

TANGGUNG JAWAB KONTRAKTOR TERHADAP KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PEMILIK RUMAH TINGGAL PADA WARNA WIRAWAN CONSTRUCTION

I Made Adi Sumarajaya, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:

adi.jayen6@gmail.com

I Made Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:

made_sarjana@unud.ac.id

ABSTRAK

Tujuan studi ini untuk menganalisis tanggung jawab kontraktor dalam perbedaan spesifikasi penggunaan bahan dari yang diperjanjikan, Serta untuk menganalisis pertanggungjawaban kontraktor terhadap kerugian yang dialami oleh pemilik rumah akibat perbedaan spesifikasi bahan bangunan tersebut. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yang berarti bahwa penelitian hukum ini akan berdasarkan pada efektivitas hukum di dalam masyarakat. Kajian empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencangkup kenyataan sosial, kenyataan kultur dan lain-lain. Kajian ini bersifat deskriptif, dimana mengkaji law in action. Kajian empiris dunianya adalah das sein (apa kenyataan). Dalam penelitian empiris atas hukum akan menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat atau di lapangan. Hasil studi menunjukkan bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan didasarkan pada wanprestasi terhadap isi perjanjian. Tanggung jawab kontraktor dilakukan dengan membayar ganti rugi atau memperbaiki yang sesuai dengan yang disepakati meskipun kerugian disebabkan karena kesengajaan dari pelaksana lapangan atau pengawas lapangan.

Kata Kunci: *Tanggung jawab, Kontraktor, Ganti Rugi*

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the responsibilities of contractors in terms of different specifications of the use of materials from those agreed upon, as well as to analyze the liability of contractors for losses suffered by home owners due to differences in specifications for building materials. This study uses an empirical legal research method which means that this legal research will be based on the effectiveness of the law in society. Empirical studies are studies that view law as reality, covering social realities, cultural realities and others. This study is descriptive in nature, which examines law in action. The empirical study of the world is das sein (what is reality). In empirical research on law, it will produce theories about the existence and function of law in society or in the field. The study results show that the claims for compensation filed are based on default of the contents of the agreement. The contractor's responsibility is carried out by paying compensation or repair as agreed upon, even though the loss was caused by deliberate action from the field implementer or field supervisor.

Keywords: *Responsibility, Contractor, and Compensation*

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan sebuah negara berkembang dimana pada negara berkembang pembangunan infrastruktur merupakan sebuah kegiatan yang gencar

dilaksanakan.¹ Pembangunan tidak hanya dilakukan di berbagai bidang tertentu saja, tapi meliputi segala aspek kehidupan, yaitu pembangunan dibidang politik, ekonomi, sumber daya alam, sumber daya manusia, budaya pertahanan dan keamanan. Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, usaha jasa konstruksi pada umumnya juga mengalami peningkatayang searah.²Pembangunan di Indonesia ditautkan pada prinsip penataan ruang yang memungkinkan pelaksanaan aktifitas membangun pada wilayah yang telah ditentukan sebelumnya oleh pejabat pemerintah. Hendrik Sulistio dan Megawati menjelaskan bahwa pembangunan membutuhkan pertimbangan yang matang pada setiap tahapnya yang terdiri dari tahap perencanaan, perancangan, pengadaan hingga bermuara pada pelaksanaa lapangan.³ Mengenai izin mendirikan bangunan telah diatur dalam Pasal 1 angka 6 PP No. 36 Tahun 2005 yang menjelaskan bahwa untuk mendirikan suatu bangunan harus sesuai dengan secara administrasi dan syarat teknis yang berlaku.

Melakukan pengadaan infrastruktur itu dibutuhkan dana yang sangat besar, yang akan terasa berat apabila hanya dibebankan pada anggaran pendapatan belanja Negara dan Daerah (APBN dan APBD). Melihat keterbatasan pemerintah melalui APBN maupun APBD dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur ini, maka dituntut adanya model-model baru pembiayaan proyek bangunan. Perjanjian merupakan jembatan aktivitas bisnis yang menghubungkan hak dan kewajiban dari masing-masing pelaku usaha sebagai upaya pembangunan kepastian hukum dalam mencapai sarana bisnisnya. Hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi diikat dengan perjanjian yang dikenal dengan perjanjian pekerjaan konstruksi atau kontrak konstruksi.⁴ Pengertian tersebut menggambarkan betapa pemahaman terhadap perjanjian menjadi suatu hal yang sangat penting bagi setiap pelaku usaha disetiap aktivitas bisnis yang digelutinya tanpa melihat besar kecilnya ukuran dari aktivitas bisnis tersebut. Dewasa ini perjanjian yang dikenal adalah lisan atau tulisan yang berhubungan dengan bidang sosial baik bidang bisnis atau perdagangan.

Semua kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang mereka buat.⁵Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku mengikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, apa yang di tuangkan dalam

¹ Timothy, Andrew, I. Wayan Wiryawan, and Ni Putu Purwanti. "PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM BAGI PENYEDIA JASA KONSTRUKSI DAN PENGGUNA JASA KONSTRUKSI DALAM GAGAL BANGUNAN Oleh." h.2.

² Srinita, Ida Ayu Gita, and Gede Putra Ariana. "HUBUNGAN HUKUM PERUSAHAAN LEMBAGA PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR DENGAN PERUSAHAAN JASA KONSTRUKSI." H.2.

³ Enah, Gravella, and Anak Agung Gede Agung Dharma Kusuma. "PENGUNAAN KOMPOSISI ILEGAL SEBAGAI BAHAN ALTERNATIF PEMBANGUNAN OLEH PENYEDIA JASA KONTRAKTOR DI INDONESIA." H.3.

⁴ 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, no. 03 (2018): 208-219. H.210.

⁵ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, h.8.

perjanjian tersebut harus dipatuhi oleh kontraktor sebagai penyedia jasa dan pemilik bangunan sebagai penerima jasa. Perjanjian tersebut membawa akibat hukum bagi kedua belah pihak. Akibat hukum suatu kontrak pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan, yaitu dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk dari akibat hukum suatu kontrak. Kemudian hak dan kewajiban ini tidak lain adalah hubungan timbal balik dari para pihak, maksudnya, kewajiban dari pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua, begitupun sebaliknya, kewajiban di pihak kedua merupakan hak bagi pihak pertama, Jadi akibat hukum di sini tidak lain adalah pelaksanaan dari suatu kontrak itu sendiri.

Penggunaan bahan bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan tentu merugikan pemilik bangunan sebagai pemilik bangunan pengguna jasa-jasa. Kondisi pemilik bangunan yang banyak dirugikan, memerlukan peningkatan upaya untuk melindunginya sehingga hak-hak pemilik bangunan dapat ditegakkan.⁶ Problematika normatif terjadi ketika pelaksanaan lapangan menggunakan bahan bangunan di bawah standar yang diperjanjikan tanpa sepengetahuan pengawasan lapangan sebagai wakil dari perusahaan kontraktor dilapangan. Hal ini bukan hanya merugikan pemilik bangunan namun juga merugikan perusahaan kontraktor. Namun hal tersebut tidak meniadakan hak dari pemilik bangunan sebagai penerima jasa konstruksi untuk menuntut ganti rugi kepada perusahaan kontraktor. Oleh karena itu sudah wajar antara orang-orang sebagai pemilik bangunan yang bertentangan berhati-hati dalam pembangunan, penggunaan serta perbaikan sarana yang dimiliki maupun yang digunakan secara menimbulkan risiko yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik bangunan yang bertentangan dan kerugian ini dapat dituntut.⁷

Dalam tahap pelaksanaan pembangunan, seringkali ditemukan dimana pemilik bangunan sebagai konsumen penerima jasa konstruksi tidak mendapatkan haknya sebagai penerima jasa. Spesifikasi bahan yang digunakan memiliki kualitas yang lebih rendah dari yang diperjanjikan. Sementara pemilik bangunan sendiri baru mengetahui setelah bahan bangunan tersebut digunakan. Bahkan adapula yang tidak mengetahui kecurangan tersebut karena pemahaman pemilik bangunan dalam bidang ini tentu tidak sebaik pelaku usaha konstruksi. Kondisi tersebut tentu merugikan pemilik bangunan dan menimbulkan akibat hukum bagi kontraktor atas kerugian tersebut. Oleh sebab itu sangat menarik untuk membahas mengenai. **“TANGGUNG JAWAB KONTRAKTOR TERHADAP KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PEMILIK RUMAH TINGGAL PADA WARNA WIRAWAN CONSTRUCTION”**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah bentuk pertanggungjawaban kontraktor terhadap kerugian yang dialami pemilik rumah tinggal pada Warna Wirawan Construction?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa Wanprestasi yang dilakukan oleh kontraktor terhadap pemilik rumah tinggal pada Warna Wirawan Construction?

⁶ Ahmadi Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Pemilik bangunan di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo persada), 2013, h.4.

⁷ Gandhi, Ida Ayu Asmari Utami, I. Ketut Westra, and I. Nyoman Darmadha. "PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENDIRIAN BANGUNAN DITINJAU DARI HUKUM PERIKATAN." H.3.

1.3 Tujuan Penulisan

1. Tujuan umum dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk tanggung jawab kontraktor dalam perbedaan spesifikasi penggunaan bahan dari yang diperjanjikan.
2. Untuk menganalisis tuntutan ganti rugi oleh pemilik rumah terhadap perbedaan spesifikasi bahan bangunan yang digunakan oleh kontraktor

II. Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam penyusunan jurnal ini adalah jenis penelitian empiris yang berarti bahwa penelitian hukum ini akan berdasarkan pada efektivitas hukum di dalam masyarakat. Kajian empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencangkup kenyataan sosial, kenyataan kultur dan lain-lain. Kajian ini bersifat deskriptif, dimana mengkaji *law in action*. Kajian empiris dunianya adalah *das sein* (apa kenyataan). Karena penelitian yang digunakan tersebut penulis melakukan dengan cara meneliti peraturan-peraturan, perundang-undangan, teori-teori hukum yang merupakan data sekunder, kemudian dikaitkan dengan kenyataan di lapangan.⁸

III. Hasil dan Pembahasan

3.1 Tanggung jawab kontraktor terhadap kerugian yang dialami oleh pemilik rumah pada Warna Wirawan Construction

Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 28 merumuskan, "Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi merupakan beban dan tanggung jawab dari pelaku usaha." Hal ini merupakan cara baru dalam menuntut tanggung jawab pelaku usaha yang disebut dengan prinsip *strict liability* atau tanggung jawab mutlak. Pelaku usaha yang menjadi tergugat secara langsung dibebani tanggung jawab dan pihak penggugat "konsumen" tidak dibebani pembuktian.

Menurut Wirdjono Prodjodikoro kerugian harus diartikan dalam arti yang luas yaitu tidak hanya mengenai harta kekayaan saja melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seseorang. Dalam hukum dikenal 2 (dua) klasifikasi kerugian:

1. Kerugian materil: yaitu kerugian nyata-nyata ada yang diderita oleh pemohon
2. Kerugian immateril: yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh pemohon dikemudian hari

Kerugian adalah selisih (yang merugikan) antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma, dan situasi yang seyogyanya akan timbul anadaikata pelanggaran norma tersebut tidak terjadi.⁹ Lebih lanjut dikemukakan oleh J. H. Nieuwenhuis sebagaimana yang diterjemahkan oleh Djasadin Saragih, pengertian kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu, yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak yang lain.

⁸ Wulandari, Anak Agung Ayu Sri, I. Ketut Sudiarta, and Kadek Sarna. "IMPLEMENTASI PENGATURAN PENATAAN RUANG DI KABUPATEN BANGLI." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, no. 1: 1-15. H.8.

⁹ Prasadana, Gede Bagus Adhi, and Dewa Gde Rudy. "GANTI RUGI TERHADAP KONSUMEN DALAM PENGGUNAAN JASA PENITIPAN HEWAN DI KOTA DENPASAR." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 6, no. 1: 1-15. H.6.

Yang dimaksud dengan pelanggaran norma oleh Nieuwenhuis disini adalah berupa wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Bila kita tinjau secara mendalam, kerugian adalah suatu pengertian yang relatif, yang bertumpu pada suatu perbandingan antara dua keadaan. Kerugian adalah selisih (yang merugikan) antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma, dan situasi yang seyogyanya akan timbul andaikata pelanggaran norma tersebut tidak terjadi. Lebih lanjut Nieuwenhuis mengatakan bahwa kita harus hati-hati agar tidak melukiskan kerugian sebagai perbedaan antara situasi sebelum dan setelah wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum.

Pengertian kerugian dibentuk oleh perbandingan antara situasi sesungguhnya (bagaimana dalam kenyataannya keadaan harta kekayaan sebagai akibat pelanggaran norma) dengan situasi hipotesis (situasi itu akan menjadi bagaimana andaikata pelanggaran norma tersebut tidak terjadi). Sehingga dapat ditarik suatu rumusan mengenai kerugian adalah situasi berkurangnya harta kekayaan salah satu pihak yang ditimbulkan dari suatu perikatan (baik melalui perjanjian maupun melalui undang-undang) dikarenakan pelanggaran norma oleh pihak lain.

Kerugian materiil

Kerugian materiil menyangkut kerugian yang dapat dinilai dengan uang dan wajar jika ganti ruginya berwujud uang. Kerugian materiil merupakan kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang sehingga tuntutan materiil dikabulkan dalam putusan hakim maka penilaian dilakukan secara objektif. Misalnya biaya ganti rugi akibat penggunaan jasa Kontraktor dalam pembanguna rumah tinggal yang tidak sesuai dengan spesifikasi bahan bangunan yang diperjanjikan dan lain sebagainya. Hubungan hukum antara kontraktor dengan pemilik bangunan dilandasi pada perjanjian.

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku mengikat bagaikan Undang-undang. Perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata diartikan sebagai "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang atau lebih." Untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata diperlukan empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Hal-hal yang dituangkan dalam perjanjian tersebut membawa akibat hukum bagi kedua belah pihak. Pemenuhan hak dan kewajiban merupakan salah satu bentuk dari akibat hukum suatu kontrak, akibat hukum di sini tidak lan adalah pelaksanaan dari suatu kontrak itu sendiri.

Perbedaan spesifikasi bahan bangunan dari apa yang tertuang dalam perjanjian tertentu merugikan pemilik bangunan. Pelanggaran kontruksi disebabkan karena kontraktor tidak melaksanakan kewajibanya sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian. Jika satu pihak tidak melaksanakan kewajiban, makan akan mendapatkan kompensasi bagi pihak lainnya sesuai dengan persyaratan khusus yang tercantum dalam kontrak, perjanjian antara kontraktor dengan pemilik bangunan menjadi dasar untuk menuntut ganti rugi.

Dalam pekerjaanya, Bu Tut Dolit selaku pemilik bangunan atau penggunaan jasa Kontraktor yang mengalami kerugian materiil, menurutnya terdapat kerugian materiil terhadap pemilik bangunan yang menggunakan jasa kontraktor yang menyebabkan bangunan tersebut tidak sesuai dengan kualitas atau bahan yang diperjanjikan (wawancara, pada tanggal 20 Mei 2020).

Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil, yaitu kerugian yang tidak terwujud dan besarnya kerugian tidak dapat dinilai dengan uang. Immateriil menurut terminologi hukum diartikan "tidak bisa dibuktikan" sehingga kerugian Immateriil merupakan kerugian yang diderita oleh pmmateriil merupakan kerugian yang diderita oleh perbuatan melawan hukum yang tidak bisa dibuktikan. Dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang.

Dalam prakteknya, kerugian immateriil akibat jasa Kontraktor yang di alami pemilik bangunan dimana ia kehilangan hak mendapatkan kenikmatan dalam material bahan bangunan yang tidak sesuai dalam perjanjian tersebut.

Dalam hukum perlindungan konsumen, pertanggungjawaban merupakan hal yang penting, makadiperlukan ke hati -hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan sejauh mana tanggung jawab dibebankan pada pihak yang terkait.¹⁰ Kerugian yang disebabkan karena perbedaan spesifikasi bahan bangunan dari apa yang diperjanjikan menimbulkan konsekuensi berupa tuntutan ganti rugi kepada kontraktor. Tuntutan ganti rugi ini dapat diminta kepada kontraktor sebagai penanggung jawab dan pihak dalam perjanjian konstruksi. Adakalanya pula kontraktor merupakan korban dari pelaksanaan lapangan yang di pekerjaan oleh perusahaan kontraktor itu sendiri yang bertanggung jawab atas pembelian bahan bangunan. Pelaksanaan lapangan inilah yang dengan itikad buruk mencoba untuk menggunakan bahan bangunan dengan kualitas yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan untuk mendapatkan keuntungan.¹¹

Seringnya terjadi keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat dari kesalahan pengguna jasa atau Tanggung Gugat Kontraktor penyedia jasa (kontraktor) merupakan faktor yang tidak kalah penting dalam melindungi hak-hak para pihak yang dirugikan sehingga kedudukan tanggung gugat dalam kontrak konstruksi merupakan hal yang esensial dalam adanya kegagalan bangunan untuk meminimalisir risiko-risiko kerugian diantara para pihak.

Penggunaan bahan bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan tentu merugikan pemilik bangunan sebagai penerima jasa. Kondisi yang banyak di rugikan, memerlukan peningkatan upaya untuk melindungi sebagai hak-hak pemilik bangunan dapat ditegakkan. Problematika yang terjadi ketika pelaksanaan lapangan menggunakan bahan bangunan di bawah standar yang diperjanjikan tanpa sepengetahuan pengawas lapangan sebagai wakil dari perusahaan kontraktor di lapangan. Hal ini bukan hanya merugikan pemilik bangunan namun juga merugikan perusahaan kontraktor. Namun hal tersebut tidak meniadakan hak dari pemilik bangunan sebagai penerima jasa konstruksi untuk menuntut ganti rugi kepada perusahaan kontraktor. Kontraktor merupakan pihak penanggung jawab yang memperkerjakan pelaksana lapangan dan pengawasan lapangan, sehingga kontraktor

¹⁰ AM, Daniel Alexander Soebroto, and Ida Bagus Putu Utama. "Tanggung Jawab Perusahaan Vapor Juice Inc Bali Terhadap Konsumen Pembeli Rokok Elektrik Jika Terjadi Ledakan Rokok Elektrik." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* (2017). H.5.

¹¹ Putra, I. Made Ary Ananda, I. Wayan Wiryawan, and Suatra Putrawan. "TANGGUNG JAWAB KONTRAKTOR DALAM PERBEDAAN SPESIFIKASI PENGGUNAAN BAHAN BANGUNAN DARI YANG DIPERJANJIKAN Oleh." H.4.

memiliki tanggung jawab atas timbulnya kerugian yang disebabkan karena pekerjaannya.

Kontraktor yang menggunakan bahan bangunan di luar spesifikasi yang diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi merupakan suatu bentuk wanprestasi. Adanya wanprestasi menjadi dasar dari pemilik bangunan untuk mengajukan gugatan ganti rugi. Tanggung jawab pelaku usaha yang merugikan konsumen harus berprinsip Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*).¹²

Maka ganti rugi dibayarkan dari perusahaan kontraktor atau pemborong bangunan tersebut. Penyelesaian sengketa konstruksi dapat dilakukan secara litigasi dan non litigasi. Dalam Pasal 88 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi, sengketa yang terjadi dalam kontrak konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan.

Tanggung jawab yang dilakukan oleh penyedia jasa yang berdasarkan atas kewajiban maupun panggilan hati seseorang. Munculnya tanggungjawab adalah karena adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyedia jasa, dalam hal ini jika pelaku usaha jasa kontraktor tidak melakukan kewajibannya dengan benar atau dalam hal ini melakukan wanprestasi, maka mengacu pada Pasal 65 Undang-undang Nomer 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi yang berbunyi:

1. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi.
2. Dalam hal rencana umur konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih dari 10 (sepuluh) tahun, Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.
3. Pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan bangunan yang terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
4. Ketentuan jangka waktu pertanggung jawaban atas kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dinyatakan dalam kontrak kerja konstruksi.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban dan pertanggung jawaban penyedia jasa atas kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah.

3.2 Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Kontraktor Pada Warna Wirawan Construction

Penyelesaian sengketa yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha, dapat diselesaikan melalui jalur litigasi (melalui pengadilan) dan jalur nonlitigasi (tidak melalui pengadilan).¹³ Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau non litigasi disebut juga sebagai *Alternatif Dispute Resolution* atau disingkat dengan ADR yang

¹² Riyasti, Ni Made Widiyanti, and I. Made Subawa. "TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA PERTAMINI SEBAGAI PENJUAL BAHAN BAKAR MINYAK ECERAN DI KOTA DENPASAR." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, no. 2: 1-15. H.9.

¹³ Mahardika, Putu Surya, and Dewa Gde Rudy. "TANGGUNG JAWAB PEMILIK TOKO ONLINE DALAM JUAL-BELI ONLINE (E-COMMERCE) DITINJAU BERDASARKAN HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* (2018): 1-16. H.11.

merupakan serangkaian proses yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa antara pihak yang dilakukan di luar pengadilan.

Pengertian penyelesaian sengketa melalui non-litigasi atau diluar pengadilan tercantung pada Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa merumuskan "Bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati kedua pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli".

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa *settlement* diluar pengadilan, yang dikenal dengan ADR.

Adapun jenis-jenis alternatif penyelesaian sengketa melalui mekanisme ADR, yakni:

1. Negosiasi

Negosiasi sesungguhnya tidak lain merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai suatu kesepakatan atas suatu kepentingan mereka bersama ataupun sepihak. Negosiasi adalah suatu proses tawar-menawar untuk mencapai suatu kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi. Dalam negosiasi dalam menyelesaikan suatu sengketa tanpa bantuan dari pihak lain, ini hanya para pihak yang bersengketa secara sukarela menyelesaikan sengketanya sendiri.

2. Mediasi

Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan Pasal 1 angka 1 merumuskan bahwa "mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator." Mediasi (*mediation*) melalui sistem kompromi (*compromise*) diantara para pihak, sedang pihak ketiga yang bertindak sebagai mediator hanya sebagai penolong *helper* dan fasilitator.

3. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkan kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi sebuah *resolution*.

4. Arbitrase

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 merumuskan bahwa, "Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa". Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

5. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penilaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi. Sedangkan penyelesaian sengketa dengan litigasi atau pengadilan hanya dapat ditempuh apabila para pihak yang bersengketa tidak menemukan solusi atas sengketa yang dilakukan diluar pengadilan. Hal ini berarti penyelesaian sengketa melalui litigasi atau pengadilan tetap dibuka setelah para pihak bersengketa tidak berhasil menyelesaikan sengketa mereka diluar pengadilan.

Menurut Suyud Margono, Ligitas adalah gugatan atas suatu konflik yang dituliskan untuk menggantikan konflik sesungguhnya, dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa dipengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-losesolution*.

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan sangat teknis, sehingga jangankan untuk mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, untuk menyelesaikan pada satu instansi peradilan saja, harus antri menunggu. Menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Adapun prosedur untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi atau pengadilan adalah:

1) Pengajuan gugatan

Indonesia di kenal dengan adanya asas hakim yang bersifat menunggu atau pasif yang artinya inisiatif perkara datang dari pihak-pihak yang memiliki kepentingan. Pasal 1865 KUHPer merumuskan bahwa " setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu" dalam pasal ini mengandung makna:

1. Seorang dapat mengajukan suatu peristiwa, dalam hal ini wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, itu harus dapat dibuktikan.
2. Peristiwa yang diajukan itu harus dapat dibuktikan pihak-pihak yang dapat mengajukan gugatan ialah, setiap konsumen yang dirugikan, ahli warisnya, baik berupa perorangan maupun kelompok, lembaga konsumen swadaya masyarakat dan pemerintah.

Menurut pasal 142 RBg/118 HIR, mengatur tuntutan harus diajukan dalam bentuk surat gugatan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya kepada Pengadilan Negeri ditempat tinggal tergugat.

Dalam gugatannya, penggugat mengemukakan dalil-dalil yang berupa dasar tuntutan yang disebut sebagai *pundamentum petendi*. *Pundamentum petendi* terdiri dari dua bagian yaitu bagian yang menguraikan kejadian-kejadian atau duduk perkara dan bagian yang menguraikan tentang hukum yaitu hubungan hukum antara kedua belah pihak. Pada bagian akhir gugatan dibuat juga *pettitum*, yaitu tuntutan yang diharapkan penggugat kepada hakim.

2. Pemeriksaan dan pembuktian

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1865 KUHPer, yang menjadi dasar tuntutan haruslah dibuktikan oleh penggugat. Artinya apabila gugatan atas kerugian didasarkan pada wanprestasi, maka konsumen/ penggugat perlu membuktikan:

1. Adanya hubungan perikatan "kontrak atau perjanjian".
2. Adanya bagian-bagian dari kewajiban yang tidak dipenuhi oleh pelaku usaha.
3. Timbulnya kerugian, yang dialami oleh konsumen "penggugat"

Apabila gugatan ganti kerugian didasarkan pada perbuatan melawan hukum, maka harus dibuktikan:

1. Adanya perbuatan melawan hukum, baik berupa pelanggaran hak konsumen, pelanggaran terhadap kewajiban berhati-hati, pelanggaran norma kesusilaan, maupun pelanggaran norma kepatutan.

2. Adanya kesalahan dari pelaku usaha, baik berupa kesengajaan maupun kelalaian.
3. Adanya sejumlah kerugian yang diderita konsumen.
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian yang diderita.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara bahwa "Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam setiap perjanjian masing-masing pihak diwajibkan untuk memenuhi apa yang menjadi isi dari perjanjian atau para pihak wajib untuk memenuhi prestasinya.¹⁴ Serta Pasal 1338 KUHPerdara Ayat 1 yang merumuskan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", berdasarkan pada pasal tersebut diatas dengan sangat jelas dapat menimbulkan akibat hukum apabila tidak sesuai dengan apa yang di sepakati atau terjadi wanprestasi terhadap perjanjian yang sudah disepakati. Akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yaitu timbulnya kerugian bagi pihak yang dirugikan.¹⁵

Pasal 48 huruf (b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang jasa Konstruksi menentukan "Kontrak kerja Konstruksi untuk kegiatan pelaksanaan layanan jasa konstruksi, dapat memuat ketentuan tentang subpenyedia jasa serta pemasok bahan, komponen bangunan, dan/ atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku". Berdasarkan ketentuan ini maka dalam kontrak kerja konstruksi, para pihak dapat mencantumkan spesifikasi bahan bangunan yang akan digunakan nantinya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Made Warna sebagai kontraktor menjelaskan bahwa pihaknya telah melakukan upaya penyelesaian ganti kerugian materiil yang di alami oleh Bu Tut Dolit sebagai konsumen, melalui jalur non-litigasi yakni negosiasi. Dimana pihak kontraktor melakukan komunikasi lebih lanjut mengenai kerugian yang akibatkan oleh pihaknya terhadap Bu Tut Dolit selaku pemilik bangunan yang dilakukan secara kekeluargaan dengan mengedepankan asas musyawarah untuk mufakat, yang mana dalam hal ini pihak Kontraktor mengakui kesalahannya dan meminta maaf kepada Bu Tut Dolit selaku pemilik bangunan sebagai itikad baik pihak kontraktor dalam bertanggung jawab atas kerugian materiil yang dialami oleh Bu Tut Dolit.

Hasil negosiasi tersebut melahirkan suatu kesepakatan antara pihak Kontraktor dengan Bu Tut Dolit selaku pemilik bangunan bahwa pihaknya bersedia untuk memberikan ganti rugi sesuai dengan kerugian materiil yang dialami Bu Tut Dolit dan berkomitmen untuk bertanggung jawab secara penuh terhadap kerugian yang dialami oleh Bu Tut Dolit, kemudian pelaksanaan ganti keugian tersebut akan dilaksanakan secepat mungkin dengan syarat dan ketentuan yang akan diatur kembali oleh kedua belah pihak. Hal ini juga disepakati oleh Bu Tut Dolit sehingga kedua belah pihak sepakat untuk tidak melanjutkan upaya hukum ke tingkat yang lebih tinggi. (wawancara tanggal 20 mei 2020).

¹⁴ Krisno, AA Dalem Jagat, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and AA Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah." *Jurnal Hukum, Kerta Semaya* 3, no. 04 (2015). H.3.

¹⁵ Jayanti, Ni Made Utami, I. Nyoman Darmadha, and AA Sri Indrawati. "Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Karena Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Pt. Srikandi." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2016). H.4.

IV. Kesimpulan

Pertanggung jawaban kontraktor terhadap kerugian yang dialami oleh pemilik bangunan akibat perbedaan spesifikasi bahan bangunan adalah dengan membayar ganti rugi meskipun kerugian disebabkan karena kesengajaan dari pelaksana lapangan atau pengawasan lapangan, tanggung jawab ganti rugi didasarkan pada bentuk usaha kontraktor. Upaya penyelesaian ganti kerugian dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi bangunan di Warna Wirawan Construction dilakukan upaya penyelesaian non litigasi atau diluar pengadilan berupa negosiasi yang mengedepankan asas musyawarah untuk mufakat demi mendapatkan solusi yang terbaik atau *win-win solution* antara kedua belah pihak. Hal ini sejalan dengan Pasal 40 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa kontrksi yang menjelaskan apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pelaksana kontrksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan atau badan usaha pelaksana konstruksi penanda tangan kontrak kerja kontrksi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Zaeni, Asyhadie. "Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia." *Raja Grafindo, Jakarta* (2005). H.8.
- Ahmadi, Miru. "Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi konsumen di indonesia." *Jakarta, Raja Grafindo Persada* (2013). H.4.

JURNAL

- Timothy, Andrew, I. Wayan Wiryawan, and Ni Putu Purwanti. "PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM BAGI PENYEDIA JASA KONSTRUKSI DAN PENGGUNA JASA KONSTRUKSI DALAM GAGAL BANGUNAN." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, no 3: 1-15 H.2.
- Srinita, Ida Ayu Gita, and Gede Putra Ariana. "HUBUNGAN HUKUM PERUSAHAAN LEMBAGA PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR DENGAN PERUSAHAAN JASA KONSTRUKSI." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5, no 1: (2016). H.2.
- Enah, Gravella, and Anak Agung Gede Agung Dharma Kusuma. "PENGGUNAAN KOMPOSISI ILEGAL SEBAGAI BAHAN ALTERNATIF PEMBANGUNAN OLEH PENYEDIA JASA KONTRAKTOR DI INDONESIA" *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 6, no 11: 1-16 (2018). H.2.
- Gandhi, Ida Ayu Asmari Utami, I. Ketut Westra, and I. Nyoman Darmadha. "PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENDIRIAN BANGUNAN DITINJAU DARI HUKUM PERIKATAN." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 2, no 3:1-14 (2014). H.3.
- Putra, I. Made Ary Ananda, I. Wayan Wiryawan, and Suatra Putrawan. "TANGGUNG JAWAB KONTRAKTOR DALAM PERBEDAAN SPESIFIKASI PENGGUNAAN BAHAN BANGUNAN DARI YANG DIPERJANJIKAN Oleh." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 3, no 1 (2015). H.4.
- Wulandari, Anak Agung Ayu Sri, I. Ketut Sudiarta, and Kadek Sarna. "IMPLEMENTASI PENGATURAN PENATAAN RUANG DI KABUPATEN BANGLI." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, no. 1: 1-15. H.8.
- AM, Daniel Alexander Soebroto, and Ida Bagus Putu Utama. "Tanggung Jawab Perusahaan Vapor Juice Inc Bali Terhadap Konsumen Pembeli Rokok Elektrik

- Jika Terjadi Ledakan Rokok Elektrik." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* (2017). H.5.
- Jayanti, Ni Made Utami, I. Nyoman Darmadha, and AA Sri Indrawati. "Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Karena Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Pt. Srikandi." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2016). H.4.
- Mahardika, Putu Surya, and Dewa Gde Rudy. "TANGGUNG JAWAB PEMILIK TOKO ONLINE DALAM JUAL-BELI ONLINE (E-COMMERCE) DITINJAU BERDASARKAN HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* (2018): 1-16. H.11.
- Krisno, AA Dalem Jagat, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and AA Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah." *Jurnal Hukum, Kerta Semaya* 3, no. 04 (2015). H.3.
- Riyasti, Ni Made Widiantari, and I. Made Subawa. "TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA PERTAMINI SEBAGAI PENJUAL BAHAN BAKAR MINYAK ECERAN DI KOTA DENPASAR." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, no. 2: 1-15. H.9.
- Prasadana, Gede Bagus Adhi, and Dewa Gde Rudy. "GANTI RUGI TERHADAP KONSUMEN DALAM PENGGUNAAN JASA PENITIPAN HEWAN DI KOTA DENPASAR." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 6, no. 1: 1-15. H.6.
- 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, no. 03 (2018): 208-219. H.210.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Republik, and Presiden Republik Indonesia. "Undang Undang No. 1 Tahun 1970 Tentang: Keselamatan Kerja." *Sekretariat Negara: Jakarta* (1970).
- Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi*. Manuscript, 2017. *Lembaran Negara Republik Negara Indonesia Tahun 2017 Nomor 11*.
- Indonesia, Republik. "Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen." *Lembaran Negara RI Tahun 8* (1999).