluruh isi perjanjian dengan itikad baik. Namun dalam praktik sebagaimana tampak dalam Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, pelaksanaan kontrak justru menimbulkan perbedaan penafsiran mengenai kapan suatu prestasi dianggap telah dipenuhi dan kapan kewajiban pembayaran dapat dituntut. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dengan penerapannya dalam praktik.

Objek pekerjaan dalam kontrak konstruksi rumah pada dasarnya tidak dapat dilepaskan dari bidang tanah tempat bangunan didirikan. Oleh sebab itu, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA perlu disinggung sebagai

⁸ Meddy Juliantoputro, et al., *"Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata"*, Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara, Vol. 3, No. 3 Tahun 2026.

⁹ Siti Ansari Tambunan, et al., *"Analisis Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Implementasinya dalam Putusan Pengadilan di Indonesia"*, MOTOKAR: Jurnal Multidisiplin Teknologi dan Arsitektur, Vol. 4, No. 1 Tahun 2026.

¹⁰ Tiara Livia, et al., *"Analisis Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang: Tinjauan Pasal 1243 KUHPerdata"*, Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, Vol. 16, No. 6, Tahun 2026

¹¹ Toman Sony Tabunan dan Wilson R.G Tabunan, *Hukum Bisnis*, Jakarta: Prenadamedia Group 2019, hlm. 62

kerangka hukum yang memberi dasar mengenai hubungan hukum orang atau badan hukum dengan tanah. Relevansi UUPA dalam penelitian ini bersifat kontekstual, yaitu memastikan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi lokasi pekerjaan mempunyai dasar penguasaan yang dapat dikenali secara hukum. UUPA tidak dipakai untuk mengubah sengketa pembayaran termin menjadi sengketa agraria, melainkan untuk menegaskan bahwa kepastian objek kontrak konstruksi berawal dari kejelasan hak atas tanah tempat prestasi dilaksanakan.¹²

Metode Penelitian

Sifat atau Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum normatif menempatkan hukum sebagai norma, asas, doktrin, dan putusan pengadilan yang dianalisis untuk menjawab isu hukum dan menghasilkan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Jenis penelitian ini dipilih karena rumusan masalah berfokus pada pengaturan wanprestasi dan ketepatan pertimbangan hakim, bukan pada pengukuran perilaku masyarakat melalui survei atau wawancara.¹³

Sifat penelitian adalah preskriptif-analitis. Penelitian tidak hanya mendeskripsikan ketentuan hukum dan isi putusan, tetapi menilai kesesuaian pertimbangan hakim dengan KUHPperdata, peraturan jasa konstruksi, asas-asas hukum perjanjian, dan teori kepastian hukum, kemudian merumuskan argumentasi hukum yang seharusnya digunakan dalam menentukan wanprestasi pada kontrak kerja konstruksi.

Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini menggunakan tiga pendekatan, yaitu: Pertama, pendekatan perUndang-undangan (*statute approach*), yaitu menelaah KUHPperdata, Undang-undang Jasa Konstruksi beserta peraturan pelaksanaannya, Undang-undang Perseroan Terbatas, Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan lain yang relevan. Pendekatan ini digunakan untuk menemukan struktur norma, hubungan antara aturan umum dan aturan sektoral, serta parameter normatif wanprestasi.

Kedua, pendekatan kasus (*case approach*), dengan menelaah Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, terutama fakta hukum, dalil para pihak, alat bukti, isu legal standing, pertimbangan hakim, ratio decidendi, dan amar putusan. Putusan tingkat pertama yang menjadi dasar pemeriksaan banding serta putusan lain yang relevan dapat digunakan sebagai bahan pembandingan sepanjang diperlukan untuk menilai konsistensi penalaran hukum.

Ketiga, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dengan menggunakan konsep prestasi, wanprestasi, somasi, itikad baik, pacta sunt servanda, proporsionalitas, substantial performance, dan exceptio non adimpleti contractus. Ketiga pendekatan tersebut lazim digunakan untuk menghubungkan norma abstrak dengan ratio decidendi dalam perkara konkret.¹⁴

Teknik Pengumpulan Data

Bahan hukum primer terdiri atas: (a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1234, Pasal 1238, Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252, Pasal 1266 sampai dengan Pasal 1267, Pasal 1320, serta Pasal 1338 dan Pasal 1339; (b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017

¹² Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, status berlaku berdasarkan Database Peraturan BPK, diakses 28 Juli 2026.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian Hukum", Edisi Revisi, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 35

¹⁴ Ibid., hlm. 133-177.

tentang Jasa Konstruksi sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023; (c) Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021; (d) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023; (e) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman; dan (f) Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN beserta putusan yang berkaitan.

Bahan hukum sekunder meliputi buku, artikel jurnal terakreditasi, hasil penelitian, tesis/disertasi, komentar putusan, serta pendapat ahli yang membahas hukum perikatan, kontrak konstruksi, wanprestasi, pembuktian perdata, badan hukum perseroan, dan penalaran hakim. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, indeks, dan sumber penelusuran lain yang membantu menjelaskan istilah serta menemukan bahan hukum primer dan sekunder. Pengelompokan bahan hukum tersebut diperlukan agar analisis normatif dilakukan secara sistematis dan dapat ditelusuri.¹⁵

Teknik Penyajian Data

Bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Penelusuran dilakukan pada sumber resmi, terutama Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum, basis data peraturan perUndang-undangan, serta Direktori Putusan Mahkamah Agung. Literatur sekunder dipilih berdasarkan relevansi, otoritas penerbit atau jurnal, kemutakhiran, dan keterkaitannya dengan isu hukum yang diteliti.

Bahan hukum yang terkumpul diolah melalui inventarisasi, klasifikasi, dan sistematisasi. Inventarisasi dilakukan berdasarkan isu: keabsahan dan kekuatan mengikat kontrak, kewajiban para pihak, kualifikasi wanprestasi, somasi, ganti rugi, pekerjaan tambah-kurang, hak menahan pembayaran, kedudukan direksi, pembuktian, dan pertimbangan hakim. Selanjutnya, bahan hukum disinkronkan secara vertikal dan horizontal untuk menghindari penggunaan aturan yang telah dicabut, diubah, atau tidak relevan dengan kontrak konstruksi privat.

Teknik Analisis Data

Analisis dilakukan secara kualitatif dengan metode penalaran hukum. Pertama, isi kontrak dan peraturan diuraikan untuk menemukan norma yang mengatur prestasi masing-masing pihak. Kedua, fakta hukum yang dinyatakan terbukti dalam putusan dikualifikasikan ke dalam bentuk wanprestasi. Ketiga, ratio decidendi hakim diuji terhadap asas *pacta sunt servanda*, itikad baik, proporsionalitas, dan *exceptio non adimpleti contractus*. Keempat, hasil pengujian digunakan untuk menilai tercapai atau tidaknya kepastian hukum.

Teknik interpretasi yang digunakan meliputi interpretasi gramatikal untuk memahami bunyi norma dan klausul kontrak, interpretasi sistematis untuk membaca keterkaitan KUHPperdata dengan peraturan jasa konstruksi, serta interpretasi teleologis untuk menilai tujuan perlindungan dan keseimbangan hak para pihak. Analisis putusan difokuskan pada hubungan antara premis normatif, fakta yang terbukti, dan kesimpulan hukum agar dapat diketahui apakah pertimbangan hakim logis, konsisten, dan dapat diprediksi.¹⁶

Pembahasan

Pembahasan dalam bagian ini disusun untuk menempatkan fakta perkara, norma hukum, dan penilaian terhadap ratio decidendi dalam satu alur yang sistematis. Putusan Pengadilan

¹⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020, hlm. 45–57.

¹⁶ Yanti, Sarwono Hardjomuljadi, dan Dwi Edi, op. cit., hlm. 127–128.

Tinggi Medan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN tetap menjadi objek utama penelitian, sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, Putusan Nomor 4553 K/Pdt/2024, dan Putusan Nomor 1166 PK/Pdt/2025 digunakan sebagai rangkaian pembanding internal. Penggunaan seluruh tingkat pemeriksaan diperlukan karena perkara yang sama menghasilkan perbedaan penilaian mengenai pemenuhan prestasi, jatuh tempo pembayaran termin, ketidaksesuaian pekerjaan, serta pihak yang harus dinyatakan wanprestasi.¹⁷

Kasus Posisi

Objek Hukum

Objek hukum dalam perkara ini harus dibedakan dalam tiga lapisan. Pertama, objek material pekerjaan, yaitu satu unit rumah milik Rospita Br. Lubis yang terletak di Jalan Eka Resmi Nomor 87, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, beserta pekerjaan pembongkaran, pembangunan kembali, renovasi fisik, dan pemasangan interior. Kedua, objek prestasi kontraktual, yaitu hasil pekerjaan yang harus diwujudkan sesuai gambar, Rencana Anggaran Biaya, spesifikasi bahan, volume, mutu, waktu, dan tahapan pekerjaan. Ketiga, objek sengketa, yaitu hak atas pembayaran termin dan pekerjaan tambahan di satu pihak berhadapan dengan hak untuk menerima hasil pekerjaan yang selesai, dapat digunakan, dan sesuai spesifikasi di pihak lain.¹⁸

Dasar pengaturan objek tersebut terdapat dalam dua kontrak. Kontrak pertama adalah Kontrak dan Perjanjian Kerja Nomor DTPF2103002/28 Mei 2021/MEDAN/SUMUT/INDONESIA tanggal 28 Mei 2021 untuk pekerjaan fisik dengan nilai Rp2.230.000.000,00 dan jangka waktu lima bulan. Kontrak kedua adalah Kontrak dan Perjanjian Kerja Nomor DTPFN2103005/25 September 2021/MEDAN/SUMUT/INDONESIA tanggal 25 September 2021 untuk pekerjaan interior dengan nilai Rp 1.275.000.000,00 dan jangka waktu sembilan puluh hari kerja. Kedua kontrak beserta Rincian Anggaran Belanja (RAB), gambar, surat perintah kerja, kuitansi pembayaran, korespondensi, foto progres, dan hasil pemeriksaan setempat membentuk satu keseluruhan dokumen pembuktian, tetapi setiap dokumen tetap harus dinilai sesuai fungsinya.¹⁹

Subjek Hukum

Subjek hukum utama dalam hubungan kontraktual adalah Rospita Br. Lubis sebagai pengguna jasa sekaligus pemilik rumah dan PT Vector Empat Satu sebagai penyedia jasa. Rospita berkedudukan sebagai kreditur atas prestasi pembangunan serta debitur atas pembayaran. Sebaliknya, PT Vector Empat Satu berkedudukan sebagai debitur atas pekerjaan fisik dan interior serta kreditur atas pembayaran termin dan biaya pekerjaan tambahan yang sah. Kedudukan ganda tersebut merupakan konsekuensi perjanjian timbal balik: setiap pihak sekaligus mempunyai hak dan kewajiban yang saling berhadapan.

Dalam proses peradilan, gugatan diajukan oleh Rizky Aldi Azhari dengan menyebut kapasitasnya sebagai Direktur PT Vector Empat Satu. Tergugat mengajukan eksepsi error in persona dengan alasan kontrak dibuat dengan perseroan, bukan dengan Rizky sebagai pribadi, serta mempersoalkan kedudukannya ketika kontrak ditandatangani. Pengadilan Tinggi menolak eksepsi itu setelah membedakan perseroan sebagai badan hukum mandiri

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *"Penelitian Hukum"*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 133–177;

¹⁸ Pengadilan Negeri Medan, Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023, hlm. 1–13; Pengadilan Tinggi Medan, Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, tanggal 7 Desember 2023, hlm. 7–12.

¹⁹ Pengadilan Negeri Medan, Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023, hlm. 2–8 dan hlm. 40–44.

dengan direksi sebagai organ yang mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan. Pertimbangan tersebut sejalan dengan Pasal 1 angka 5 dan Pasal 98 Undang-undang Perseroan Terbatas, sepanjang tindakan dilakukan untuk dan atas nama perseroan serta tidak melampaui batas kewenangan.²⁰

Peristiwa Hukum

Peristiwa hukum pertama adalah lahirnya kontrak pekerjaan fisik pada 28 Mei 2021. Para pihak menyepakati pekerjaan pembongkaran dan pembangunan kembali rumah dengan pembayaran tiga termin, yaitu 30 persen, 40 persen, dan 30 persen. Peristiwa kedua adalah lahirnya kontrak interior pada 25 September 2021, juga dengan tiga termin sebesar 34 persen, 33 persen, dan 33 persen. Sejak penandatanganan, timbul hubungan perikatan yang mewajibkan penyedia mengerjakan objek sesuai standar kontrak dan mewajibkan pengguna membayar sesuai pemicu termin.²¹

Selama pelaksanaan, pembayaran dilakukan beberapa kali secara bertahap. Penyedia mendalilkan pembayaran tidak dilakukan tepat pada saat tahapan kerja memerlukan pembiayaan, sehingga pekerjaan dan pembayaran vendor terganggu. Pengguna jasa sebaliknya menyatakan pembayaran telah mencapai sekitar sembilan puluh persen dari keseluruhan nilai, sedangkan pekerjaan belum selesai dan tidak sesuai spesifikasi. Perbedaan ini menunjukkan dua ukuran yang bersaing: penyedia memakai ukuran jatuh tempo setiap termin, sedangkan pengguna memakai perbandingan global antara jumlah yang telah dibayar dan kondisi akhir bangunan.²²

Dalam proses pekerjaan juga muncul perubahan dan penambahan, antara lain perubahan ukuran atau jenis granit, pekerjaan pagar, gazebo, area barbeque, perangkat pintu garasi dan tirai bermesin, serta perubahan atau penambahan item interior. Penyedia menyatakan sebagian pekerjaan tersebut diminta di luar Rincian Anggaran Belanja (RAB) dan menambah biaya serta waktu. Pengguna membantah dan menyatakan sebagian merupakan usulan penyedia atau telah dibayar. Secara hukum, peristiwa perubahan pekerjaan baru melahirkan hak tambahan apabila dapat dibuktikan adanya permintaan atau persetujuan, ruang lingkup, harga, dan konsekuensi waktu.²³

Hubungan Hukum antara Objek dan Subjek Hukum

Hubungan hukum antara subjek dan objek dibentuk oleh kontrak, bukan semata-mata oleh kepemilikan rumah. Rospita mempunyai hak kebendaan atas rumah, tetapi haknya terhadap PT Vector Empat Satu dalam perkara ini terutama bersifat perorangan, yaitu hak menuntut hasil pekerjaan sesuai kontrak. PT Vector Empat Satu tidak memperoleh hak milik atas rumah, melainkan hak untuk memasuki lokasi dan mengerjakan objek selama pelaksanaan, serta hak menagih pembayaran setelah syarat termin terpenuhi. Dengan demikian, penguasaan lokasi, penyerahan akses, dan larangan intervensi pihak lain

²⁰ Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023, Pasal 1 angka 5, Pasal 92, dan Pasal 98; Pengadilan Tinggi Medan, Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, tanggal 7 Desember 2023, hlm. 9–18.

²¹ Pengadilan Negeri Medan, Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023, hlm. 2–6.

²² Pengadilan Negeri Medan, Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023, hlm. 3–8 dan hlm. 19–24.

²³ Pengadilan Negeri Medan, Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023, hlm. 4–11 dan hlm. 21–25.

merupakan kewajiban penunjang yang menentukan kemungkinan terlaksananya prestasi utama.²⁴

Pada kontrak fisik, hubungan pertukaran tidak berlangsung satu kali, melainkan melalui milestone. Setiap pencapaian tahap pekerjaan menimbulkan kewajiban verifikasi dan pembayaran yang berpasangan. Pada kontrak interior, hubungan yang sama berlaku, tetapi objek, jangka waktu, dan nilai termin berbeda. Karena itu, pembayaran kontrak fisik tidak dapat otomatis dianggap membayar kontrak interior, dan kekurangan pada satu item interior tidak langsung menghapus hak atas pekerjaan fisik yang telah diterima.

Akibat Hukum

Akibat hukum pertama adalah mengikatnya dua kontrak sebagai Undang-undang bagi para pihak. Selama tidak dibatalkan karena cacat syarat sah, masing-masing pihak tidak dapat mengubah harga, mutu, termin, atau ruang lingkup secara sepihak. Pelanggaran terhadap kewajiban yang telah jatuh tempo menimbulkan hak menuntut pemenuhan, ganti rugi, pembatalan, atau kombinasi remedi sesuai Pasal 1267 KUHPerdota. Namun, remedi harus disesuaikan dengan sifat pelanggaran dan tidak boleh memberikan keuntungan yang melampaui kerugian nyata.²⁵

Akibat hukum kedua menyangkut kapasitas perseroan. Penolakan eksepsi legal standing memungkinkan pokok sengketa diperiksa dan memastikan hak tagih tetap dipandang sebagai hak PT Vector Empat Satu. Direksi bertindak sebagai organ representatif, sehingga amar pembayaran kepada penggugat harus dipahami untuk kepentingan perseroan. Prinsip ini sekaligus mencegah pencampuran kekayaan perseroan dengan kekayaan pribadi direksi.²⁶

Akibat hukum ketiga adalah berlakunya putusan kasasi yang telah dipertahankan pada tingkat peninjauan kembali. Secara final, pengguna jasa dinyatakan wanprestasi dan diwajibkan membayar kerugian materiil Rp 477.800.000,00. Putusan banding tidak lagi mempunyai daya mengikat sebagai amar akhir, tetapi ratio decidendi-nya tetap relevan sebagai objek akademik untuk menilai masalah kepastian hukum. Perbedaan antara banding dan kasasi memperlihatkan bahwa kepastian perkara akhirnya tercapai, tetapi kepastian parameter penentuan wanprestasi masih memerlukan rumusan yang lebih terukur.²⁷

Pengaturan Hukum Penentuan Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Konstruksi

Rumusan masalah pertama dijawab bahwa pengaturan penentuan wanprestasi dalam perjanjian kerja konstruksi bersifat berlapis. KUHPerdota menyediakan norma umum mengenai syarat sah, prestasi, keadaan lalai, ganti rugi, pembatalan, kekuatan mengikat, dan itikad baik. Undang-undang Jasa Konstruksi serta peraturan pelaksanaannya mengharuskan kontrak memuat rumusan pekerjaan, hak dan kewajiban, cara pembayaran, wanprestasi, penyelesaian perselisihan, pemutusan, keadaan memaksa, dan aspek teknis lainnya. Kontrak konkret kemudian menjadi *lex contractus* yang menentukan ukuran operasional setiap prestasi.²⁸

²⁴ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1233–1234 dan Pasal 1338–1339; Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 46.

²⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1), Pasal 1243, dan Pasal 1267.

²⁶ Febriadi dan Dyah Ersita, "Tanggung Jawab Direksi Perseroan Terbatas Atas Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia," *RIO Law Jurnal*, Vol. 5, No. 2, 2024, hlm. 817–828,

²⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 1166 PK/Pdt/2025, tanggal 1 Desember 2025, hlm. 11–12.

²⁸ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1234, Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1266–1267, Pasal 1320,

Struktur berlapis tersebut menuntut urutan analisis yang disiplin. Norma umum KUHPerdara dipakai untuk menentukan keabsahan, jenis prestasi, kelalaian, kesalahan, ganti rugi, dan remedi. Norma jasa konstruksi dipakai untuk memahami keseluruhan dokumen kontrak, karakter pekerjaan, kewajiban teknis, perubahan, dan penyelesaian sengketa. Kontrak konkret kemudian menentukan ukuran yang paling dekat dengan fakta. Hakim tidak boleh langsung berpindah dari kondisi fisik ke kesimpulan wanprestasi tanpa terlebih dahulu menemukan kewajiban dan waktu pelaksanaannya.²⁹

Penentuan wanprestasi juga harus membedakan norma yang menetapkan kewajiban dengan norma yang menetapkan akibat. Pasal 1234 dan kontrak menentukan isi prestasi; Pasal 1238 menentukan keadaan lalai; Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 mengatur ganti rugi; sedangkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 memberi kerangka pembatalan serta pilihan remedi. Pemisahan tersebut mencegah hakim mengabaikan ganti rugi sebelum membuktikan jatuh tempo dan pelanggaran. Dalam kontrak konstruksi, dokumen teknis mengisi isi prestasi, sedangkan norma KUHPerdara mengarahkan kualifikasi hukumnya.

Keabsahan dan Kekuatan Mengikat Kontrak sebagai Dasar Penentuan Wanprestasi

Penentuan wanprestasi wajib dimulai dari pemeriksaan keabsahan kontrak berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. Kesepakatan dan kecakapan berkaitan dengan subjek, sedangkan objek tertentu dan sebab yang halal berkaitan dengan isi perjanjian. Apabila syarat subjektif cacat, kontrak dapat dibatalkan; apabila syarat objektif tidak terpenuhi, kontrak batal demi hukum. Wanprestasi tidak tepat ditentukan berdasarkan kontrak yang tidak mempunyai kekuatan mengikat, sehingga hakim harus lebih dahulu menjawab keberadaan, keabsahan, dan kapasitas pihak.³⁰

Setelah kontrak dinyatakan sah, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara memberi kekuatan mengikat setara Undang-undang bagi para pihak. Kebebasan berkontrak membolehkan para pihak menentukan model pembayaran, standar penerimaan, mekanisme perubahan, dan konsekuensi keterlambatan. Kebebasan tersebut dibatasi Undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, serta kewajiban melaksanakan kontrak dengan itikad baik. Karena itu, klausul tidak boleh ditafsirkan secara oportunistik untuk menghindari kewajiban yang secara wajar telah lahir.³¹

Pemetaan Prestasi Timbal Balik

Pasal 1234 KUHPerdara membagi prestasi menjadi memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Dalam kontrak konstruksi, kewajiban penyedia merupakan prestasi berbuat sesuatu yang hasilnya terwujud pada bangunan; kewajiban pengguna terutama memberikan sejumlah uang dan fasilitas pelaksanaan. Penilaian wanprestasi harus memetakan setiap kewajiban menurut pihak, sumber klausul, objek, standar, waktu, dan bukti pemenuhannya. Label umum bahwa pekerjaan belum selesai atau pembayaran belum lunas belum cukup tanpa menyebut kewajiban tertentu yang dilanggar.³²

Pasal 1338, dan Pasal 1339; Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023, Pasal 46 dan Pasal 47.

²⁹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1234, Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1267, Pasal 1338, dan Pasal 1339; Indonesia, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 46 dan Pasal 47.

³⁰ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1320, Pasal 1335, dan Pasal 1337.

³¹ Ekacatra Hery Jatmiko, "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Bisnis di Indonesia," Hukum Inovatif, Vol. 2, No. 3, 2025, hlm. 91–99.

³² Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1234; Pengadilan Tinggi Medan, Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, tanggal 7 Desember 2023, hlm. 19–26.

Pemetaan wajib dilakukan secara terpisah untuk kontrak fisik dan kontrak interior. Setiap kontrak memiliki nilai, masa kerja, termin, dan item yang berbeda. Selanjutnya, setiap termin harus dihubungkan dengan milestone atau kondisi pemicu. Bila pembayaran termin kedua jatuh tempo ketika tahap struktur tertentu tercapai, penyedia tidak perlu membuktikan seluruh rumah telah selesai untuk memperoleh termin tersebut. Sebaliknya, bila termin akhir disyaratkan setelah serah terima dan perbaikan cacat, penyedia belum dapat menuntut sebelum prosedur itu dipenuhi.

Jatuh Tempo, Somasi, dan Keadaan Lalai

Pasal 1238 KUHPerdata menentukan bahwa debitur berada dalam keadaan lalai melalui surat perintah atau akta sejenis, atau karena perikatannya sendiri menetapkan bahwa lewatnya waktu tertentu menempatkannya dalam kelalaian. Dengan demikian, penilaian dimulai dari tiga pertanyaan: apakah prestasi telah dapat ditentukan, apakah syarat pemicunya telah terpenuhi, dan apakah waktu pemenuhannya telah lewat. Somasi tidak dapat menggantikan syarat yang belum terpenuhi, tetapi berfungsi menegaskan kelalaian atas kewajiban yang telah jatuh tempo.³³

Dalam sistem termin, jatuh tempo harus ditentukan per pembayaran. Bukti pembayaran sebelumnya dapat menunjukkan bahwa pengguna menerima atau setidaknya mengakui pencapaian tahap tertentu, tetapi tidak selalu berarti menerima seluruh mutu pekerjaan. Kuitansi, tagihan, foto progres, pesan elektronik, dan kesaksian harus dibaca bersama klausul pemicu. Hakim harus menghindari kesimpulan melingkar bahwa pembayaran tidak wajib karena pekerjaan belum selesai, padahal pekerjaan terhenti justru setelah pembayaran tahap yang telah jatuh tempo tidak dilakukan.³⁴

Bentuk dan Unsur Wanprestasi dalam Kontrak Konstruksi

Wanprestasi dapat berbentuk tidak melakukan prestasi sama sekali, melakukan prestasi tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan, melakukan prestasi terlambat, atau melakukan sesuatu yang dilarang kontrak. Pada penyedia jasa, bentuknya dapat berupa keterlambatan, kekurangan volume, penggunaan material yang tidak sesuai, pekerjaan cacat, atau penghentian tanpa dasar. Pada pengguna jasa, bentuknya dapat berupa tidak membayar termin, terlambat memberi keputusan, menghambat akses, mengubah pekerjaan tanpa addendum, atau menggunakan hasil tambahan tanpa pembayaran.³⁵

Unsur yang harus dibuktikan ialah adanya perikatan yang sah, prestasi tertentu, jatuh tempo, ketidakpatuhan, kesalahan atau risiko yang dibebankan kepada debitur, kerugian, dan hubungan sebab-akibat. Untuk tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, keadaan lalai dan kerugian yang dapat diperhitungkan harus dijelaskan. Apabila kegagalan disebabkan keadaan memaksa atau perbuatan kreditur, tanggung jawab dapat berkurang atau hapus sesuai bukti.

Akibat Hukum

Pasal 1267 KUHPerdata memberikan pilihan untuk menuntut pemenuhan, pembatalan, ganti rugi, atau kombinasi yang dibenarkan. Dalam kontrak konstruksi, pemenuhan dapat berupa pelunasan termin, penyelesaian pekerjaan, perbaikan cacat, atau penyerahan dokumen. Pembatalan seharusnya dipakai ketika pelanggaran cukup mendasar dan kelanjutan

³³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Glosarium Hukum: Wanprestasi," Kepaniteraan Mahkamah Agung, 24 Februari 2026, diakses 17 Juli 2026; Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1238.

³⁴ Pengadilan Negeri Medan, Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023, hlm. 2–8 dan hlm. 51–59.

³⁵ R. Subekti, "Hukum Perjanjian", Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45–46.

kontrak tidak lagi wajar. Ganti rugi harus mencerminkan biaya, rugi, dan bunga yang benar-benar berhubungan dengan kelalaian.³⁶

Berdasarkan keseluruhan norma, model uji penentuan wanprestasi yang seharusnya dipakai terdiri atas sembilan tahap: memastikan kontrak sah dan kapasitas para pihak; mengidentifikasi dokumen kontrak; memetakan prestasi per pihak dan per kontrak; menentukan milestone dan jatuh tempo; menilai progres, mutu, volume, dan waktu; memeriksa perubahan pekerjaan; menentukan somasi dan pihak yang lebih dahulu lalai; menguji hubungan kausal serta exceptio secara proporsional; dan menetapkan remedi berdasarkan kerugian terbukti.

Kepastian Hukum Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN dalam Menentukan Pihak yang Melakukan Wanprestasi

Rumusan masalah kedua dijawab dengan menggunakan kepastian hukum sebagai ukuran kualitas penalaran. Putusan dikatakan memberi kepastian apabila dasar hukum jelas, hubungan para pihak dirumuskan tepat, fakta yang dianggap terbukti dapat ditelusuri, kualifikasi wanprestasi konsisten dengan kontrak, dan amar merupakan konsekuensi logis dari pertimbangan. Kepastian bukan sekadar adanya putusan akhir, melainkan kemampuan putusan memberi pedoman yang dapat diprediksi bagi perkara sejenis.³⁷

Penilaian kepastian hukum atas putusan harus berfokus pada ratio decidendi, yaitu alasan pokok yang menghubungkan norma, fakta terbukti, dan amar. Uraian panjang mengenai dalil para pihak belum tentu menjadi ratio decidendi apabila tidak dipakai untuk mencapai kesimpulan. Sebaliknya, satu kalimat mengenai bukti progres dapat menjadi penentu apabila langsung mengubah kualifikasi wanprestasi. Analisis karena itu memisahkan ringkasan perkara dari premis hukum yang benar-benar menentukan hasil.³⁸

Pada isu legal standing, kepastian ditentukan oleh kejelasan bahwa perseroan merupakan pemilik hak material dan direksi bertindak sebagai organ representatif. Putusan banding relatif kuat karena menolak pencampuran antara nama direktur dan kepentingan pribadi. Namun, pertimbangan akan lebih pasti apabila menyebut dokumen serta waktu kewenangan secara eksplisit. Kejelasan kapasitas penting bukan hanya untuk pemeriksaan gugatan, tetapi juga untuk eksekusi, pencatatan piutang, dan pemisahan kekayaan perseroan.

Kekuatan Pertimbangan mengenai Sifat Timbal Balik

Kelebihan kedua ialah Pengadilan Tinggi tidak menyederhanakan sengketa menjadi tunggakan pembayaran. Majelis mengakui bahwa kewajiban membayar berpasangan dengan kewajiban menyelesaikan pekerjaan sesuai bentuk, mutu, dan kualitas. Pemeriksaan setempat dan keterangan saksi dipakai untuk menguji dalil bahwa rumah belum dapat dihuni dan sebagian interior belum selesai. Pendekatan ini sejalan dengan asas keseimbangan dan exceptio non adimpleti contractus.³⁹

Majelis juga tepat menolak anggapan bahwa pembayaran hampir seluruh nilai selalu membuktikan pekerjaan selesai. Pembayaran dapat menunjukkan pengakuan progres, tetapi tidak menghapus hak menuntut perbaikan cacat tersembunyi atau item yang belum dipasang. Dengan memeriksa kondisi fisik, putusan melindungi pengguna jasa dari kewajiban membayar

³⁶ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1243-1252 dan Pasal 1266-1267.

³⁷ *Gustav Radbruch, Legal Philosophy, dalam The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin, Cambridge: Harvard University Press, 1950, hlm. 107-110.*

³⁸ Shidarta, op. cit., hlm. 183-218.

³⁹ Pengadilan Tinggi Medan, Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, tanggal 7 Desember 2023, hlm. 19-

hasil yang secara substansial tidak sesuai. Bagian ini memberikan kepastian bahwa penyedia tidak cukup hanya menunjukkan kuitansi tanpa membuktikan prestasi pasangannya.

Pengakuan terhadap sifat timbal balik merupakan kekuatan konseptual karena mencegah penyedia menuntut pembayaran tanpa mempertanggungjawabkan hasil. Pemeriksaan setempat juga menunjukkan kemauan majelis menguji keadaan nyata. Akan tetapi, nilai pemeriksaan setempat bergantung pada pertanyaan yang diajukan dan pencatatan yang dilakukan. Putusan harus menjelaskan tanggal pemeriksaan, bagian yang dilihat, siapa yang hadir, perubahan setelah penghentian, dan hubungan kondisi tersebut dengan kewajiban termin. Tanpa itu, bukti fisik dapat memperoleh bobot lebih besar daripada kapasitas temporalnya.⁴⁰

Sifat timbal balik tidak berarti simultan untuk seluruh prestasi. Para pihak dapat menyepakati bahwa pembayaran awal mendahului pekerjaan, termin tengah mengikuti progres, dan termin akhir mengikuti serah terima. Karena itu, hakim harus menemukan pasangan prestasi yang tepat. Dalam kontrak fisik, termin pertama yang dibayar saat pekerjaan dimulai berbeda pasangan dengan termin akhir. Dalam interior, proporsi 34, 33, dan 33 persen juga harus dibaca sesuai pemicunya. Putusan banding belum menunjukkan pemetaan tersebut, sehingga doktrin timbal balik diterapkan terlalu umum.⁴¹

Perbandingan dengan Putusan Tingkat Pertama dan Kasasi

Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung menitikberatkan pencapaian termin dan tidak dipenuhinya pembayaran. Kekuatan pendekatan ini ialah konsistensi dengan struktur kontrak bertahap dan pengakuan bahwa penyelesaian akhir bukan selalu syarat setiap pembayaran. Kelemahannya, terutama pada tingkat pertama, ialah terbatasnya penguraian mengenai kondisi fisik, nilai kekurangan, dan alasan mengapa keberatan mutu tidak menghalangi hak tagih. Dengan demikian, putusan tingkat pertama dan banding masing-masing menangkap sebagian kebenaran, tetapi memakai titik fokus berbeda.

Mahkamah Agung pada kasasi mengoreksi banding dengan menyatakan bukti P-9 dan P-10 menunjukkan penyesuaian pekerjaan termin. Putusan ini memberi hasil yang lebih tegas mengenai siapa wanprestasi, tetapi pertimbangannya relatif ringkas dan tidak menyelesaikan seluruh pertanyaan teknis. Peninjauan kembali kemudian menegaskan bahwa keberatan pengguna hanya merupakan perbedaan penilaian terhadap pemenuhan kontrak, bukan kekhilafan nyata. Secara final, kepastian status hukum tercapai: pengguna jasa adalah pihak yang wanprestasi dan wajib membayar Rp 477.800.000,00.⁴²

Penilaian Berdasarkan Indikator Kepastian Hukum

Berdasarkan indikator kejelasan dasar hukum, putusan banding cukup memadai karena menggunakan KUHPdata, hukum perseroan, hukum acara, dan konsep hubungan timbal balik. Berdasarkan indikator kejelasan subjek, putusan juga kuat karena menolak eksepsi dengan argumentasi representasi perseroan. Namun, berdasarkan indikator konsistensi kontrak-fakta, putusan belum memadai sebab tidak menghubungkan klausul termin dengan bukti progres secara terperinci.⁴³

⁴⁰ Pengadilan Tinggi Medan, Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, tanggal 7 Desember 2023, hlm. 9-18 dan hlm. 19-35.

⁴¹ Agus Yudha Hernoko, *"Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial"*, Jakarta: Kencana, 2014, hlm. 84-110.

⁴² Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 1166 PK/Pdt/2025, tanggal 1 Desember 2025, hlm. 7-12.

⁴³ Gustav Radbruch, op. cit., hlm. 107-110; Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 1166 PK/Pdt/2025, tanggal 1 Desember 2025, hlm. 7-12.

Berdasarkan indikator keterlacakan penilaian bukti, penggunaan pemeriksaan setempat dapat ditelusuri, tetapi penilaian P-9, P-10, bukti pembayaran, dan bukti perubahan pekerjaan belum seimbang. Berdasarkan indikator proporsionalitas, putusan belum menghitung nilai kekurangan dan tidak menjelaskan batas penahanan pembayaran. Berdasarkan indikator kesesuaian pertimbangan dan amar, terdapat inkonsistensi antara sifat sementara frasa 'selama prestasi belum dipenuhi' dan penolakan final seluruh gugatan.

Rekonstruksi Pertimbangan Hukum yang Ideal

Pertimbangan ideal dimulai dengan menyatakan dua kontrak sah dan menentukan PT Vector Empat Satu sebagai pihak material yang diwakili direksi. Selanjutnya, hakim membuat tabel dua kontrak yang memuat nilai, jangka waktu, termin, pemicu, pembayaran, dan saldo. Setiap bukti P-9, P-10, kuitansi, foto, pesan, serta pemeriksaan setempat ditempatkan pada termin yang relevan. Setelah itu, hakim mengklasifikasikan pekerjaan tambahan dan pengurangan serta menghitung pengaruhnya terhadap harga dan waktu. Langkah ini menghasilkan premis faktual yang dapat ditelusuri sebelum kualifikasi wanprestasi dibuat.⁴⁴

Tahap berikutnya menentukan pihak yang lebih dahulu lalai. Hakim membandingkan tanggal pencapaian milestone dengan tanggal pembayaran dan keberatan. Jika termin telah jatuh tempo dan pengguna tidak membayar tanpa dasar proporsional, pengguna wanprestasi. Jika milestone belum tercapai atau terdapat kekurangan material yang menjadi syarat termin, penahanan dapat dibenarkan. Jika kedua pihak berkontribusi, hakim menilai sebab dominan dan membagi akibat melalui kompensasi. Exceptio diterapkan hanya pada bagian prestasi yang berpasangan dan tidak digunakan untuk menghapus hak atas pekerjaan lain yang telah diterima.⁴⁵

Implikasi bagi Praktik Kenotariatan

Notaris dan perancang kontrak perlu menerjemahkan temuan menjadi klausul operasional. Kontrak harus memuat definisi progres, matriks milestone, dokumen verifikasi, tenggang pemeriksaan, waktu pembayaran, retensi, dan akibat diamnya salah satu pihak. Perubahan harus menggunakan formulir instruksi dan persetujuan biaya serta waktu. Klausul material setara harus menetapkan standar dan prosedur persetujuan. Daftar cacat, serah terima sementara, masa pemeliharaan, dan serah terima akhir perlu dibedakan. Kontrak juga harus mengatur pembayaran bagian yang tidak disengketakan agar konflik pada satu item tidak menghentikan seluruh proyek.⁴⁶

Klausul penyelesaian sengketa sebaiknya berjenjang dan realistis: perundingan proyek, penilaian ahli atau dewan sengketa, mediasi, kemudian arbitrase atau pengadilan. Batas waktu dan tata cara pengangkatan ahli harus jelas. Untuk proyek rumah privat, para pihak dapat menunjuk surveyor atau ahli bersama yang menilai progres dan biaya perbaikan. Hasil penilaian dapat bersifat sementara mengikat sampai diputus forum akhir. Mekanisme tersebut menjaga kelangsungan pekerjaan dan menghasilkan bukti teknis yang lebih baik apabila sengketa tetap berlanjut.⁴⁷

⁴⁴ Shidarta, "Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum", Yogyakarta: Genta Publishing, 2013, hlm. 183-218.

⁴⁵ Johannes Maruli Burju, et al, "Asas Exceptio Non Adimpleti Contractus dalam Pembatalan Perjanjian (Studi Putusan No. 804/Pdt.G/2022/PN Dps)", Case Law: Journal of Law, Vol. 8, No. 1, 2026, DOI: 10.25157/caselaw.v8i1.4168.

⁴⁶ Herlien Budiono, "Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan," Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 29-46 dan 137-154.

⁴⁷ Ediyanto Arief, et al, "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi Melalui Arbitrase", Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik, Vol. 5, No. 4, 2025.

Analisis Terpisah terhadap Kontrak Fisik

Kontrak fisik harus dianalisis berdasarkan nilai Rp 2.230.000.000,00, jangka waktu lima bulan, dan pola pembayaran 30 persen, 40 persen, serta 30 persen. Pertanyaan pertama bukan apakah rumah selesai seluruhnya pada saat gugatan, melainkan apa pemicu tiap termin. Termin pertama yang dibayar ketika pekerjaan dimulai mempunyai karakter uang muka atau mobilisasi. Termin kedua harus dihubungkan dengan tahap fisik tertentu, sedangkan termin ketiga mungkin berkaitan dengan finishing atau penyelesaian. Data cicilan menunjukkan pembayaran dilakukan tidak dalam satu kali transfer. Hakim perlu menetapkan tanggal jatuh tempo dan tanggal terpenuhi untuk menilai keterlambatan serta pengaruhnya terhadap arus kas.⁴⁸

Sisa pembayaran fisik yang diperselisihkan perlu dipisahkan dari perubahan granit. Dalil bahwa sebagian nilai termin digunakan langsung oleh pengguna untuk membeli material harus diuji apakah pembelian tersebut menggantikan kewajiban pembayaran, merupakan pembayaran natura, atau pengurangan pekerjaan. Jika material dipakai pada proyek dan disepakati sebagai bagian harga, nilainya dapat diperhitungkan. Jika perubahan ukuran granit diminta pengguna dengan biaya lebih tinggi, perbedaan harga dapat menjadi variasi. Tanpa rekonsiliasi, angka saldo berpotensi menghitung ganda atau mengabaikan kontribusi pengguna. Putusan ideal harus menyajikan perhitungan yang dapat diverifikasi.⁴⁹

Analisis Alat Bukti

Bukti P-9 dan P-10 menempati posisi sentral karena Mahkamah Agung menggunakannya untuk menyatakan pekerjaan telah disesuaikan dengan termin. Pengadilan Tinggi seharusnya menguraikan bentuk, tanggal, pihak pembuat, dan isi kedua bukti tersebut. Kemudian bukti dihubungkan dengan klausul pembayaran serta bukti tandingan. Tanpa uraian, pembaca tidak dapat mengetahui apakah Pengadilan Tinggi mengabaikan, menafsirkan berbeda, atau menganggap bukti dikalahkan oleh pemeriksaan setempat. Keterlacakan pembobotan merupakan unsur kepastian hukum karena memungkinkan koreksi dan evaluasi terhadap proses inferensi hakim.⁵⁰

Kuitansi dan bukti transfer membuktikan pembayaran, tetapi makna hukumnya bergantung pada keterangan. Pembayaran dapat merupakan pengakuan progres, uang muka, cicilan termin, atau pelunasan item tambahan. Jika keterangan transfer tidak jelas, korelasi dengan tagihan dan komunikasi harus diperiksa. Pembayaran sebagian setelah keberatan juga dapat bermakna pembayaran bagian yang tidak disengketakan, bukan penerimaan keseluruhan. Oleh karena itu, setiap pembayaran perlu ditempatkan pada tanggal, kontrak, termin, dan tujuan. Matriks tersebut mencegah penghitungan ganda dan membantu menentukan saldo sebenarnya.⁵¹

Model Klausul Operasional

⁴⁸ Pengadilan Negeri Medan, Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023, terutama hlm. 2-11, 40-44, dan 51-61.

⁴⁹ Pengadilan Negeri Medan, Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023; Pengadilan Tinggi Medan, Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, tanggal 7 Desember 2023; Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 4553 K/Pdt/2024, tanggal 28 Oktober 2024; Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 1166 PK/Pdt/2025, tanggal 1 Desember 2025.

⁵⁰ Pengadilan Negeri Medan, Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023; Pengadilan Tinggi Medan, Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, tanggal 7 Desember 2023; Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 4553 K/Pdt/2024, tanggal 28 Oktober 2024; Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 1166 PK/Pdt/2025, tanggal 1 Desember 2025.

⁵¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 497-525 dan 797-820.

Klausul definisi perlu menetapkan arti pengguna jasa, penyedia jasa, pekerjaan, dokumen kontrak, hari kerja, progres, milestone, pekerjaan tambah-kurang, cacat, serah terima, dan keadaan memaksa. Definisi tidak boleh hanya menyalin istilah Undang-undang, tetapi disesuaikan dengan objek. Istilah “selesai” misalnya dibedakan menjadi selesai per tahap, selesai secara substansial, dan selesai seluruh kewajiban. Perbedaan tersebut mencegah satu pihak menggunakan standar akhir untuk menolak termin antara atau menggunakan pencapaian termin untuk menyangkal kewajiban memperbaiki. Setiap istilah teknis yang menentukan pembayaran sebaiknya memiliki indikator dan dokumen pembuktian.⁵²

Klausul dokumen kontrak harus menyebutkan naskah perjanjian, RAB, gambar, spesifikasi, jadwal, penawaran, dan addendum sebagai satu kesatuan. Urutan keutamaan ditetapkan untuk menyelesaikan pertentangan, disertai kewajiban pihak yang menemukan ketidaksesuaian untuk segera memberitahukan. Dokumen yang diterbitkan setelah penandatanganan hanya mengikat apabila disetujui sesuai mekanisme perubahan. Setiap lampiran diberi nomor, tanggal, dan paraf. Administrasi sederhana tersebut mempunyai nilai pembuktian tinggi karena hakim dapat menentukan sumber kewajiban tanpa bergantung pada ingatan atau keterangan lisan yang saling bertentangan.⁵³

Klausul lingkup pekerjaan harus menyusun daftar inklusi dan eksklusi. Item yang secara wajar diperlukan untuk fungsi utama tetapi tidak tercantum perlu ditentukan apakah sudah termasuk harga atau memerlukan variasi. Pengguna menyediakan informasi dan akses yang berada dalam penguasaannya, sementara penyedia wajib memeriksa dokumen serta kondisi yang dapat diketahui secara wajar. Ketidaklengkapan tidak boleh dimanfaatkan secara oportunistik. Apabila terdapat asumsi harga, seperti kondisi tanah, ketersediaan listrik, atau material tertentu, asumsi tersebut dicantumkan agar perubahan keadaan dapat dinilai secara objektif.⁵⁴

Parameter Evaluasi Klausul

Efektivitas klausul tidak cukup dinilai dari kelengkapannya di atas kertas. Klausul harus dapat dilaksanakan oleh para pihak dengan kapasitas administrasi yang tersedia. Kontrak rumah tinggal, misalnya, tidak perlu meniru seluruh prosedur proyek besar, tetapi tetap harus mempunyai catatan minimum berupa jadwal, laporan progres, persetujuan perubahan, tagihan, pembayaran, dan daftar cacat. Parameter evaluasinya meliputi kejelasan subjek yang berwenang, keterukuran prestasi, kepastian waktu, kecukupan bukti, pembagian risiko, serta proporsionalitas akibat. Apabila salah satu parameter tidak terpenuhi, kontrak perlu menyediakan mekanisme pengisian, seperti penilaian ahli atau kesepakatan tertulis berikutnya. Dengan demikian, kontrak tidak berhenti sebagai dokumen formal, melainkan menjadi sistem pengelolaan hubungan yang membantu para pihak mencegah dan menyelesaikan perbedaan sebelum berubah menjadi gugatan.⁵⁵

Pelaksanaan kontrak juga perlu dievaluasi secara berkala melalui pertemuan yang membandingkan rencana dengan realisasi. Setiap deviasi waktu, biaya, atau mutu dicatat

⁵² Indonesia, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023, khususnya Pasal 46 dan Pasal 47.

⁵³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 29-46 dan 137-154.

⁵⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021.

⁵⁵ Indonesia, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023, khususnya Pasal 46 dan Pasal 47.

bersama sebab, pihak yang bertanggung jawab, tindakan koreksi, dan pengaruh terhadap termin berikutnya. Evaluasi berkala menghasilkan jejak keputusan yang memungkinkan hakim melihat kronologi secara utuh apabila sengketa tetap terjadi. Dalam perkara yang diteliti, perbedaan kesimpulan antar tingkat peradilan menunjukkan pentingnya menghubungkan bukti dengan tahap dan waktu tertentu. Catatan yang hanya menyebut pekerjaan selesai atau belum selesai tidak cukup; yang dibutuhkan adalah data mengenai bagian yang telah diterima, kekurangan, perubahan, pembayaran, dan kesempatan perbaikan. Sistem evaluasi semacam ini sekaligus mendorong itikad baik karena setiap pihak harus menyampaikan keberatan ketika masalah muncul, bukan baru setelah hubungan kontraktual terputus.⁵⁶

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai penentuan wanprestasi dalam perjanjian kerja konstruksi serta pengujian terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, diperoleh kesimpulan sebagai berikut.

1. Pengaturan hukum mengenai penentuan wanprestasi dalam perjanjian kerja konstruksi berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pengaturan hukum mengenai wanprestasi dalam perjanjian kerja konstruksi bersifat berlapis. Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjadi dasar umum yang mengatur sumber perikatan, bentuk prestasi, keadaan lalai, ganti rugi, pembatalan, syarat sah perjanjian, kekuatan mengikat, dan itikad baik. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi beserta peraturan pelaksanaannya memberikan kerangka sektoral mengenai kontrak kerja konstruksi, hak dan kewajiban pengguna jasa serta penyedia jasa, mutu pekerjaan, pembayaran, perubahan pekerjaan, pemutusan, dan penyelesaian sengketa. Adapun kontrak, Rencana Anggaran Biaya, gambar, spesifikasi teknis, jadwal, berita acara, korespondensi, bukti pembayaran, dan dokumen perubahan merupakan norma konkret yang menentukan prestasi dalam hubungan hukum tertentu. Oleh karena itu, penentuan wanprestasi tidak dapat dilakukan hanya dengan mengutip satu pasal atau hanya dengan menyatakan bahwa pekerjaan belum selesai atau pembayaran belum dilunasi. Secara normatif, penentuan wanprestasi harus dilakukan melalui tahapan yang sistematis. Tahap pertama adalah memastikan adanya perjanjian yang sah serta kapasitas hukum para pihak. Tahap kedua adalah memetakan prestasi timbal balik secara terpisah untuk setiap kontrak, termasuk prestasi penyedia berupa penyelesaian pekerjaan sesuai volume, mutu, waktu, dan spesifikasi, serta prestasi pengguna berupa pembayaran, pemberian akses, persetujuan desain atau material, dan keputusan atas perubahan pekerjaan. Tahap ketiga adalah menentukan saat jatuh tempo berdasarkan tanggal, termin, milestone, atau prosedur verifikasi yang disepakati. Tahap keempat adalah menilai bukti pemenuhan atau pelanggaran, meliputi progres fisik, kesesuaian material, keterlambatan, pekerjaan tambah-kurang, serta perilaku para pihak selama pelaksanaan. Tahap kelima adalah menilai fungsi somasi apabila keadaan lalai tidak timbul secara otomatis. Selanjutnya, hakim harus menguji kesalahan, keadaan memaksa, kontribusi pihak lawan terhadap keterlambatan, kerugian yang nyata, hubungan kausal, dan akibat hukum yang proporsional.

⁵⁶ Pengadilan Negeri Medan, Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023; Pengadilan Tinggi Medan, Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, tanggal 7 Desember 2023; Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 4553 K/Pdt/2024, tanggal 28 Oktober 2024.

Dalam kontrak timbal balik, pengguna jasa dapat menahan pembayaran berdasarkan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* apabila penyedia belum memenuhi prestasi yang secara langsung menjadi syarat bagi pembayaran. Namun, hak menahan tersebut bukan hak yang tidak terbatas. Penahanan harus berkaitan dengan prestasi yang belum dipenuhi, didasarkan pada keberatan yang jelas, dan sebanding dengan nilai kekurangan atau biaya perbaikan. Kekurangan yang kecil, bersifat kosmetik, atau dapat diperbaiki tidak dengan sendirinya membenarkan penahanan seluruh sisa nilai kontrak. Sebaliknya, kekurangan yang material, menghilangkan fungsi utama bangunan, atau menunjukkan tidak tercapainya milestone dapat membenarkan penangguhan pembayaran yang berkaitan. Penerapan prinsip tersebut harus selalu dikendalikan oleh asas *pacta sunt servanda*, itikad baik, keputusan, dan proporsionalitas.

2. Kepastian hukum pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN dalam menentukan pihak yang melakukan wanprestasi.

Pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN telah menunjukkan sejumlah aspek yang mendukung kepastian hukum. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan menolak eksepsi *error in persona* dan menerima bahwa direktur bertindak untuk mewakili kepentingan PT Vector Empat Satu. Pertimbangan tersebut sesuai dengan fungsi direksi sebagai organ yang mengurus dan mewakili perseroan. Dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi juga tepat karena tidak menyederhanakan sengketa menjadi persoalan tunggakan pembayaran semata. Majelis memperhatikan sifat timbal balik kontrak, kondisi fisik objek, keberatan mengenai mutu dan spesifikasi, serta hasil pemeriksaan setempat. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hak penyedia untuk menerima pembayaran harus dibaca bersama dengan hak pengguna untuk memperoleh hasil pekerjaan sesuai kontrak.

Walaupun demikian, pertimbangan tersebut belum sepenuhnya memenuhi indikator kepastian hukum. Putusan tidak merumuskan secara jelas milestone yang menjadi pemicu pembayaran, tidak menghitung persentase progres setiap kontrak, tidak menentukan secara terukur jenis dan nilai kekurangan pekerjaan, serta tidak menghubungkan kekurangan tersebut dengan jumlah pembayaran yang ditahan. Pekerjaan fisik dan pekerjaan interior juga belum direkonsiliasi secara rinci bersama pekerjaan tambahan, pengurangan pekerjaan, pembayaran yang telah dilakukan, retensi, dan biaya perbaikan. Akibatnya, alasan bahwa pengguna belum wajib membayar selama penyedia belum memenuhi prestasi tidak memperlihatkan batas waktu, bagian prestasi, atau besaran yang dapat ditahan. Padahal, amar putusan menolak gugatan secara keseluruhan. Ketidaksesuaian antara alasan yang bersifat penangguhan sementara dan amar yang bersifat final mengurangi konsistensi serta kemampuan putusan untuk menjadi pedoman bagi perkara sejenis.

Kesimpulan pertama menegaskan bahwa KUHPerdara tidak bekerja sendiri. Norma umum mengenai prestasi, kelalaian, ganti rugi, pembatalan, kekuatan mengikat, dan itikad baik harus dibaca bersama Undang-undang Jasa Konstruksi, peraturan pelaksanaan, serta kontrak konkret. Penentuan wanprestasi harus berangkat dari unit prestasi yang dapat diidentifikasi, bukan dari kesan umum mengenai proyek. Pada kontrak bertahap, unit tersebut adalah setiap milestone dan pasangan pembayarannya. Pekerjaan tambah-kurang, keberatan mutu, dan perpanjangan waktu harus dimasukkan agar hubungan kausal dapat dinilai secara utuh.

Kesimpulan kedua menempatkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN sebagai putusan yang secara konseptual menyadari sifat timbal balik,

tetapi belum mengubah konsep menjadi pengujian terukur. Kekuatan pada *legal standing* dan pemeriksaan kondisi fisik tidak menutupi kelemahan pada *milestone*, pembobotan bukti, nilai kekurangan, dan proporsionalitas. Mahkamah Agung memperbaiki hasil dengan menegaskan bukti termin, sementara penolakan PK memberi finalitas. Namun, kepastian bagi perkara sejenis hanya dapat ditingkatkan apabila pengadilan tingkat fakta menggunakan matriks kontrak dan bukti serta menjelaskan setiap langkah menuju amar.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agustina, Rosa, Hans Nieuwenhuis, Jaap Hijma, dan Suharnoko. Hukum Perikatan (Law of Obligations). Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.
- Budiono, Herlien. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Emirzon, Joni, dan Muhamad Sadi Is. Hukum Kontrak: Teori dan Praktik. Jakarta: Prenada Media, 2021.
- Harahap, M. Yahya. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Harahap, M. Yahya. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni, 1986.
- Hernoko, Agus Yudha. Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Jakarta: Kencana, 2014.
- Khairandy, Ridwan. Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana, 2021.
- Muhaimin. Metode Penelitian Hukum. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Radbruch, Gustav. "Legal Philosophy." Dalam Kurt Wilk (ed.), The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin. Cambridge: Harvard University Press, 1950.
- Ramlan, Rizka Syafriana, dan Dewi Kartika. Hukum Perseroan Persekutuan Modal (PT) di Indonesia. Medan: UMSU Press, 2024.
- Salim H.S. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Satrio, J. Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya. Bandung: Alumni, 1999.
- Shidarta. Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum. Yogyakarta: Genta Publishing, 2013.
- Subekti, R. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Tambunan, Toman Sony dan Wilson R.G. Tambunan. Hukum Bisnis. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

B. Peraturan PerUndang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek].
- Indonesia. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043. Indonesia. 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.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
- Indonesia. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Indonesia. Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.

Indonesia. Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Indonesia. Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Indonesia. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Indonesia. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009.

C. Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 4553 K/Pdt/2024, tanggal 28 Oktober 2024.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 1166 PK/Pdt/2025, tanggal 1 Desember 2025.

Pengadilan Negeri Medan. Putusan Nomor 953/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 22 Agustus 2023.

Pengadilan Tinggi Medan. Putusan Nomor 636/Pdt/2023/PT MDN, tanggal 7 Desember 2023.

D. Artikel Jurnal

Alisya. "Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi terhadap Konsumen (Studi Putusan Nomor 740/Pdt.G/2019/PN Mdn)." *ALWAQFU: Jurnal Hukum Ekonomi dan Wakaf*, Vol. 2, No. 3, 2024.

Alwi, Lala, Merry Tjoanda, dan Pieter Radjawane. "Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama (Bagi Hasil) Kajian KUHPerdara." *KANJOLI Business Law Review*, Vol. 1, No. 2, 2023, hlm. 105–112. DOI: 10.47268/kanjoli.v1i2.11618.

Amalya, Tasya, Tan Kamello, dan Eko Yudhistira. "Kajian Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Proyek Pelaksanaan Pengadaan Fire Hydrant System (Analisis Putusan PT Medan No. 100/Pdt.G/2023/PT Mdn)." *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 6, No. 1, 2025, hlm. 218-232.

Arief, Ediyanto, Sarwono Hardjomuljadi, dan Sami'an. "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi Melalui Arbitrase." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, Vol. 5, No. 4, 2025. DOI: 10.38035/jihhp.v5i4.4329.

Atmoko, Dwi dan Noviriska. "Kepastian Hukum dalam Transaksi Online: Peran Asas Itikad Baik Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia." *Binamulia Hukum*, Vol. 13, No. 2, 2024, hlm. 421–428. DOI: 10.37893/jbh.v13i2.955.

Burju, Johaness Maruli, Komang Febrinayanti Dantes, dan Putu Riski Ananda Kusuma. "Asas Exceptio Non Adimpleti Contractus dalam Pembatalan Perjanjian (Studi Putusan No. 804/Pdt.G/2022/PN Dps)." *Case Law: Journal of Law*, Vol. 8, No. 1, 2026. DOI: 10.25157/caselaw.v8i1.4168.

Burju, Johaness Maruli, Komang Febrinayanti Dantes, dan Putu Riski Ananda Kusuma. "Asas Exceptio Non Adimpleti Contractus dalam Pembatalan Perjanjian (Studi Putusan No. 804/Pdt.G/2022/PN Dps)." *Case Law: Journal of Law*, Vol. 8, No. 1, 2026. DOI: 10.25157/caselaw.v8i1.4168.

Cahyaningsurya, Nabila Sahara, Siti Marwiyah, Nur Handayati, Dudik Djaja Sidarta, dan Hartoyo. "Analisis Putusan Nomor 394/Pdt.G/2021 PN Smg Hukum terhadap Tidak Terpenuhinya Prestasi dalam Kontrak Perusahaan dalam Bidang Jasa Konstruksi Baja." *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023, hlm. 913-918. DOI: 10.31933/unesrev.v6i1.781.

- Dewantoro, Harry, Agus Surono, dan Maslihati Nurhidayati. "Tanggung Jawab Perdata Akibat Wanprestasi dalam Kerjasama Pembangunan Gedung Bioskop." *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Vol. 7, No. 1, 2022, hlm. 41–51. DOI: 10.36722/jmih.v7i1.1187.
- Febriadi dan Dyah Ersita. "Tanggung Jawab Direksi Perseroan Terbatas Atas Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia." *RIO Law Jurnal*, Vol. 5, No. 2, 2024, hlm. 817–828. DOI: 10.36355/rlj.v5i2.1493.
- Hana, Widya Lailatul, Rani Rosita Sari, Carinna Aulia Ramadani, dan Rayi Kharisma Rajib. "Ketidakproporsionalan Klausula Penalti dalam Perencanaan Kontrak Konstruksi sebagai Sumber Sengketa Wanprestasi." *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, Vol. 2, No. 11, 2025.
- Jatmiko, Ekacatra Hery. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Bisnis di Indonesia." *Hukum Inovatif*, Vol. 2, No. 3, 2025, hlm. 91–99. DOI: 10.62383/humif.v2i3.1828.
- Juliantoputro S, Meddy, Tri Eka Prasetya, dan Dini Aprillia. "Analisis Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata." *Jurnal Intelek dan Cendikiawan Nusantara*, Vol. 3, No. 3, 2026, hlm. 5631–5635.
- Livia, Tiara, Ufit Fitria Oktaviyanti, dan Ulfa Sari. "Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang: Tinjauan Pasal 1243 KUH Perdata." *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, Vol. 16, No. 6, 2026, hlm. 91–100. DOI: 10.6679/mpphm65.
- Mangiwa, Devina Melosia dan Gunawan Djajaputra. "Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja PT. Sukses Bintang Indonesia dengan PT. Ratu Intan Mining (Studi Kasus Putusan Nomor 3854 K/Pdt/2022)." *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 4, 2024, hlm. 10633–10642. DOI: 10.31933/unesrev.v6i4.1940.
- Nugroho, Rio, Sri Astutik, dan Ernu Widodo. "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata di PT. Adamix Mortar Indonesia." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 5, No. 6, 2025, hlm. 32–44. DOI: 10.69957/cr.v5i06.2012.
- Rizal dan Sami'an. "Akibat Hukum Terminasi Kontrak Konstruksi pada Pekerjaan yang Dibiayai oleh Negara." *Konstruksia*, Vol. 16, No. 2, 2025, hlm. 11–25. DOI: 10.24853/jk.16.2.11-25.
- Setiawan, Budi dan Markoni. "Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Jasa Konstruksi." *Jurnal Cinta Nusantara*, Vol. 2, No. 2, 2024, hlm. 1–13. DOI: 10.63754/jcn.v2i02.36.
- Tambunan, Siti Ansari, Parlaungan Gabriel Siahaan, Fadillah Tisali, Zianna Mira Simatupang, Mei Ampudan Lumbangaol, dan Mhd Rizki Alhasbi Tjg. "Analisis Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPERDATA) dan Implementasinya dalam Putusan Pengadilan di Indonesia." *Jurnal Multidisiplin Teknologi dan Arsitektur*, Vol. 4, No. 1, 2026, hlm. 225–235. DOI: 10.57235/motekar.v4i1.8414.
- Yance, Tri Vebri. "Penyelesaian Hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum pada Jasa Konstruksi di Indonesia." *Riau Law Journal*, Vol. 8, No. 2, 2024, hlm. 126–147. DOI: 10.30652/rlj.8.2.126-147.
- Yanti, Sarwono Hardjomuljadi, dan Dwi Edi. "Wanprestasi dalam Kontrak Konstruksi Proyek Pemerintah yang Dibiayai APBN/APBD." *Jurnal Teknik Sipil Cendekia*, Vol. 7, No. 1, 2026, hlm. 124–133. DOI: 10.51988/jtsc.v7i1.466.
- Imani, Mayangsari Nurul dan Rosa Agustina. "Analisis Penyelesaian Sengketa Konstruksi Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Ditinjau dari Hukum Perdata." *Lex Patrimonium*, Vol. 3, No. 1, 2024, Artikel 6.

Nevianti, Nisma Deli, Felicitas Sri Marniati, dan Ismail. "Kepastian Hukum Kontrak Kerja Konstruksi terkait Wanprestasi Penyedia Jasa dalam Menyerahkan Bangunan Tidak Tepat Waktu kepada Pengguna Jasa." *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, Vol. 1, No. 9, 2024, hlm. 609–625. DOI: 10.62335/e4vfzj85.

Tanwijaya, Patrisia dan Michelle Evelyn Marpaung. "Analisis Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan PN Jakarta Utara No. 607/PDT.G/2024/PN JKT.UTR)." *Jurnal Pendidikan Indonesia*, Vol. 6, No. 5, 2025, hlm. 2535–2546. DOI: 10.59141/japendi.v6i5.7849.

E. Sumber Internet

Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. "Database Peraturan PerUndang-undangan." <https://peraturan.bpk.go.id>. Diakses 15 Juli 2026.

Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. "UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." Database Peraturan BPK. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun1960>. Diakses 28 Juli 2026.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. "Wanprestasi." *Glosarium Hukum*, 24 Februari 2026. <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/glosarium-hukum/2940-wanprestasi-3>. Diakses 17 Juli 2026.

SIP Law Firm. "Wanprestasi dalam Hukum Perdata di Indonesia." <https://siplawfirm.id/wanprestasi-dalam-hukum-perdata-di-indonesia?lang=id>. Diakses 11 Juli 2026.