

TANGGUNG JAWAB KONTRAKTOR DALAM PERBEDAAN SPESIFIKASI PENGUNAAN BAHAN BANGUNAN DARI YANG DIPERJANJIKAN

Oleh

I Made Ary Ananda Putra
I Wayan Wiryawan
Suatra Putrawan
Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract

Legal relationship between the contractors with the clients stated in the agreement that binds the parties. The aims of this research are the basic demands for compensation by the client to the differences in the specifications of building materials used by the contractor and the contractor accountable for any losses suffered by the client due to the different specifications of the building materials. Type of research is a normative juridical through statute approach and legal concept analysis approach. Legal material that has been collected analyzed through description, construction law, argumentation and systematization techniques. Filed claims for compensation based on the default of the content of the agreement. Responsibilities carried out by the contractor to pay compensation in accordance with the agreed despite losses caused by the deliberate action of the field operators and / or field supervisor.

Keywords: Responsibility, contractor, tort, compensation.

Abstrak

Hubungan hukum antara kontraktor dengan klien dituangkan dalam perjanjian yang mengikat para pihak. Tujuan dalam penelitian ini adalah mengenai dasar tuntutan ganti rugi oleh klien terhadap perbedaan spesifikasi bahan bangunan yang digunakan oleh kontraktor dan pertanggungjawaban kontraktor terhadap kerugian yang dialami oleh klien akibat perbedaan spesifikasi bahan bangunan tersebut. Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analisis konsep hukum. Bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis melalui teknik deskripsi, konstruksi hukum, argumentasi dan sistematisasi. Tuntutan ganti rugi yang diajukan didasarkan pada wanprestasi terhadap isi perjanjian. Tanggung jawab kontraktor dilakukan dengan membayar ganti rugi yang sesuai dengan yang disepakati meskipun kerugian disebabkan karena kesengajaan dari pelaksana lapangan dan/ atau pengawas lapangan.

Kata Kunci: Tanggung jawab, kontraktor, wanprestasi, ganti rugi.

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan bidang properti di Indonesia membawa konsekuensi timbulnya berbagai aktivitas bisnis yang dilakukan oleh para pelaku bisnis properti. Ada banyak jenis usaha properti yang membuka peluang usaha besar seperti proyek pembangunan hotel, villa, apartemen dan perumahan. Pertumbuhan bisnis properti di Indonesia memiliki prospek yang sangat baik.

Pertumbuhan ekonomi di bidang properti ini tentu membutuhkan peranan hukum untuk melindungi dan menjadi legalitas dalam menjalankan perusahaan.

Dewasa ini perjanjian yang dikenal adalah lisan atau tulisan yang berhubungan dengan bidang sosial baik bidang bisnis atau perdagangan.¹ Dalam pemberian jasa konstruksi, juga dibutuhkan perjanjian antara kontraktor dengan penerima jasa. Perjanjian ini dibutuhkan untuk memperjelas hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Dalam pembangunan rumah tinggal, seringkali dibutuhkan jasa pembangunan dari perusahaan kontraktor. Kontraktor menyiapkan perencanaan pembangunan rumah tinggal sesuai dengan permintaan klien baik dari desainnya hingga anggaran sesuai dengan spesifikasi bahan yang diminta oleh klien. Semua kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian.

Dalam tahap pelaksanaan pembangunan, seringkali ditemukan dimana klien sebagai konsumen penerima jasa konstruksi tidak mendapatkan haknya sebagai penerima jasa. Spesifikasi bahan yang digunakan memiliki kualitas yang lebih rendah dari yang diperjanjikan. Sementara klien sendiri baru mengetahui setelah bahan bangunan tersebut digunakan. Bahkan adapula yang tidak mengetahui kecurangan tersebut karena pemahaman klien dalam bidang ini tentu tidak sebaik pelaku usaha konstruksi. Kondisi tersebut tentu merugikan klien dan menimbulkan akibat hukum bagi kontraktor atas kerugian tersebut. Oleh sebab itu sangat menarik untuk membahas mengenai “TANGGUNG JAWAB KONTRAKTOR DALAM PERBEDAAN SPESIFIKASI PENGGUNAAN BAHAN BANGUNAN DARI YANG DIPERJANJIKAN.”

1.2 Tujuan

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dasar tuntutan ganti rugi oleh klien terhadap perbedaan spesifikasi bahan bangunan yang digunakan oleh kontraktor dan untuk mengetahui pertanggungjawaban kontraktor terhadap kerugian yang dialami oleh klien akibat perbedaan spesifikasi bahan bangunan tersebut.

II Isi

2.1 Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang mengkaji mengenai kekaburan norma mengenai tanggung jawab kontraktor dalam perbedaan spesifikasi penggunaan bahan

¹ Nengah Juliana, 2004, *Perjanjian Manajemen Hotel Jaringan Internasional (Management Contract of International Chain Hotel)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, h.2

dari yang diperjanjikan melalui pendekatan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang digunakan adalah KUH Perdata dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah publikasi hukum terkait dengan hukum konstruksi, perlindungan konsumen dan perjanjian. Bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis melalui teknik analisis bahan hukum. Adapun teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah teknik deskripsi, konstruksi hukum, argumentasi dan sistematisasi.

2.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan

2.2.1 Dasar Tuntutan Ganti Rugi Oleh Klien Terhadap Perbedaan Spesifikasi Bahan Bangunan yang Digunakan Oleh Kontraktor

Hubungan hukum antara kontraktor dengan klien dilandasi pada perjanjian. Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku mengikat bagaikan undang-undang.² Perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata diartikan sebagai “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.” Untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 diperlukan empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Hal-hal yang dituangkan dalam perjanjian tersebut harus dipatuhi oleh kontraktor dan klien sebagai konsumen penerima jasa sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata. 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 lain adalah pelaksanaan dari suatu kontrak itu sendiri.³

Pasal 22 ayat (5) Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi menentukan “Kontrak kerja konstruksi untuk kegiatan pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi, dapat memuat ketentuan tentang subpenyedia jasa serta pemasok bahan dan atau 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.

Perbedaan spesifikasi bahan bangunan dari apa yang tertuang dalam perjanjian tentu merugikan klien. Pelanggaran hak klien konstruksi disebabkan karena kontraktor tidak

² Zaeni Asyhadie, 2005, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 8.

³ Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, h. 71.

melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian. Jika satu pihak tidak melaksanakan kewajiban, maka akan terdapat kompensasi bagi pihak lainnya sesuai dengan persyaratan khusus yang tercantum dalam kontrak. Pakar hukum dan ekonomi menekankan bahwa persyaratan ini menyediakan perlindungan bagi keuntungan pihak yang dirugikan dengan memberikan kemanfaatan. Hal lain yang memiliki nilai bagi penegakan kontrak berupa reputasi baik, yang secara nyata menjadikan pihak-pihak untuk tunduk dan menaati kontrak.⁴ Perjanjian antara kontraktor dengan klien menjadi dasar untuk menuntut ganti rugi.

Dalam Pasal 5 b Undang-undang Perlindungan Konsumen diatur mengenai hak-hak Konsumen yakni "Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan." Banyak kasus konstruksi yang terjadi dimana kontraktor menggunakan bahan bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan bentuk pelanggaran hak klien sebagai konsumen. Penyebabnya beragam, misalnya bahan yang diperjanjikan sudah tidak beredar lagi atau memang sengaja menggunakan bahan yang berbeda, misalnya bahan yang lebih murah untuk mencari keuntungan.

Dalam hal bahan bangunan memang tidak beredar lagi maka kontraktor tidak dapat dituntut sepanjang kontraktor dengan itikad baik memberitahukan kondisi tersebut kepada klien dan jika ada perbedaan harga maka diperlukan kesepakatan tambahan. Perbedaan penggunaan spesifikasi bahan bangunan juga dapat dilakukan karena pihak kontraktor dengan sengaja mengganti bahan untuk mencari keuntungan. Hal ini tentu saja merugikan klien sebagai konsumen. Perbuatan tersebut merupakan suatu bentuk wanprestasi yakni melaksanakan apa yang dijanjikannya yakni pembangunan suatu bangunan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, yakni dengan menggunakan bahan-bahan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi. Wanprestasi tersebut akan menjadi dasar dari gugatan ganti rugi. Dalam hal ini kontrak kerja konstruksi menjadi salah satu barang bukti yakni termasuk dalam alat bukti surat.

2.2.2 Pertanggungjawaban Kontraktor Terhadap Kerugian yang dialami Oleh Klien Akibat Perbedaan Spesifikasi Bahan Bangunan

Kerugian yang disebabkan karena perbedaan spesifikasi bahan bangunan dari apa yang diperjanjikan menimbulkan konsekuensi yuridis berupa tuntutan ganti rugi kepada kontraktor.

⁴ Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2003, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Refika Aditama, Bandung, h. 48.

Tuntutan ganti rugi ini dapat dimintakan kepada kontraktor sebagai penanggungjawab dan pihak dalam perjanjian konstruksi. Adakalanya pula kontraktor merupakan korban dari pelaksana lapangan yang dipekerjakan oleh perusahaan kontraktor itu sendiri yang bertanggung jawab atas pembelian bahan bangunan. Pelaksana lapangan inilah yang dengan itikad buruk mencoba untuk menggunakan bahan bangunan dengan kualitas yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan untuk mendapatkan keuntungan.

Penggunaan bahan bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan tentu merugikan klien sebagai konsumen jasa. Kondisi konsumen yang banyak dirugikan, memerlukan peningkatan upaya untuk melindunginya sehingga hak-hak konsumen dapat ditegakkan.⁵ Problematika normatif terjadi ketika pelaksana 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 klien namun juga merugikan perusahaan kontraktor. Namun hal tersebut tidak meniadakan hak dari klien sebagai penerima jasa konstruksi untuk menuntut ganti rugi kepada perusahaan kontraktor. Kontraktor merupakan pihak penanggung jawab yang memperkerjakan pelaksana lapangan dan pengawas lapangan, sehingga kontraktor 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 klien untuk mengajukan gugatan ganti rugi. Tanggung jawab kontraktor dalam mengganti kerugian didasarkan dari bentuk hukum badan usaha kontraktor. Kontraktor pada umumnya berbentuk Perseroan Terbatas (PT) atau Persekutuan Komanditer/ CV. Tanggung jawab atas gugatan ganti rugi yang diajukan klien terhadap kontraktor menjadi beban perusahaan bukan pribadi, meskipun kesalahan dilakukan oleh pengawas atau pelaksana lapangan. Ganti rugi dibayarkan dari kas yang menjadi harta kekayaan PT. Jika perusahaan berbentuk CV maka tanggung jawab dilakukan oleh persero atau sekutu aktif. Penyelesaian sengketa konstruksi dapat dilakukan secara litigasi dan non litigasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang menyatakan Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.

⁵ Ahmadi Miru, 2013, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 4.

III Simpulan

1. Dasar tuntutan ganti rugi oleh klien terhadap perbedaan spesifikasi bahan bangunan yang digunakan oleh kontraktor adalah adanya wanprestasi kontraktor sebagaimana tertuang dalam kontrak kerja konstruksi. Bentuk wanprestasi yang terjadi adalah melaksanakan apa yang dijanjikannya yakni pembangunan suatu bangunan, tetapi sesuai dengan yang diperjanjikan, yakni dengan menggunakan bahan-bahan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi.
2. Pertanggungjawaban kontraktor terhadap kerugian yang dialami oleh klien akibat perbedaan spesifikasi bahan bangunan adalah dengan membayar ganti rugi meskipun kerugian disebabkan karena kesengajaan dari pelaksana lapangan dan/ atau pengawas lapangan. Tanggung jawab pembayaran ganti rugi didasarkan pada bentuk usaha kontraktor.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmadi Miru, 2013, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2003, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Refika Aditama, Bandung.
- Juliana, Nengah, 2004, *Perjanjian Manajemen Hotel Jaringan Internasional (Management Contract of International Chain Hotel)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Zaeni Asyhadie, 2005, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diterjemahkan dari *Burgerlijk Wetboek*, R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2005, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
- Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.