

# Tanggung Jawab Kontraktor dalam Kontrak Kerja Kontruksi Akibat Gagal Bangun

Oleh:

Adizza Irania Insyra (1920401000005)

Noor Fatimah Mediawati, S.H., M.H.

Progam Studi Hukum

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Juli, 2023

# Pendahuluan

- Dalam era modern ini, pembangunan menjadi salah satu faktor krusial dalam pertumbuhan ekonomi di berbagai negara. Namun, saat sebuah bangunan mengalami kegagalan, tanggung jawab kontraktor dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi menjadi sangat penting untuk dipertimbangkan
- Tanggung jawab kontraktor bergantung pada syarat dan ketentuan yang diatur dalam kontrak kerja. Pembangunan hunian atau infrastruktur merupakan kegiatan yang kompleks dan memerlukan perhatian serius terutama dalam hal pengaturan kontrak
- Di Indonesia, kontrak konstruksi diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUJK) perubahan dari Undang-Undang no 8 tahun 1999.

# Rumusan Masalah (Isu Hukum)

Tanggung jawab dari PT.CORNICE dalam Kontrak yang telah disepakati dengan konsumen dalam hal gagal bangun.

# Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*)

# Hasil

**Tanggung jawab dari PT.CORNICE dalam Kontrak Kerja yang telah disepakati dengan konsumen dalam hal gagal bangun.**

Penelitian ini membahas kasus yang melibatkan PT. CORNICE dan Konsumen/Pengguna Jasa, dengan Kontrak Kerja No. 031/MOU-CN/VIII/2021 yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak

Terdapat permasalahan dalam isi kontrak kerja tersebut, yaitu tidak ada pembahasan spesifik terkait Kewajiban Kontraktor (Pihak Kedua) terhadap Konsumen/Pengguna Jasa (Pihak Pertama) apabila terjadi suatu wanprestasi (gagal bangun)

# Pembahasan

## **Tanggung Jawab Kontraktor dalam Regulasi di Indonesia**

Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 mengandung berbagai ketentuan terkait pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, untuk kasus gagal bangun yang tidak selesai pembangunannya, peraturan ini secara umum memberikan beberapa ketentuan yang dapat dijadikan acuan untuk menangani masalah tersebut.

beberapa tanggung jawab kontraktor yang dapat timbul akibat kegagalan pembangunan antara lain:

- Kewajiban Penyelesaian dan Perbaikan
- Ganti Rugi
- Asuransi
- Tanggung Jawab Profesional
- Sanksi dan Hukuman

# Pembahasan

## **Tanggung jawab Kontraktor dalam Kontrak Kerja Konstruksi**

Berdasarkan Kontrak Kerja No. 031/MOU-CN/VIII/2021 antara PT. CORNICE dan Konsumen jika terjadi pembangunan yang tidak selesai, tanggung jawab Kontraktor (PIHAK KEDUA) terhadap Konsumen (PIHAK PERTAMA), seharusnya terdapat pada beberapa pasal dalam Kontrak Kerja tersebut, namun tidak ada tanggung jawab yang dapat dituntut oleh konsumen (PIHAK PERTAMA) bila terjadi Wanprestasi.

terdapat beberapa kelemahan dalam kontrak kerja tersebut yaitu :

- tidak adanya ketentuan yang mengatur waktu penyelesaian yang spesifik.
- tidak ada ketentuan yang mengatur sanksi atau denda jika terjadi keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan
- Pasal-pasal terkait dengan tanggung jawab dan standar kualitas pekerjaan tidak tercakup dalam perjanjian ini
- Tidak ada ketentuan yang mengatur penyelesaian sengketa antara pihak pertama dan pihak kedua
- Dalam hal terjadi perselisihan, perjanjian tidak memberikan petunjuk tentang prosedur penyelesaian sengketa yang harus diikuti

# Temuan Penting Penelitian

- Dalam kontrak kerja tersebut tidak secara khusus mengatur tanggung jawab kontraktor apalagi untuk kasus pembangunan yang tidak selesai, hanya disebutkan bahwa waktu pelaksanaan pekerjaan adalah maksimal 180 hari, dan lama pekerjaan dapat berubah dalam kondisi tertentu seperti bencana alam atau force majeure, tidak ada tuntutan apapun terhadap pihak kedua.
- Dalam kontrak kerja tersebut yang ada justru beberapa ketentuan yang menjadi tanggung jawab Pihak Pertama (Konsumen), seperti mengurus IMB dan perijinan lainnya sebelum pembangunan, serta menanggung biaya deposit dan biaya koordinasi lingkungan jika ada di lokasi pembangunan.
- Berdasar dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017, isi kontrak dari PT.CORNICE belum sesuai dengan regulasi yang ada di Indonesia, masih terdapat banyak kekurangan dan berakhir merugikan bagi pihak Konsumen/Pengguna Jasa

# Manfaat Penelitian

Dari Penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang tanggung jawab kontraktor terhadap konsumen dalam kasus Wanprestasi (kegagalan bangunan), memberikan panduan kepada konsumen tentang langkah-langkah yang perlu diambil agar mereka dapat memperoleh pertanggungjawaban yang sesuai dengan kerugian yang mereka alami, serta melindungi hak-hak konsumen dalam situasi kegagalan bangunan.

# Referensi

- [1] E. Saputri and R. Raffles, „Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Kontrak Pelaksanaan Konstruksi Terhadap Kegagalan Bangunan“, *Zaaken J. Civ. Bus. Law*, vol. 3, no. 2, pp. 206–227, Jun. 2022, doi: 10.22437/zaaken.v3i2.14708.
- [2] I. C. Al-Aris and E. Kongres, „PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS PEMBANGUNAN RUMAH OLEH DEVELOPER YANG TIDAK SESUAI DENGAN STANDAR DAN KUALITAS PADA KASUS CINDO RESIDENCE DALAM PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PALEMBANG NOMOR 94/PDT/2012/PT.PLG“, *J. Abdikarya J. Karya Pengabd. Dosen Dan Mhs.*, vol. 5, no. 1, pp. 103–112, Jun. 2022, doi: 10.30996/abdikarya.v5i1.6766.
- [3] A. Rahmanto, „TANGGUNG JAWAB KEPALA RUMAH PENYIMPANAN BENDA SITAAN NEGARA (RUPBASAN) DALAM RANGKA PENGELOLAAN BENDA SITAAN NEGARA YANG RUSAK ATAU HILANG (Kajian Pada RUPBASAN Kelas II Cilacap)“, *J. Idea Huk.*, vol. 5, no. 2, Oct. 2019, doi: 10.20884/1.jih.2019.5.2.117.
- [4] E. Saputri and R. Raffles, „Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Kontrak Pelaksanaan Konstruksi Terhadap Kegagalan Bangunan“, *Zaaken J. Civ. Bus. Law*, vol. 3, no. 2, pp. 206–227, Jun. 2022, doi: 10.22437/zaaken.v3i2.14708.
- [5] F. Lauwtania, „Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Perkeretaapian Terkait Dengan Pelecehan Seksual yang Terjadi di Atas Kereta Api Dikaji Oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus PT. Kereta Api Indonesia)“, *Binamulia Huk.*, vol. 10, no. 1, pp. 69–78, Jul. 2021, doi: 10.37893/jbh.v10i1.242.
- [6] Eminawati and Ayunda Putri Nilasari, „EVALUASI FAKTOR- FAKTOR PENYEBAB PINJAMAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK BTN KC MAGELANG TIDAK DAPAT CAIR ATAU GAGAL“, *J. Ekon. Bisnis Dan Akunt.*, vol. 2, no. 1, pp. 32–44, Jun. 2022, doi: 10.55606/jebaku.v2i1.177.
- [7] I. C. Al-Aris and E. Kongres, „PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS PEMBANGUNAN RUMAH OLEH DEVELOPER YANG TIDAK SESUAI DENGAN STANDAR DAN KUALITAS PADA KASUS CINDO RESIDENCE DALAM PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PALEMBANG NOMOR 94/PDT/2012/PT.PLG“, *J. Abdikarya J. Karya Pengabd. Dosen Dan Mhs.*, vol. 5, no. 1, pp. 103–112, Jun. 2022, doi: 10.30996/abdikarya.v5i1.6766.
- [8] D. Anwar, „TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS REKANAN PERBANKAN YANG TIDAK MENYELESAIKAN AKTA YANG TELAH DIBUATNYA“, *Ilmu Huk. Prima IHP*, vol. 4, no. 1, Apr. 2021, doi: 10.34012/jihap.v4i1.1633.
- [9] B. Harsono, „CATATAN MENGENAI HUKUM YANG BERLAKU TERHADAP BANGUNAN DAN PEMILIKAN BANGUNAN DALAM HUKUM YANG BERLAKU SEKARANG INI“, *J. Huk. Pembang.*, vol. 5, no. 1, p. 3, Feb. 1975, doi: 10.21143/jhp.vol5.no1.606.
- [10] B. Harsono, „CATATAN MENGENAI HUKUM YANG BERLAKU SEKARANG INI TERHADAP BANGUNAN DAN PEMILIKAN BANGUNAN“, *J. Huk. Pembang.*, vol. 15, p. 33, Jun. 2017, doi:10.21143/jhp.vol15.no0.1176.

