

# Contractor's Responsibilities in Construction Contract Due to Construction Failure

## [Tanggung Jawab Kontraktor dalam Kontrak Kerja Kontruksi Akibat Gagal Bangun]

Adizza Irania Insyra<sup>1)</sup>, Noor Fatimah Mediawati<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

<sup>2)</sup>Program Studi Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Email Penulis Korespondensi: fatimah@umsida.ac.id

**Abstract.** *Development is an essential aspect of economic progress in various countries. However, there is a risk of building failures that can harm consumers. Therefore, clear and comprehensive construction contracts are crucial to minimize such risks. In cases of construction failures, the contractor or developer is responsible for completing the construction or providing compensation to affected owners. This research aims to examine the contractor's responsibility in construction contracts regarding building failures and the accountability received by consumers. The study utilizes a juridical normative method with an analysis of legal texts and a conceptual approach to understand the theories, concepts, and frameworks underlying the field of study. The research also examines government regulations and building standards, such as Law Number 2 of 2017 concerning Construction Services. The study is expected to provide a better understanding of the contractor's responsibility towards consumers in cases of building failures and to provide guidance for consumers to obtain appropriate accountability..*

**Keywords** - Construction contract agreement; Building failure; Consumer protection

**Abstrak.** *Pembangunan merupakan aspek penting dalam perkembangan ekonomi di berbagai negara, namun terdapat risiko kegagalan bangunan yang dapat merugikan konsumen. Oleh karena itu, perjanjian kontrak kerja konstruksi yang jelas dan tegas sangat penting untuk meminimalkan risiko tersebut. Dalam kasus gagal bangun, kontraktor atau pengembang bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan atau memberikan kompensasi kepada pemilik yang terdampak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji tanggung jawab kontraktor dalam kontrak kerja konstruksi terkait dengan kegagalan bangunan dan tanggung jawab yang diterima oleh konsumen. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan analisis teks hukum dan pendekatan konseptual untuk memahami teori, konsep, dan kerangka kerja yang mendasari bidang studi tersebut. Dalam penelitian ini, dikaji pula peraturan dan standar bangunan yang dikeluarkan pemerintah, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang tanggung jawab kontraktor terhadap konsumen dalam kasus kegagalan bangunan serta memberikan panduan bagi konsumen untuk memperoleh pertanggungjawaban yang sesuai.*

**Kata Kunci** - Perjanjian Kontrak Konstruksi; Kegagalan Bangunan; Perlindungan Konsumen

## I. 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[1]. Dalam industri konstruksi, kesalahan dalam perencanaan pembangunan dapat berdampak merugikan konsumen. Oleh karena itu, penting untuk memiliki perjanjian kontrak kerja yang jelas dan tegas untuk mengurangi risiko gagal bangun. Gagal bangun sendiri terjadi ketika pembangunan sebuah rumah tidak selesai sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan, baik sebagian atau seluruhnya, dan melebihi batas waktu yang telah ditentukan[2]. Dalam kasus gagal bangun, pihak terkait seperti kontraktor atau pengembang perlu bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan atau memberikan kompensasi yang sesuai kepada pemilik rumah yang terdampak. Namun, sejauh mana 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[3]. Menurut Pasal 1313 KUHP, pengertian suatu kontrak/perjanjian adalah sebagai berikut: “Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.

Sedangkan menurut Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pengertian suatu kontrak (perjanjian) dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 14 yaitu adalah perjanjian antara pengguna jasa dengan penyedia jasa dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang diatur dalam bentuk tertulis atau bentuk lain yang sah. Menurut para ahli hukum, kontrak konstruksi adalah perjanjian untuk mendirikan suatu bangunan dengan syarat-syarat tertentu, yang dibuat oleh Pihak I sebagai pemilik bangunan, dengan Pihak II sebagai pelaksana pembangunan. Kontrak tersebut memiliki tujuan untuk menjaga kepentingan dan hak-hak konsumen sekaligus memberikan panduan bagi para pihak yang terlibat dalam proses konstruksi. Namun, meskipun telah ditetapkan dalam kontrak, tidak jarang terjadi kegagalan bangunan yang dapat merugikan konsumen. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang mendalam mengenai tanggung jawab kontraktor dalam kontrak kerja konstruksi, khususnya terkait dengan kegagalan bangunan serta tanggung jawab yang didapatkan konsumen[4]. Kasus gagal bangun seringkali menjadi permasalahan hukum, konsumen yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi dari kontraktor atau pihak yang bertanggung jawab atas pembangunan bangunan tersebut. Untuk mengatasi kasus gagal bangun, pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan dan standar bangunan yang harus dipatuhi oleh para pelaku industri konstruksi, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2019 tentang Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung. Selain itu, terdapat pula Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, lahir sebagai sebagai payung hukum yang memberi perlindungan bagi konsumen/pengguna jasa di Indonesia[5].

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh beberapa peneliti terdapat kebaharuan penelitian atau perbedaan yang dilakukan oleh penulis. Pada Penelitian yang dilakukan oleh Yushar terbit pada tahun 2019 berjudul Tanggung Gugat Kontraktor dalam Kegagalan Bangunan. Penelitian ini membahas tentang kewajiban kontraktor dalam melaksanakan proyek konstruksi, termasuk dalam hal pemenuhan standar kualitas, keselamatan, dan waktu penyelesaian proyek. Lalu Penelitian yang dilakukan oleh I Made Adi Sumarajaya, terbit pada tahun 2020, berjudul Tanggung Jawab Kontraktor terhadap kerugian yang dialami oleh pemilik rumah tinggal pada warna wirawan construction, membahas tentang sebuah penelitian tentang tanggung jawab kontraktor terhadap kerugian yang dialami oleh pemilik rumah tinggal pada Warna Wirawan Construction. Lalu penelitian dari Agustina yang terbit pada taun 2023 berjudul Perlindungan Konsumen KPR Bank Syariah atas Rumah yang Tidak Sesuai Spesifikasi dan Gagal Bangun adalah sebuah penelitian yang membahas tentang perlindungan konsumen dalam kasus KPR Bank Syariah atas rumah yang tidak sesuai spesifikasi dan mengalami kegagalan bangun.

Dalam Penelitian ini yang menjadi isu hukum adalah tanggung jawab dari PT.CORNICE dalam Kontrak yang telah disepakati dengan konsumen dalam hal gagal bangun.

Pada tanggal 2, bulan September, tahun 2021, terjadi sebuah kesepakatan kerjasama yaitu pembangunan rumah antara PT. CORNICE dengan konsumen/pengguna jasa dengan kontrak kerja yang terlampir pada gambar 1.1, gambar 1.2, dan gambar 1.3 pada bab Hasil dan Pembahasan. Kontrak kerja telah disusun untuk memperinci perjanjian antara kedua belah pihak, yang mengatur berbagai aspek. Dan dengan adanya kontrak kerja ini, diharapkan tercipta kerjasama yang saling menguntungkan dan memastikan kelancaran dan kualitas pembangunan rumah yang sesuai dengan harapan konsumen.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang tanggung jawab kontraktor terhadap konsumen dalam kasus kegagalan bangunan, serta memberikan panduan kepada konsumen tentang langkah-langkah yang perlu diambil agar mereka dapat memperoleh pertanggungjawaban yang sesuai dengan kerugian yang mereka alami. Hal ini dapat berkontribusi pada pengembangan regulasi dan praktik terkait konstruksi bangunan serta melindungi hak-hak konsumen dalam situasi kegagalan bangunan.

## II. METODE

Dalam artikel ini, digunakan metode yuridis normatif sebagai pendekatan penelitian hukum. Metode ini bertujuan untuk mendalami dan mengkaji permasalahan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan dan sumber hukum tertulis lainnya. Penelitian ini berfokus pada analisis teks hukum dan interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti..

Pembahasan dalam Proposal ini mengikuti format Statute Approach, pendekatan Statuta, yaitu pembahasan didasarkan pada undang-undang dan peraturan yang berlaku saat ini untuk materi guna dari penelitian. lalu menggunakan teknik analisis deskriptif, jadi dilakukan pengumpulan data yang diperlukan lalu melakukan penelaahan kepustakaan yang merujuk pada peraturan, buku maupun kutipan yang berhubungan dengan penelitian untuk menjawab permasalahan yang didapat pada saat penelitian dilakukan dan disajikan dengan sederhana berupa uraian langkah – langkah yang dilakukan, mengumpulkan data yang akah diteliti yaitu Undang-undang no 2 tahun

2017. Setelah mengumpulkan data – data yang diperlukan untuk melakukan penelitian lalu dilanjutkan dengan melakukan analisa dengan merujuk pada peraturan perundang – undangan yang telah ada dan akan diperoleh hasil dan kesimpulan oleh penulis. Selanjutnya akan dibahas secara rinci dan tidak menutup kemungkinan adanya interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan yang bersangkutan; Semua itu dilakukan untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam komposisi penelitian ini.

Dan juga menggunakan format Konseptual Approach sebagai pelengkap isi jurnal penelitian, pendekatan konseptual digunakan untuk membangun pemahaman yang kuat tentang teori, konsep, atau kerangka kerja yang menjadi dasar suatu bidang studi atau topik tertentu. Pendekatan ini mengarahkan perhatian pada prinsip-prinsip fundamental dan memungkinkan pengembangan pemahaman yang lebih holistik dan terintegrasi.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Tanggung Jawab Kontraktor dalam Regulasi di Indonesia

Gagal bangun adalah ketidakberhasilan dalam menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan rencana dan batas waktu yang telah ditetapkan. Hal ini bisa terjadi baik sebagian atau seluruhnya, dan dapat disebabkan oleh berbagai alasan, seperti masalah keuangan, kesulitan dalam perencanaan atau pelaksanaan konstruksi, atau kendala teknis yang tidak terduga. Dampak dari gagal bangun meliputi keterlambatan pemindahan ke rumah baru, kerugian finansial, dan ketidaknyamanan bagi pemilik rumah. Dalam kasus ini, pihak yang terlibat, seperti kontraktor atau pengembang, bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan atau memberikan kompensasi yang sesuai kepada pemilik rumah yang terdampak. Gagal bangun juga merujuk pada situasi di mana proyek konstruksi, seperti rumah, tidak terselesaikan sepenuhnya sesuai dengan rencana dan jadwal yang telah ditetapkan, sehingga proyek tersebut terhenti atau terbengkalai sebelum mencapai tahap penyelesaian yang diharapkan[7].

Tanggung jawab kontraktor terhadap konsumen yang terdampak oleh gagal bangun dapat berbeda-beda tergantung pada perjanjian kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan peraturan hukum yang berlaku di negara tersebut. Namun, secara umum, beberapa tanggung jawab yang dapat diharapkan dari seorang kontraktor dalam kasus gagal bangun adalah bertanggung jawab untuk menyelesaikan bangunan yang mengalami kegagalan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam kontrak dan melakukan perbaikan yang diperlukan untuk memastikan bangunan mencapai standar keamanan dan kelayakan yang diharapkan[8]. Apabila pembangunan bangunan tidak dapat dilanjutkan, kontraktor wajib memberikan kompensasi kepada konsumen yang terdampak. Bentuk kompensasi ini dapat berupa penggantian biaya pembangunan yang tidak selesai, biaya tambahan perbaikan, atau kerugian finansial lain yang diderita oleh konsumen. Selain itu, kontraktor juga dapat memiliki tanggung jawab hukum terhadap konsumen yang terkena dampak gagal bangun, terkait dengan kepatuhan terhadap peraturan dan standar konstruksi yang berlaku. Ketentuan ini mencakup aspek kualitas, keamanan, dan kelayakan bangunan. Apabila kontraktor melanggar ketentuan-ketentuan tersebut, mereka dapat dipandang bertanggung jawab secara hukum atas kerugian yang dialami oleh konsumen[9].

Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur tentang tanggung jawab kontraktor, 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. Salah satunya adalah mengatur tanggung jawab kontraktor dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung. Kontraktor bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan perencanaan dan spesifikasi yang telah disepakati. Peraturan ini juga menetapkan persyaratan mengenai kualitas konstruksi bangunan gedung. Kontraktor diwajibkan memastikan bahwa konstruksi bangunan memenuhi standar yang ditetapkan untuk mencegah terjadinya kegagalan bangunan. Selain itu, peraturan ini menekankan pentingnya pengawasan dan inspeksi dalam proses pembangunan. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa konstruksi berjalan sesuai dengan perencanaan dan memenuhi standar yang ditetapkan. Adapun peraturan ini juga mengatur mengenai sanksi yang dapat diberikan kepada kontraktor jika terjadi pelanggaran atau kegagalan dalam pelaksanaan konstruksi. Selain itu, terdapat panduan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan konstruksi. [10]

Berdasarkan undang-undang tersebut, beberapa tanggung jawab kontraktor yang dapat timbul akibat kegagalan pembangunan antara lain:

- Kewajiban Penyelesaian dan Perbaikan

Kontraktor memiliki kewajiban untuk menyelesaikan atau memperbaiki bangunan yang mengalami kegagalan dalam rangka memenuhi persyaratan teknis yang telah disepakati dalam kontrak. Kontraktor harus bertanggung

jawab dalam menangani dan memperbaiki kerusakan atau kegagalan yang timbul selama masa pemeliharaan atau masa jaminan.

- Ganti Rugi

Kontraktor dapat diwajibkan untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat kegagalan pembangunan yang disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan kontraktor. Ganti rugi tersebut meliputi kerugian langsung maupun tidak langsung yang timbul, seperti biaya perbaikan, kerugian finansial, atau kerugian non-ekonomi.

- Asuransi

Kontraktor diwajibkan untuk memiliki asuransi konstruksi yang mencakup tanggung jawab atas kegagalan pembangunan. Asuransi ini bertujuan untuk melindungi konsumen dari risiko kegagalan pembangunan yang mungkin terjadi. Kontraktor harus memberikan bukti keabsahan asuransi kepada konsumen.

- Tanggung Jawab Profesional

Kontraktor memiliki tanggung jawab profesional untuk melakukan pekerjaan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku dan prinsip-prinsip rekayasa yang baik. Mereka harus menghindari kelalaian atau tindakan yang tidak profesional yang dapat menyebabkan kegagalan pembangunan.

- Sanksi dan Hukuman

UU Jasa Konstruksi juga menyediakan ketentuan mengenai sanksi dan hukuman bagi kontraktor yang melanggar kewajiban-kewajibannya. Sanksi tersebut dapat berupa denda, penghentian sementara atau permanen terhadap izin usaha, atau pencabutan sertifikat kompetensi kontraktor.

## B. Tanggung jawab Kontraktor dalam Kontrak Kerja Konstruksi

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, sebagaimana dijelaskan dalam bab pendahuluan. Kasus tersebut menjadi fokus penelitian ini, di mana akan dianalisis aspek-aspek yang terkait dengan pelaksanaan kontrak kerja tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai dinamika, permasalahan, serta potensi solusi dalam kasus tersebut, berikut adalah tampilan kontrak kerja yang dimaksud :

Gambar 1.1 – 1.3 Contoh isi kontrak kerja dari “PT. CORNICE”.

**CORNICE**  
Taman Puspa Anggaswangi Blok O1 No 1-5 Sukodana, Sidoarjo

**MOU JASA BANGUN DAN RENOVASI**  
RUMAH TINGGAL

031/MOU-CN/VIII/2021  
02 September 2021

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Pak Bagus  
Alamat : Jl. Pemogan g. Dewi Uma komp. kav. Fahreza pajok, Denpasar  
Selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA

Nama : Andik Zaenal  
Perusahaan : CORNICE  
Jabatan : Project Manager  
Alamat : Jln. Galangan RT 05 RW 03 no. 14 Sedati Sidoarjo  
Selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA

**PASAL 1**  
RUANG LINGKUP KONTRAK

PIHAK PERTAMA memberikan tugas kepada PIHAK KEDUA untuk melaksanakan pembangunan rumah, sebagai berikut :

1. Alamat : Surabaya
2. Jumlah Lantai Bangunan : 1 Lantai

**PASAL 2**  
NILAI KONTRAK DAN CARA PEMBAYARAN

PIHAK PERTAMA membayarkan biaya Pembangunan kepada PIHAK KEDUA dengan perincian sebagai berikut :

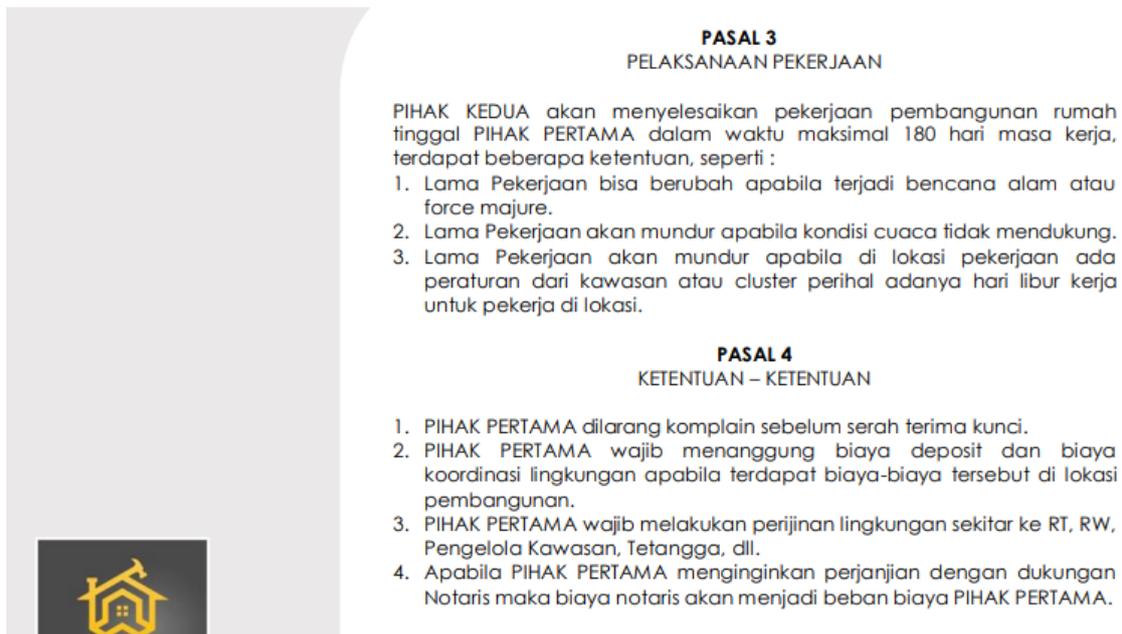
**TOTAL BIAYA** : Rp. 190.000.000,-

Metode pembayaran :

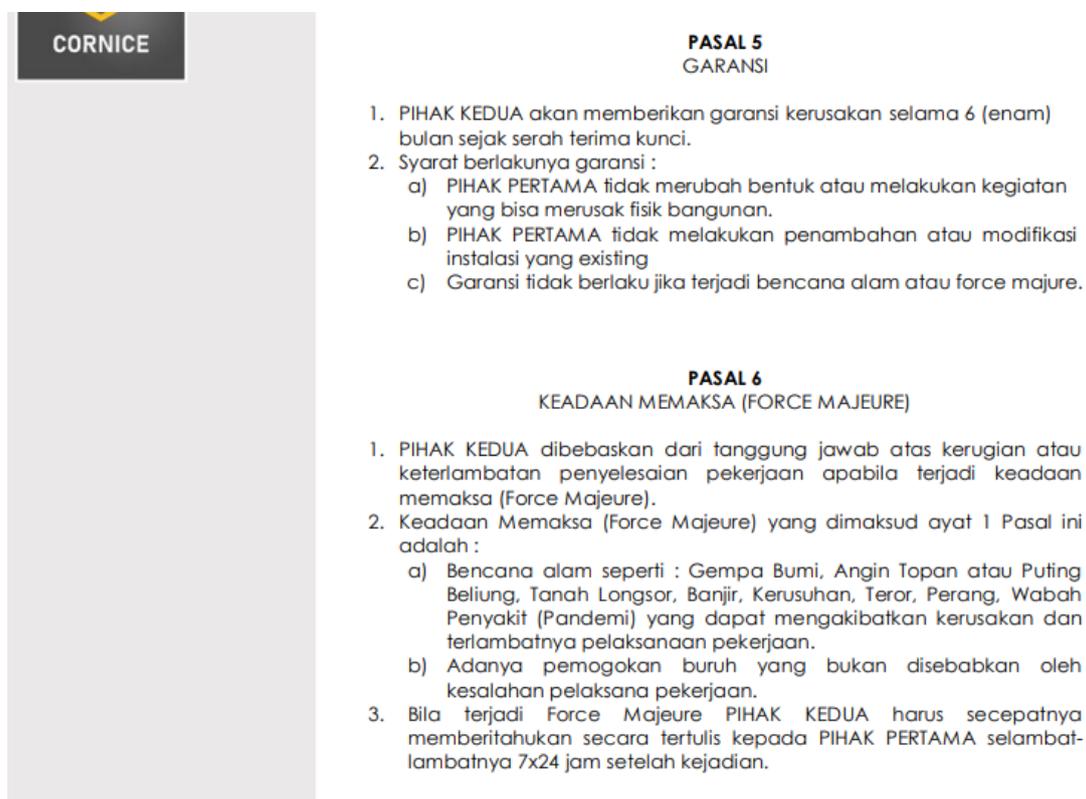
1. Pembayaran DP 10% : Rp. 19.000.000,-
2. Termin 1 (Material datang) 30% : Rp. 57.000.000,-
3. Termin 2 (Progres bangun) 30% : Rp. 57.000.000,-
4. Termin 3 (Progres bangun) 25% : Rp. 47.500.000,-
5. Retensi 5% -1bln- : Rp. 9.500.000,-

Pembayaran dibayar oleh PIHAK PERTAMA sebelum pelaksanaan pekerjaan dimulai oleh PIHAK KEDUA.

Pada gambar 1.1 dalam lembar pertama, yaitu berisi kesepakatan antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA terkait pembangunan dan renovasi rumah tinggal di Surabaya. Mencakup ruang lingkup kontrak, nilai kontrak, cara pembayaran, dan hal-hal lain yang terkait dengan pembangunan tersebut.



Pada gambar 1.2 lembar ke 2 dari Pasal 3 hingga Pasal 6, mengatur aspek-aspek terkait pelaksanaan pembangunan rumah tinggal, termasuk waktu penyelesaian, ketentuan-ketentuan pelaksanaan, garansi, dan keadaan memaksa.

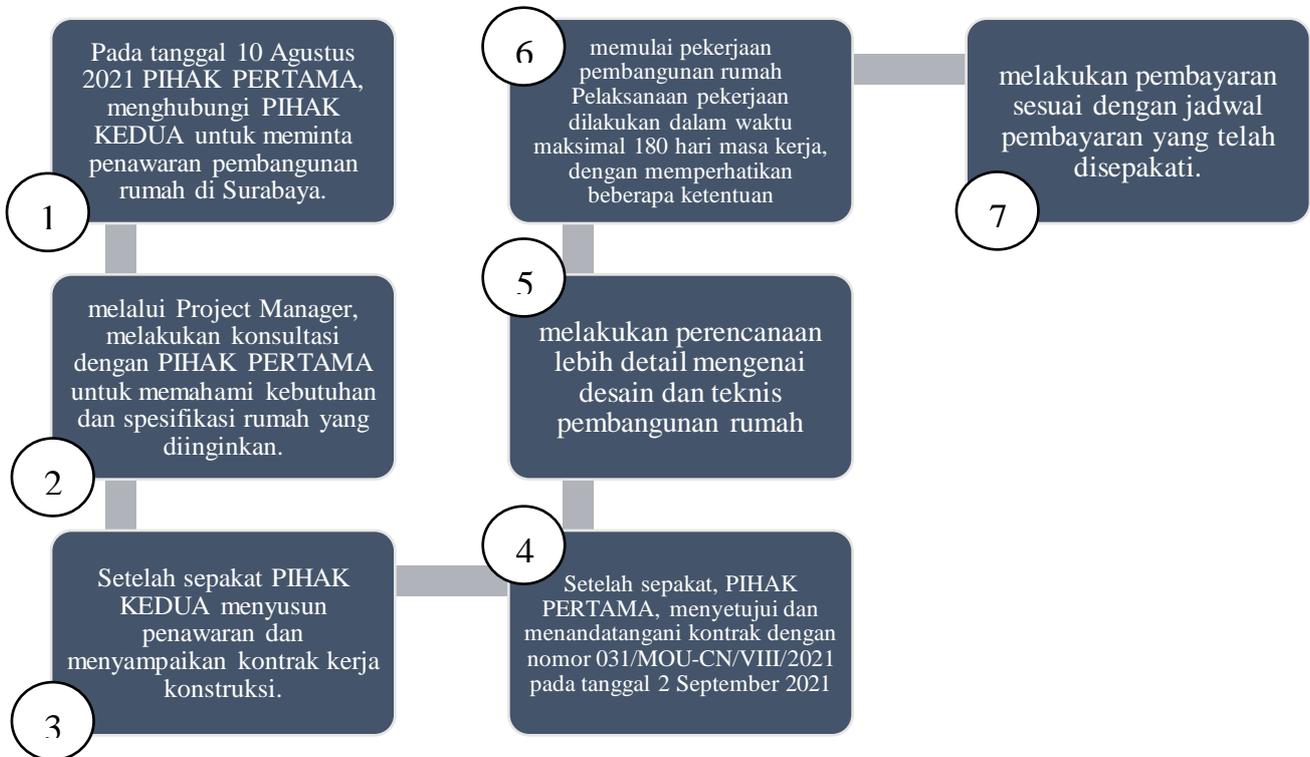


Gambar 1.2



Pada gambar 1.3 lembar terakhir dari Kontrak, terlihat bahwa pada Pasal 6 mengatur tentang keadaan memaksa (force majeure) yang dapat mempengaruhi pelaksanaan pekerjaan, sedangkan Pasal 7 mengatur mengenai penyelesaian perselisihan dan kewajiban para pihak untuk menghormati dan melaksanakan ketentuan dalam surat perjanjian tersebut.

Sebelum melanjutkan ke analisis kontrak, penting bagi kita untuk memahami dengan jelas alur pekerjaan antara PT. CORNICE dengan Konsumen/Pengguna Jasa, mulai dari tahap awal hingga kontrak ditandatangani, serta pada saat terjadinya wanprestasi (gagal bangun) dalam pelaksanaan proyek konstruksi tersebut.



Bagan 2.1 alur atau skema pekerjaan antara PT.CORNICE dan Pengguna Jasa

Pada awalnya, PIHAK PERTAMA, yang diwakili oleh Pak Bagus, memiliki keinginan untuk membangun rumah tinggal di Surabaya. Untuk mewujudkan proyek ini, PIHAK PERTAMA mencari penyedia jasa konstruksi dan merujuk pada perusahaan CORNICE yang diwakili oleh Andik Zaenal sebagai Project Manager. Setelah melakukan konsultasi dan negosiasi terkait harga dan spesifikasi rumah yang diinginkan, PIHAK KEDUA, yaitu CORNICE, menyusun penawaran dan menyampaikannya kepada PIHAK PERTAMA. PIHAK PERTAMA setuju dengan penawaran tersebut dan melanjutkan dengan proses penandatanganan kontrak kerja konstruksi dengan nomor 031/MOU-CN/VIII/2021 pada tanggal 2 September 2021.

Setelah kontrak ditandatangani, PIHAK PERTAMA melakukan pembayaran biaya pembangunan rumah sesuai dengan perincian pembayaran yang telah disepakati. Dalam periode waktu maksimal 180 hari masa kerja, PIHAK KEDUA, yaitu CORNICE, mulai melaksanakan pekerjaan pembangunan. Akan tetapi, dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut terjadi situasi gagal bangun atau wanprestasi di mana pembangunan rumah tidak selesai (bangunan belum jadi) sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan yaitu melebihi batas waktu yang telah ditentukan.

Dalam kasus ini, terdapat tanggung jawab hukum yang harus dihadapi oleh kedua belah pihak. PIHAK PERTAMA mungkin merasa dirugikan karena pembangunan tidak sesuai dengan yang diharapkan, sedangkan PIHAK KEDUA, yaitu CORNICE, perlu bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan atau memberikan kompensasi yang sesuai kepada PIHAK PERTAMA.

Berdasarkan alur dan kontrak di atas, jika terjadi pembangunan yang tidak selesai, tanggung jawab kontraktor (PIHAK KEDUA) terhadap konsumen (PIHAK PERTAMA) seharusnya ada pada beberapa pasal di dalam Kontrak Kerja tersebut, namun terlihat tidak ada tanggung jawab yang dapat dituntut oleh konsumen (PIHAK PERTAMA).

Kita dapat mengambil contoh dari 2 pasal yang seharusnya berisi hal yang spesifik untuk membahas tanggung jawab Kontraktor (PIHAK KEDUA).

Tabel 3.1 (Perbandingan dari isi Pasal dalam Kontrak PT. CORNICE dengan Pasal pada umumnya)

<p>PASAL 3 (Pelaksanaan Pekerjaan) seharusnya berisi tentang :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waktu Pelaksanaan</li> <li>- Spesifikasi Pekerjaan</li> <li>- Penjadwalan/Penetapan jadwal kerja</li> <li>- Pengawasan</li> <li>- Pemenuhan Kewajiban pekerjaan.</li> <li>- Kompensasi dan Pembayaran</li> <li>- Keadaan Kahar (Force Majeure)</li> <li>- Sanksi dan Denda</li> </ul> <p>Semua ketentuan di atas ada untuk memastikan pelaksanaan pekerjaan konstruksi berjalan dengan tertib, efisien, dan sesuai dengan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat.</p>	<p>Namun dalam kontrak kerja tersebut tidak ada, Pasal 3 tidak secara khusus mengatur tanggung jawab kontraktor apalagi untuk kasus pembangunan yang tidak selesai.</p> <p>pasal ini hanya menyebutkan bahwa waktu pelaksanaan pekerjaan adalah maksimal 180 hari, dan lama pekerjaan dapat berubah dalam kondisi tertentu seperti bencana alam atau force majeure.</p> <p>Tidak ada tuntutan apapun terhadap pihak kedua dalam pasal ini</p>
<p>PASAL 4 (Ketentuan-Ketentuan) seharusnya berisi tentang :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemenuhan Syarat dan Ketentuan</li> <li>- Asuransi</li> <li>- Pemeliharaan dan Jaminan Kualitas</li> <li>- Tanggung Jawab Hukum</li> <li>- Pengakhiran Kontrak</li> <li>- Keamanan dan Keselamatan Kerja</li> <li>- Pemenuhan Regulasi dan Perizinan</li> <li>- Penyelesaian Sengketa</li> </ul> <p>bertujuan untuk memberikan pedoman yang jelas dan tegas bagi kedua belah pihak dalam melaksanakan kontrak kerja konstruksi, serta untuk memastikan bahwa pelaksanaan proyek berjalan dengan lancar dan sesuai</p>	<p>Namun dalam kontrak kerja tersebut pun juga tidak ada, tetapi yang ada justru beberapa ketentuan yang menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA, seperti mengurus IMB dan perizinan lainnya sebelum pembangunan, serta menanggung biaya deposit dan biaya koordinasi lingkungan jika ada di lokasi pembangunan.</p>

Tabel 3.1

Terlihat terdapat beberapa kelemahan dalam kontrak kerja tersebut yaitu tidak adanya ketentuan yang mengatur waktu penyelesaian yang spesifik. Pasal 3 hanya menyebutkan bahwa pekerjaan akan diselesaikan dalam waktu maksimal 180 hari, tetapi tidak ada klarifikasi mengenai konsekuensi jika pekerjaan tidak selesai tepat waktu, hal itu dapat merugikan konsumen. Lalu tidak ada ketentuan yang mengatur sanksi atau denda jika terjadi keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan. Hal ini dapat memberikan keleluasaan bagi pihak kedua untuk tidak bertanggung jawab atas keterlambatan. Ketentuan garansi hanya berlaku selama 6 bulan setelah serah terima kunci. Hal ini mungkin tidak cukup lama untuk mengidentifikasi kerusakan atau masalah yang mungkin muncul dalam jangka waktu lebih panjang. Tidak ada ketentuan yang secara rinci mengatur tanggung jawab pihak kedua dalam hal kualitas 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.

Padahal dalam struktur kontrak yang ideal secara teori, terdapat hak dan kewajiban yang proposional atau adil antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, namun dalam kontrak tersebut tidak ada, sehingga tanggung jawab kontraktor itu tidak jelas, maka pada saat yang bersamaan PIHAK PERTAMA atau Konsumen tidak mendapat perlindungan hukum, dan bila terjadi Wanprestasi seperti kegagalan pembangunan, kontrak kerja tersebut tidak dapat digunakan secara maksimal untuk melindungi hak konsumen, padahal dibuatnya atau dengan adanya kontrak kerja adalah sebagai instrumen perlindungan hukum yang jelas bagi konsumen.

Tabel 3.2 berisi perbandingan ada/tidaknya ketentuan yang harus dan seharusnya ada dalam kontrak PT. CORNICE menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku :

Undang-Undang No. 2 tahun 2017	PT.CORNICE	ADA/TIDAK ADA
<b>Pasal 60</b> tentang Kewajiban Penyelesaian dan Perbaikan	<p><b>Pada Pasal 3 Pelaksanaan Pekerjaan</b>            PIHAK KEDUA akan menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah tinggal PIHAK PERTAMA dalam waktu maksimal 180 hari masa kerja, terdapat beberapa ketentuan, seperti :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lama Pekerjaan bisa berubah apabila terjadi bencana alam atau force majeure.</li> <li>2. Lama Pekerjaan akan mundur apabila kondisi cuaca tidak mendukung.</li> <li>3. Lama Pekerjaan akan mundur apabila di lokasi pekerjaan ada peraturan dari kawasan atau cluster perihal adanya hari libur kerja untuk pekerja di lokasi.</li> </ol>	<p>Ada.            Namun, tidak ada ketentuan yang spesifik mengenai prosedur atau mekanisme yang harus diikuti jika terjadi perubahan lamanya pekerjaan. Pasal tersebut hanya menyebutkan bahwa lamanya pekerjaan dapat berubah dalam situasi tertentu, namun tidak memberikan panduan jelas tentang bagaimana penyesuaian jadwal harus dilakukan, bagaimana pemberitahuan atau komunikasi antara pihak-pihak harus dilakukan, atau apakah ada persyaratan tertentu yang harus dipenuhi.            Selain itu, pasal tersebut juga tidak mengatur mengenai kompensasi atau pembayaran tambahan yang mungkin harus diberikan kepada PIHAK KEDUA jika terjadi perubahan lamanya pekerjaan. Ketika lamanya pekerjaan mundur akibat kondisi cuaca atau peraturan kawasan, PIHAK KEDUA mungkin akan menghadapi biaya tambahan seperti biaya tenaga kerja, peralatan, atau penginapan. Ketentuan mengenai kompensasi atau pembayaran tambahan dalam situasi ini sebaiknya juga diatur secara rinci dalam pasal tersebut.</p>
<b>Pasal 70</b> tentang Ganti Rugi	-	Tidak ada
<b>Pasal 47</b> tentang Asuransi/Garansi	<p><b>PASAL 5 GARANSI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. PIHAK KEDUA akan memberikan garansi kerusakan selama 6 (enam) bulan sejak serah terima kunci.</li> <li>2. Syarat berlakunya garansi :               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) PIHAK PERTAMA tidak merubah bentuk atau melakukan kegiatan yang bisa merusak fisik bangunan.</li> <li>b) PIHAK PERTAMA tidak melakukan penambahan atau</li> </ol> </li> </ol>	<p>Ada.            Namun memiliki kekurangan dalam memberikan perlindungan yang memadai kepada konsumen terkait garansi yang diberikan oleh PIHAK KEDUA.</p>

	modifikasi instalasi yang existing c) Garansi tidak berlaku jika terjadi bencana alam atau force majeure.	
Tanggung Jawab Profesional	-	Tidak ada
Sanksi dan Hukuman	-	Tidak ada

Tabel 3.2

Dari contoh kontrak kerja diatas, ada beberapa hal penting yang perlu diperhatikan oleh konsumen dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi sebelum menandatangani, seperti konsumen harus memastikan bahwa spesifikasi pekerjaan yang dijelaskan dalam kontrak mencakup semua detail yang diperlukan, termasuk jenis pekerjaan, bahan yang akan digunakan, ukuran, kualitas, dan persyaratan lainnya. Konsumen perlu memperhatikan tanggal atau waktu penyelesaian yang disepakati dalam kontrak. Hal ini akan membantu untuk menghindari penundaan yang tidak perlu dan memberikan jaminan bahwa proyek akan selesai sesuai dengan jadwal yang ditentukan. Konsumen harus memahami dengan jelas harga yang disepakati dan cara pembayaran yang akan dilakukan. Hal ini meliputi pembayaran awal, pembayaran bertahap, atau pembayaran setelah selesainya pekerjaan. Konsumen juga perlu memastikan bahwa ada ketentuan tentang perubahan harga jika terjadi perubahan lingkup pekerjaan. Konsumen harus memahami bagaimana perubahan atau tambahan pekerjaan akan ditangani. Kontrak harus mencakup prosedur yang jelas untuk meminta dan menyetujui perubahan, serta implikasi dari perubahan tersebut terhadap harga dan jadwal penyelesaian. Konsumen perlu memperhatikan ketentuan tentang jaminan kualitas pekerjaan dan bahan yang disediakan. Kontrak harus mencakup jaminan yang diberikan oleh kontraktor serta tanggung jawab mereka dalam hal perbaikan atau pemeliharaan setelah penyelesaian proyek. Konsumen perlu memahami prosedur penyelesaian sengketa yang tercantum dalam kontrak. Hal ini dapat mencakup negosiasi, mediasi, atau arbitrase. Konsumen harus mengetahui hak-hak mereka dalam situasi sengketa dan prosedur yang harus diikuti untuk mencapai penyelesaian yang adil.

#### IV. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Kontrak Kerja Konstruksi tersebut tidak memiliki keseimbangan kedudukan antara PIHAK PERTAMA (Konsumen) dan PIHAK KEDUA (Kontraktor), dan cenderung memberikan keuntungan lebih kepada PIHAK KEDUA. Kontrak tersebut tidak memberikan tanggung jawab yang jelas bagi PIHAK PERTAMA dalam kasus terjadinya wanprestasi (gagal bangun). Ketika tidak ada tanggung jawab yang tegas dalam Kontrak namun ada dalam Peraturan Perundang-Undangan, maka pada saat yang bersamaan konsumen tidak akan memperoleh perlindungan hukum. Hal ini terjadi karena salah satu bentuk perlindungan hukum diperoleh melalui instrumen Kontrak, dan ketika salah satu pihak tidak sesuai atau tidak mencantumkan hal tersebut, maka akan terjadi ketimpangan, namun bila kegagalan bangunan itu terjadi, yang dapat dilakukan konsumen adalah menahan atau menunda pembayaran yang belum dilakukan sesuai dengan progres pekerjaan yang telah dilakukan oleh PIHAK KEDUA, hal ini sesuai dengan tahapan pembayaran yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Peneliti mengucapkan terima kasih kepada Allah SWT atas bimbingan dan pertolongan-Nya selama proses penelitian. Peneliti juga mengungkapkan rasa terima kasih kepada Dosen Pembimbing, teman-teman, dan keluarga atas dukungan, bimbingan, dan motivasi yang telah diberikan. Peneliti berharap hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Peneliti berdoa agar Allah SWT senantiasa memberikan berkah dan kebaikan kepada semua yang terlibat dalam penelitian ini.

## 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.

**Conflict of Interest Statement:**

*The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.*