

PERTANGGUNGJAWABAN PENYEDIA JASA KONSTRUKSI YANG MELAKUKAN TINDAKAN WANPRESTASI TERHADAP KONSUMEN

Arya Alvesaldy¹

¹Universitas Pancasila, Jakarta, Indonesia

aryaalvesaldy1621@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengupas secara mendalam tanggung jawab hukum dari penyedia jasa konstruksi yang gagal memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian dengan konsumen. Dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan kasus di mana pengembang atau kontraktor mengabaikan komitmen yang telah disepakati, seperti keterlambatan dalam penyelesaian proyek, pelanggaran terhadap spesifikasi teknis, atau hasil pembangunan yang cacat dan tidak layak fungsi. Kondisi tersebut mengakibatkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil bagi konsumen yang telah menaruh kepercayaan dan melakukan pembayaran di muka.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang bertumpu pada analisis hukum positif melalui studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan terkait, seperti Undang-Undang Jasa Konstruksi dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta dianalisis secara kualitatif dengan dukungan dari studi kasus konkret di lapangan. Hasil kajian menunjukkan bahwa bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi meliputi kelalaian total dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksanaan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, serta penyelesaian pekerjaan yang melebihi tenggat waktu. Oleh karena itu, penegakan hukum yang konsisten dan berkeadilan menjadi prasyarat penting untuk menciptakan iklim bisnis yang sehat serta mendorong kepatuhan pelaku usaha dalam sektor konstruksi. Penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan sistem pertanggungjawaban hukum yang tidak hanya berpihak kepada pelaku usaha, melainkan juga mengedepankan hak-hak konsumen sebagai subjek hukum yang dilindungi.

Kata Kunci: Wanprestasi, Tanggung Jawab Hukum, Jasa Konstruksi, Perlindungan Konsumen, Perjanjian Konstruksi.

Abstract

This research aims to examine in depth the legal responsibility of construction service providers who fail to fulfill their obligations as stated in the agreement with consumers. In practice, it is not uncommon to find cases where developers or contractors neglect agreed commitments, such as delays in project completion, violations of technical specifications, or defective and non-functional construction results. This condition causes both material and immaterial losses for consumers who have put their trust and made an advance payment.

This research uses a normative legal approach based on positive legal analysis through literature studies of related laws and regulations, such as the Construction Services Law and

the Consumer Protection Law, as well as qualitatively analyzed with the support of concrete case studies in the field. The results of the study show that the form of default carried out by construction service providers includes total negligence in carrying out the work, implementation that is not in accordance with the contents of the agreement, and the completion of work that exceeds the deadline. Therefore, consistent and fair law enforcement is an important prerequisite to create a healthy business climate and encourage the compliance of business actors in the construction sector. This research emphasizes the importance of strengthening the legal accountability system that is not only on the side of business actors, but also prioritizes the rights of consumers as protected legal subjects.

Keywords: *Legal Liability, Construction Services, Law Responsibility, Consumer Protection, Construction Agreements.*

PENDAHULUAN

Pertumbuhan populasi yang pesat di wilayah perkotaan telah memicu meningkatnya permintaan terhadap hunian yang layak, meskipun ketersediaan lahan semakin terbatas. Kondisi ini membuka peluang besar bagi pelaku usaha di sektor jasa konstruksi, khususnya pengembang properti, untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, sejajar dengan kebutuhan akan sandang dan pangan. Dalam relasi hukum antara konsumen sebagai pengguna jasa dan pengembang sebagai penyedia jasa konstruksi, terdapat suatu ikatan perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Secara yuridis, perjanjian ini merupakan bentuk hubungan hukum yang sah berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)¹. realitas di lapangan menunjukkan bahwa tidak semua pelaku usaha jasa konstruksi menjalankan kewajiban mereka sebagaimana mestinya. Banyak ditemukan kasus di mana pengembang lalai dalam memenuhi janji kontraktual, seperti keterlambatan serah terima unit, penyimpangan dari gambar teknis dan spesifikasi konstruksi yang disepakati, hingga kegagalan dalam penyediaan infrastruktur pendukung seperti jaringan air bersih, listrik, jalan lingkungan, serta permasalahan administratif seperti ketiadaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat kepemilikan. Ketidapatuhan tersebut sering kali menyebabkan kerugian yang signifikan bagi konsumen, baik secara finansial maupun emosional².

Secara normatif, Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 telah mengatur mekanisme pengadaan barang dan jasa pemerintah melalui proses pelelangan, baik secara prakualifikasi

¹ R. Setiawan. Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, (Bandung, 2004) Halaman 49.

² Dwi Purtrato Riau. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung, (Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2019) Halaman 41.

maupun pascakualifikasi. Meski demikian, dalam praktik pembangunan perumahan oleh swasta, seringkali metode penunjukan langsung lebih dominan digunakan melalui kontrak kerja konstruksi. Kontrak ini seharusnya memuat secara jelas kewajiban dan hak para pihak, namun dalam kenyataannya pelaksanaan kontrak tersebut sering disalahgunakan oleh pelaku usaha demi meraih keuntungan maksimal dengan mengorbankan kualitas pekerjaan dan kepuasan konsumen. Fenomena wanprestasi, atau pelanggaran terhadap isi perjanjian, menjadi isu krusial dalam industri konstruksi. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam hal ini penyedia jasa konstruksi gagal melaksanakan kewajibannya secara tepat waktu, tidak sesuai dengan isi kontrak, atau bahkan tidak melakukan pekerjaan sama sekali. Konsumen yang dirugikan dalam situasi ini memiliki dasar hukum untuk menuntut ganti rugi, baik melalui mekanisme litigasi di pengadilan maupun penyelesaian sengketa alternatif di luar pengadilan, seperti mediasi atau arbitrase³.

Kasus-kasus wanprestasi dalam pembangunan rumah atau apartemen kerap ditemukan, misalnya pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), di mana unit yang dijanjikan tidak diserahkan sesuai jadwal atau spesifikasi yang tertuang dalam kontrak. Konsumen yang telah melakukan pembayaran uang muka dan cicilan sering kali tidak memiliki kekuatan tawar yang cukup untuk menuntut hak-haknya secara adil. Oleh karena itu, keberadaan regulasi yang berpihak pada konsumen serta implementasinya secara tegas menjadi sangat penting dalam mewujudkan perlindungan hukum yang efektif⁴.

Tanggung jawab developer dalam penjualan apartemen kepada konsumen secara umum sudah timbul sejak pengembang akan membangun apartemen tersebut. Ketika konsumen tertarik untuk membeli unit hunian apartemen dari developer maka terjadilah persetujuan penawaran antar keduanya yang dimulai dengan kata sepakat oleh kedua belah pihak untuk melakukan proses transaksi awal dalam bentuk pembayaran *booking fee* atau pembayaran dimuka. Pembayaran ini mengindikasikan niat konsumen untuk mendapatkan unit apartemen, meski objek yang ditawarkan secara fisik masih dalam proses pembangunan yang tidak jarang masih berbentuk lahan tanah, dan belum berwujud bangunan sebagaimana ditawarkan perjanjian yang dilaksanakan oleh developer dan konsumen sebagai tanda jadi sah nya suatu

³ Miru, A., & Yodo, S. Hukum Perlindungan Konsumen, PT. Raja Grafindo Persada, (Jakarta, 2004) Halaman 14.

⁴ Salim HS. Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW) (Jakarta, 2008) Halaman 180.

perjanjian atau pembelian perumahan. Realisasi dan pelaksanaan bisnis kerjasama pembangunan perumahan ini tidak selalu berlangsung dengan baik. Beberapa kasus yang ditemui, para pihak yang terlibat dalam kerjasama pembangunan rumah untuk dijual ini sering mengalami cedera janji, dalam arti salah satu pihak tidak melakukan kesepakatan yang telah dicapai bersama sesuai dengan akad yang telah dilakukan bahkan tertulis secara autentik. Praktek ini sering terjadi penyelesaian pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan jangka waktu yang dijanjikan seperti yang tertuang dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yaitu dalam hal ini developer melakukan Wanprestasi atas apa yang diperjanjikan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Akibatnya, konsumen telah dirugikan dan mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi dari developer perumahan melalui upaya Hukum penyelesaian sengketa baik lewat jalur pengadilan maupun di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa merupakan salah satu aspek Hukum yang penting dalam suatu negara yang berdasarkan atas Hukum, untuk terciptanya ketertiban dan kedamaian. Agar ketertiban dan kedamaian terpelihara dengan baik, Hukum haruslah sesuai dengan cita Hukum masyarakat negara tersebut⁵.

Penelitian ini mengkaji dan menganalisis mengenai pertanggungjawaban penyedia jasa konstruksi yang melakukan wanprestasi terhadap konsumen di Indonesia. Dengan fokus kepada Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Penyedia Jasa Konstruksi diharapkan penelitian ini dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai pertanggungjawaban penyedia jasa konstruksi kepada konsumen secara menyeluruh. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif yuridis dengan metode *statute approach* untuk menganalisis regulasi yang relevan dan *case approach* untuk mengevaluasi kasus-kasus yang berkaitan dengan perlindungan konsumen atas penyedia layanan jasa konstruksi yang melakukan wanprestasi⁶. Dalam konteks ini, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara sistematis tanggung jawab hukum penyedia jasa konstruksi terhadap konsumen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi. Fokus utama diarahkan pada analisis terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa

⁵ Agus Yudha Hernoko. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak komersial, Prenadamedia Group, (Jakarta, 2014) Halaman 260-261.

⁶ Ismayani, A, Metodologi penelitian. Syiah Kuala: University Press, 2019.

Konstruksi. Dengan menggunakan pendekatan normatif yuridis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi akademik sekaligus praktis terhadap upaya peningkatan akuntabilitas penyedia jasa konstruksi di Indonesia. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan menjadi referensi bagi para pemangku kepentingan, termasuk pemerintah dan masyarakat, dalam membentuk regulasi yang lebih berpihak pada kepentingan konsumen dan menjamin kepastian hukum dalam perjanjian jasa konstruksi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini disusun dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang menitikberatkan kajian pada norma-norma hukum tertulis sebagai sumber utama, baik yang bersifat tertuang dalam peraturan perundang-undangan, maupun doktrin-doktrin hukum dan putusan pengadilan yang relevan. Pendekatan ini dianggap paling tepat untuk menganalisis persoalan tanggung jawab hukum penyedia jasa konstruksi dalam konteks wanprestasi terhadap konsumen, karena fokus utama kajiannya berada pada interpretasi terhadap ketentuan hukum positif yang berlaku.

penelitian ini menggabungkan dua metode pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji dan menafsirkan berbagai regulasi yang menjadi dasar perlindungan konsumen, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, dan ketentuan-ketentuan lain seperti Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 yang mengatur tentang prosedur pengadaan barang dan jasa. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk menelaah penerapan hukum secara nyata melalui studi terhadap berbagai kasus wanprestasi dalam sektor jasa konstruksi yang pernah terjadi di Indonesia, baik yang telah memperoleh putusan pengadilan maupun yang diselesaikan secara non-litigatif.

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi undang-undang, peraturan pemerintah, dan dokumen hukum resmi lainnya. Bahan hukum sekunder berupa literatur ilmiah seperti buku, artikel jurnal, dan hasil penelitian sebelumnya yang relevan. Adapun bahan hukum tersier mencakup kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan indeks hukum sebagai penunjang analisis. Proses analisis data dilakukan secara

kualitatif, yakni dengan menelaah secara mendalam isi dari setiap sumber hukum yang dikumpulkan, kemudian menghubungkannya dengan praktik hukum dan teori yang berkembang. Teknik ini tidak menggunakan perhitungan statistik, melainkan berorientasi pada interpretasi makna hukum dan prinsip-prinsip keadilan yang terkandung dalam peraturan maupun praktik peradilan. Tujuannya adalah untuk menggali esensi perlindungan hukum bagi konsumen serta menilai sejauh mana tanggung jawab penyedia jasa konstruksi diatur dan ditegakkan dalam sistem hukum Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab Wanprestasi dalam KUH Perdata

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian memegang posisi yang sangat penting sebagai sumber lahirnya hubungan hukum antara para pihak. Suatu perjanjian pada dasarnya menciptakan kewajiban hukum yang bersifat mengikat (*binding contract*), di mana salah satu pihak wajib memenuhi prestasi tertentu sesuai dengan kesepakatan bersama. Kewajiban tersebut dapat berupa kewajiban untuk berbuat (*positive obligation*) atau tidak berbuat (*negative obligation*). Apabila salah satu pihak lalai atau ingkar dalam memenuhi kewajibannya, maka kondisi tersebut dikenal sebagai wanprestasi. Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya meskipun telah diberi peringatan (*somasi*). Sebagai akibat dari wanprestasi tersebut, kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi, baik berupa biaya, kerugian nyata, maupun bunga atas keterlambatan.

Bentuk-bentuk wanprestasi dalam praktik hukum dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- Kegagalan untuk melaksanakan prestasi sama sekali, misalnya pihak pengembang yang sama sekali tidak membangun rumah meskipun telah menerima pembayaran.
- Pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam kontrak, contohnya adalah spesifikasi bangunan yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan, seperti bentuk, luas bangunan, atau jenis material yang digunakan.
- Keterlambatan dalam melaksanakan prestasi, yakni kondisi di mana penyedia jasa menyerahkan hasil pekerjaan melebihi batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian.

Pengertian wanprestasi sendiri berasal dari Bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk.

Apabila si peminjam (debitur) tidak melakukan apa yang di perjanjikan maka ia dikatakan melakukan wanprestasi. Debitur yang telah lalai, lupa atau ingkar janji ataupun dapat dikatakan ia telah melanggar perjanjian, apabila debitur melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan misalnya terlambat melaksanakan prestasi, tidak melaksanakan prestasi atau melakukan prestasi tidak seperti yang dijanjikan⁷. Setiap bentuk wanprestasi tersebut berimplikasi pada timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan (kreditur) untuk memperoleh kompensasi hukum. Namun, apabila debitur dapat membuktikan bahwa kelalaiannya disebabkan oleh keadaan memaksa di luar kendalinya (*force majeure*), maka ia dapat dibebaskan dari tanggung jawab hukum tersebut., maka dari itu Pasal 1233 KUH Perdata telah disebutkan bahwa perikatan ada yang bersumber dari UndangUndang dan ada yang bersumber dari perjanjian. Wanprestasi dapat dikenal dalam perikatan yang disebabkan oleh perjanjian. Wanprestasi juga memiliki beberapa jenis, yaitu sebagaimana telah diatur dalam Buku III KUH Perdata⁸, yaitu:

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali. : Sebagai contoh adalah ketika X dan Y telah saling bersepakat dalam suatu perjanjian yang membebaskan kewajiban kepada X untuk mengirimkan buku milik Y kepada Z, namun dalam perjalanan kontraknya, ternyata X tidak pernah mengirimkan buku tersebut sama sekali kepada Z.
- 2) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya. : Sebagai contoh adalah ketika U dan P membuat suatu perjanjian, dimana U akan membuat kue untuk P dengan bentuk persegi dan menyerahkannya kepada E. Pada saat P menerima kue dari U, ternyata kue yang dibuat bukanlah persegi, melainkan segitiga. Dengan demikian, U telah memenuhi kewajibannya untuk membuat kue, namun kue yang dibuatnya tidak sesuai dengan perjanjian.
- 3) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. : Sebagai contoh adalah M dan L membuat perjanjian renovasi rumah, dimana M adalah kontraktor rumah dan L adalah pemilik rumah. Kemudian L mengekos di dekat rumahnya karena harus keluar dari rumah yang akan direnovasi tersebut, di dalam perjanjian sudah disepakati bahwa M akan menyelesaikan renovasi tersebut lalu menyerahkannya kepada L pada tanggal 20 Maret 2019. Namun demikian, walaupun tanggal 20 Maret 2019 telah terlewati, ternyata M

⁷ Subekti (1979). Hukum Perjanjian, Cetakan V, Jakarta, Halaman 45.

⁸ Pangestu, M. T. Pokok-pokok Hukum kontrak. CV Social Politic Genius (SIGn) 2019.

belum juga menyelesaikan dan menyerahkan hasil renovasi rumah kepada L.

Akibat terjadinya suatu wanprestasi, maka ada pihak yang mendapatkan kerugian disebut kreditur. Maka dari itu kreditur seharusnya mempunyai hak untuk menuntut ganti kerugian kepada pihak yang telah menyebabkan kerugian disebut debitur, yang dimana dapat dituntut melalui pengadilan dikarenakan hak-hak kreditur dilindungi oleh Hukum. Undang-Undang juga mengatakan bahwa pihak yang tidak bersalah haruslah dilindungi oleh Hukum. Dalam konteks hukum perdata, tanggung jawab debitur juga melekat pada seluruh harta kekayaannya. Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap debitur bertanggung jawab secara umum dengan seluruh kekayaannya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Ketentuan ini menegaskan bahwa pemenuhan kewajiban tidak hanya bersifat moral, tetapi memiliki dimensi hukum yang dapat dipaksakan melalui instrumen peradilan⁹.

Lebih lanjut, tanggung jawab hukum merupakan konsekuensi langsung dari keberadaan hak dan kewajiban yang melekat pada subjek hukum. Apabila seseorang melanggar kewajiban hukumnya, maka ia dapat dikenai sanksi oleh negara. Sanksi tersebut tidak hanya bersifat restitutif, tetapi juga dapat bersifat represif, tergantung pada bobot pelanggaran dan jenis wanprestasi yang dilakukan. Bahwa seseorang secara Hukum bertanggung jawab atas tindakan tertentu atau menanggung tanggung jawab Hukum, yang berarti dapat dikenakan sanksi jika perbuatannya melanggar peraturan perUndangUndangan yang berlaku. Apabila jika kewajiban ini dilanggar atau tidak dipatuhi maka akan menimbulkan Hukuman ataupun sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksaan berdasarkan aturan Hukum untuk menjamin subjek Hukum memenuhi kewajibannya dengan baik. Subjek Hukum yang dikenai sanksi dianggap “bertanggung jawab” atau bertanggung jawab secara Hukum dalam sebuah perilaku mengimpang tersebut atas sanksi dengan hal perilaku yang berlawanan¹⁰. Sebuah tanggung jawab ini lahir dengan karena adanya suatu perjanjian dan dari Undang-Undang, juga tanggung jawab Hukum menurut wanprestasi yang membantu adanya sangkut paut kontraktual, baik hubungan kontraktual ini akibat dari suatu perjanjian atau dari Undang-Undang. Tanggung jawab dalam Hukum Perdata dapat dikemukakan atas dasar:

- 1) Perbuatan melawan Hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata,

⁹ Sinaga, N. A., & Darwis, N. Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian 2020. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2).

¹⁰ Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Buku Kesatu)*, Citra Aditya Bakti, (Bandung: 2015), Halaman 71.

pada pokok intinya menyatakan bahwa, “barang siapa melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, maka orang yang bersalah karena kesalahannya itu wajib mengganti kerugian tersebut”.

- 2) Suatu wanprestasi yang tidak memberikan prestasi sama sekali, tidak tepat waktu memberikan prestasi, atau melaksanakan prestasi namun tidak seimbang atas ketetapan yang dibentuk dalam suatu perjanjian yang telah dibuat oleh salah satu pihak dalam perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal KUH Perdata.

Perihal tanggung jawab debitur dalam hutang-hutangnya telah diatur dalam KUH Perdata pada Pasal 1131 KUH Perdata, bahwa seluruh kekayaan debitur dijadikan sebagai jaminan atas kewajiban dalam prestasinya. bahwa semua kebendaan atau harta milik debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, seluruhnya menjadi kewajiban dalam segala perikatan perseorangan. Jaminan yang menimpa seluruh harta kekayaan milik debitur dan diberikan kepada seluruh kreditur yang disebut dalam hak tanggungan umum¹¹. Tanggung jawab ini dapat menyebabkan akibat kerugian materiil maupun immateriil, kerugian materiil dapat berupa kerugian yang benar dan gambaran besarnya kerugian yang ditanggung, sedangkan kerugian tidak berwujud (immaterial) adalah kerugian yang mengakibatkan seseorang merasakan tekanan batin dikarenakan perbuatan yang merugikannya. Kemungkinan besar kerugian yang timbul berasal dari perbuatan melawan Hukum tersebut yang dapat berupa kerugian yang muncul setelah terjadinya perbuatan melawan Hukum tersebut atau kerugian yang sebenarnya. Berdasarkan hal tersebut, dasar dari pertanggung jawaban Hukum Perdata dibedakan menjadi dua kategori, yaitu kesalahan dan risiko. Tanggung jawab atas dasar kesalahan, yang biasa disebut dengan tanggung jawab tanpa adanya kesalahan, atau dapat disebut dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak, Adanya prinsip tanggung jawab ini mempunyai arti bahwa individu harus bertanggung jawab jika melakukan kesalahan dan menyebabkan kerugian terhadap orang lain. Melainkan, bahwa prinsip pertanggung jawaban berisiko bagi diri sendiri ialah jika individu tersebut tidak diwajibkan untuk mentaatinya, namun langsung dari pemilik yang bertanggung jawab atas usahanya sendiri.

¹¹ *Ibid*, Halaman 77.

B. Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Konsumen

Jasa konstruksi merupakan bagian terpenting dalam pembentukan produk konstruksi, karena adanya jasa konstruksi menjadi ajang pertemuan antara penyedia jasa dan pengguna jasa. Dalam hal ini telah dilakukan upaya-upaya untuk menciptakan suatu bangunan, dimulai dari konsep ataupun perencanaan hingga implementasi (perencanaan). Pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi mulai dari perencanaan hingga pelaksanaannya dibagi menjadi tiga kategori, yaitu pihak dari pemilik proyek (*owner*) atau prinsipal (*employer/client/bouwheer*), pihak dari perencana (*designer*) dan pihak dari kontraktor (*aannemer*). Ketiga pihak tersebut memiliki tugas, tanggung jawab, kewajiban, dan wewenang sesuai dengan posisi masing-masing yang saling berkoordinasi¹².

Hubungan Hukum antara pengguna jasa dengan penyedia jasa konstruksi terikat dalam suatu kontrak yang dikenal dengan perjanjian pengerjaan konstruksi x atau kontrak konstruksi. Pemahaman tersebut menggambarkan bahwa betapa pentingnya pemahaman terhadap perjanjian bagi setiap pelaku usaha dalam setiap kegiatan usaha ataupun aktivitas bisnis yang dijalankannya, tanpa melihat besar dan kecilnya ukuran dari aktivitas bisnis tersebut. Besar kecilnya ukuran dari aktivitas bisnis ini perjanjian yang dikenal adalah lisan atau tulisan yang berhubungan dengan bidang sosial baik bidang bisnis atau perdagangan¹³. Ketentuan-ketentuan tersebut, ketentuan berhubungan dengan tanggung jawab kontraktor yang patut dicantumkan dalam kontrak sebagai berikut¹⁴:

1) Masa pertanggungan

Masa pertanggungan ini mencakup tentang jangka waktu pelaksanaan yang juga menjaga sebagaimana yang telah menjadi tanggung jawab penyedia jasa tersebut

2) Hak dan kewajiban yang setara

Hak dan kewajiban yang setara mencakup tentang hak pengguna jasa agar mendapatkan hasil jasa konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi aturan yang disepakati atau diperjanjikan, juga hak bagi penyedia jasa untuk mendapatkan informasi dan imbalan jasa juga

¹² Pertiwi, N. BAB 3 Perkembangan Industri Konstruksi Pasca Pandemi Covid-19 Di Indonesia 2023. Post Pandemi dan New Era Covid-19: Pendekatan Transdisipliner Ilmu, Halaman 23.

¹³ Hamzah, Hamzah, and Liber Sonata Depri. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Konstruksi Pembangunan Jalan Tol Antara PT. Hutama Karya (Persero) dan PT. Waskita Karya (Persero) Tbk." *Pactum Law Journal* 1, 2018 no. 03: Halaman 208-219. Halaman 210. 5

¹⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

kewajibannya untuk melaksanakan layanan jasa konstruksi

3) Wanprestasi

Wanprestasi mencakup aturan tentang tanggung jawab dalam hal dari satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya yang telah diperjanjikan

4) Kegagalan bangunan

Kegagalan bangunan mencakup aturan tentang kewajiban penyedia jasa atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan juga jangka waktu pertanggung jawaban kegagalan terhadap bangunan

5) Pelindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja

Pelindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja mencakup kewajiban para pihak dalam suatu hal terjadi sebuah peristiwa yang mengakibatkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan kematian.

Wanprestasi yang dilakukan penyedia jasa konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi akibat dari keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) maka dari itu bentang pertanggung jawabannya dapat dilakukan sesuai dalam Undang-Undang tentang jasa konstruksi mewajibkan bahwa pengguna jasa konstruksi agar membuka segala informasi yang terkait dengan keadaan alam maupun cuaca dengan cara dari lokasi pembangunan kepada penyedia jasa. Dalam pengerjaan, tidak ada pengguna jasa yang ingin mengakui suatu bencana dan mengakibatkan terjadinya kegagalan pada konstruksi atau bangunan sebagai suatu keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*). Oleh karena itulah hakim di dalam pengadilan melewati mekanisme gugatan, kemudian yang berwenanglah yang menentukan dan menyatakan apakah suatu perihal/peristiwa yang membawa kerugian juga termasuk keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) ataupun tidak serta menentukan siapa dan kisaran ganti rugi yang harus di pertanggung jawabkan¹⁵.

Undang-Undang jasa konstruksi ini tidak mengatur secara tegas, bahwa pihak siapa saja yang dibebani tanggung jawab agar membayar ganti kerugian terhadap suatu pengerjaan yang telah dilaksanakan oleh penyedia jasa konstruksi apabila proyek pembangunan tersebut mengalami suatu kegagalan akibat terjadinya *force majeure*. Kerap kali antara penyedia jasa dan pengguna jasa sering sekali berada dalam keadaan yang tidak proporsional. Akan tetapi

¹⁵ Nopriansyah, A. Perjanjian Kerja Konstruksi Pembangunan Jalan Raya (Studi Pada PT Rindang Tiga Satu Pratama 2018).

ketika suatu peraturan PerUndang-Undangan tidak mengatur tentang siapakah yang menanggung peran atas kerugian akibat terjadinya suatu *force majeure* yang harus dipikul, maka dari itulah satu sumber formil Hukum lainnya yang menjadi bagian dasar Hukum sah sebagai acuan utama/patokan, adalah Yurisprudensi/Presiden.

Prinsip tanggung jawab mutlak dalam konteks Hukum perlindungan Konsumen sering digunakan oleh para pengusaha. Pelaku usaha yang dimaksud adalah produsen yang produknya menimbulkan kerugian bagi Konsumen. Asas tanggung jawab produk (*product liability*) adalah kewajiban produsen untuk memenuhi tanggung jawabnya atas kerugian yang diderita Konsumen akibat penggunaan produk yang dipasarkan. Selain itu, dalam praktiknya, tuntutan tersebut berdasarkan tanggung jawab produk (*product liability*) dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu

A. Melanggar Jaminan (*Breach Of Warranty*)

Melanggar Jaminan (*Breach Of Warranty*) yang dimaksud ialah produk yang dihasilkan tidak sesuai dengan yang telah diinginkan. Pelanggaran jaminan ini berkaitan dengan jaminan dalam konteks barang atau jasa yang dapat dihasilkan oleh produsen ataupun pelaku usaha tidak mengandung cacat. Cacat yang dimaksud adalah yang bisa terjadi dalam konstruksi barang atau jasa (*constructions defect*), design (*design defect*) dan pelebelan (*labeling defect*).

B. Ada Unsur Kelalaian (*Negligence*)

Ada Unsur Kelalaian (*Negligence*) merupakan suatu kejadian yang dimana produsen lalai memenuhi standar pembuatan produk yang baik. Kelalaian tersebut dapat dinyatakan terjadi apabila pelaku usaha atau produsen yang dituntut gagal membuktikan bahwa ia telah berhati-hati dalam membuat, memperbaiki, mengawasi, mendistribusikan suatu barang atau jasa.

C. Menerapkan Suatu Aturan Mengenai Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*).

Menerapkan Suatu Aturan Mengenai Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*). Kegagalan memenuhi kewajiban merupakan suatu bentuk kelalaian dan kesengajaan untuk tidak menaati klausul-klausul kontrak perjanjian yang telah disepakati dan dituangkan secara tegas dalam kontrak perjanjian. Maka akibat dari apa yang diterima jika tidak terpenuhinya kewajiban ataupun wanprestasi adalah menimbulkan ganti rugi, dan apabila poin dapat dibatalkan maka hal tersebut hanya pengecualian yaitu keadaan memaksa (*force majeure*). Wanprestasi ini tidak terdapat pada peraturan atau KUH Perdata. Maka hal ini oleh para pihak

mengacu kepada hal kebebasan berkontrak, oleh karena itu dapat diminta pertanggung jawaban setelah melakukan perbuatan tersebut. Kewajiban mempertanggung jawabkan atas akibat yang telah mengakibatkan kerugian sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan bersama, ialah oleh para pihak-pihak yang melakukan atau menimbulkan kerugian.

Ketika terjadi wanprestasi, konsumen berhak menuntut pengembalian kerugian (restitusi), pembatalan kontrak, atau pemberian kompensasi, tergantung dari beratnya pelanggaran dan dampak yang ditimbulkan. Dalam kasus tertentu, wanprestasi dapat membuka jalan bagi gugatan perdata yang disertai tuntutan ganti rugi, sebagaimana dijamin oleh hukum perikatan dan hukum perlindungan konsumen di Indonesia.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap berbagai aspek hukum yang berkaitan dengan tanggung jawab penyedia jasa konstruksi, dapat disimpulkan bahwa penyedia jasa yang melakukan wanprestasi terhadap konsumen memiliki beban tanggung jawab hukum yang tegas dan tidak dapat diabaikan. Kewajiban tersebut bersumber dari perikatan kontraktual yang dibuat atas dasar kesepakatan bersama serta diperkuat oleh ketentuan hukum positif, baik dalam KUH Perdata maupun dalam undang-undang sektoral lainnya seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Tindakan wanprestasi dalam konteks ini dapat berupa keterlambatan penyelesaian proyek, pelaksanaan yang tidak sesuai spesifikasi, atau kegagalan total dalam memberikan hasil pekerjaan yang dijanjikan. Setiap bentuk pelanggaran terhadap isi perjanjian ini memberi hak kepada konsumen untuk menuntut ganti rugi, baik secara materiil maupun immateriil, termasuk hak untuk membatalkan kontrak jika diperlukan.

Tanggung jawab hukum yang melekat pada penyedia jasa konstruksi tidak hanya bersifat moral atau etis, tetapi juga memiliki dimensi yuridis yang dapat dipertanggungjawabkan secara formal di hadapan hukum. Oleh karena itu, penting bagi setiap penyedia jasa untuk memahami bahwa kewajiban mereka tidak berakhir pada tahap pembangunan fisik semata, melainkan juga meliputi tanggung jawab atas kualitas, ketepatan waktu, serta kepatuhan terhadap isi perjanjian yang telah disepakati. Di sisi lain, konsumen sebagai pihak yang menerima layanan jasa konstruksi harus lebih cermat dalam memahami isi kontrak dan memastikan bahwa setiap aspek kesepakatan telah tercantum secara jelas dan dapat dipertanggungjawabkan. Upaya

perlindungan hukum yang maksimal hanya dapat terwujud apabila kedua belah pihak penyedia dan pengguna jasa memahami dan menjalankan perannya secara profesional dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Dapat ditegaskan bahwa pembentukan dan pelaksanaan perjanjian konstruksi tidak dapat dilepaskan dari prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Ketiga prinsip tersebut merupakan fondasi utama dalam menciptakan hubungan kontraktual yang sehat dan adil, sekaligus mendorong terwujudnya iklim usaha konstruksi yang lebih bertanggung jawab dan berorientasi pada perlindungan hak-hak konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak komersial, Prenadamedia Group, (Jakarta, 2014) Halaman 260-261.
- Dwi Purtranto Riau. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung, (Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2019) Halaman 41.
- Hamzah, Hamzah, and Liber Sonata Depri. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Konstruksi Pembangunan Jalan Tol Antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Waskita Karya (Persero) Tbk." *Pactum Law Journal* 1, 2018 no. 03: Halaman 208-219. Halaman 210.
- Ismayani, A, Metodologi penelitian. Syiah Kuala: University Press, 2019.
- Miru, A., & Yodo, S. Hukum Perlindungan Konsumen, PT. Raja Grafindo Persada, (Jakarta, 2004) Halaman 14.
- Munir Fuady. Hukum Kontrak (Buku Kesatu), Citra Aditya Bakti, (Bandung: 2015), Halaman 71.
- Nopriansyah, A. Perjanjian Kerja Konstruksi Pembangunan Jalan Raya (Studi Pada PT Rindang Tiga Satu Pratama 2018).
- Pangestu, M. T. Pokok-pokok Hukum kontrak. CV Social Politic Genius (SIGn) 2019. Halaman 61.
- Pertiwi, N. BAB 3 Perkembangan Industri Konstruksi Pasca Pandemi Covid-19 Di Indonesia 2023. Post Pandemi dan New Era Covid-19: Pendekatan Transdisipliner Ilmu, Halaman 23.
- R. Setiawan. Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, (Bandung, 2004) Halaman 49.
- Salim HS. Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW) (Jakarta, 2008) Halaman 180.
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian 2020. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2).
- Subekti (1979). Hukum Perjanjian, Cetakan V, Jakarta, Halaman 45.