



TANGGUNG JAWAB HUKUM PERDATA TERHADAP WANPRESTASI DALAM KONTRAK PEMBORONGAN BANGUNAN

Muhammad Rizieq

mrizieqq@students.unnes.ac.id

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Yunita Sarah Rosalinda

rrosalindays7@students.unnes.ac.id

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Achmad Justitio Satrio Nuswantoro Widodo

justitio_satrio@students.unnes.ac.id

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Rahmi Alfarizi

rahmialfa394@students.unnes.ac.id

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Abstract *In the perspective of civil law, building construction agreements are regulated by several provisions aimed at protecting the rights and obligations of the parties involved in such agreements. This study has two research questions: 1) How are building construction agreements regulated from the perspective of civil law? 2) How is liability for breach of contract in building construction agreements addressed from the perspective of civil law? The objective of this research is to analyze the regulation of building construction agreements and the liability for breaches of contract. Additionally, it aims to provide insights into the implementation of civil law in the context of such agreements and to offer practical recommendations for enhancing compliance and accountability in executing these agreements. This study employs an empirical legal research method, utilizing data collection techniques through interviews and observations of actual cases. The findings indicate that the regulation of building construction agreements encompasses crucial aspects, including contractual obligations, work standards, completion timeframes, and sanctions if the work results do not conform to the agreement, among others. Furthermore, liability for breaches of contract involves dispute resolution mechanisms, including obligations for the breaching party, such as compensating for damages and paying penalties.*

Keywords: *Breach of contract, agreement, building construction, civil law.*

Abstrak *Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian pemborongan bangunan diatur dengan beberapa ketentuan yang bertujuan untuk melindungi hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian pemborongan bangunan tersebut. Penelitian ini memiliki dua rumusan masalah, yaitu 1) Bagaimana pengaturan perjanjian pemborongan bangunan dalam perspektif hukum perdata? 2) Bagaimana tanggung jawab atas perbuatan wanprestasi dari perjanjian pemborongan bangunan menurut perspektif hukum perdata? Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaturan suatu perjanjian pemborongan bangunan dan tanggung jawab atas adanya perbuatan wanprestasi, selain itu juga dapat memberikan wawasan mengenai implementasi hukum perdata dalam konteks perjanjian, serta menawarkan rekomendasi praktis untuk meningkatkan kepatuhan dan akuntabilitas dalam melaksanakan perjanjian tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yang menggunakan teknik pengumpulan data melalui proses wawancara dan observasi terhadap kasus-kasus nyata. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengaturan perjanjian mengenai pemborongan bangunan mencakup aspek-aspek yang penting, termasuk mengenai, kewajiban kontraktual, standar pekerjaan, rentang waktu penyelesaian pekerjaan, sanksi jika hasil pekerjaan tersebut tidak sesuai dengan perjanjian, dan lain- lain. Selain itu, tanggung jawab atas perbuatan wanprestasi melibatkan mekanisme penyelesaian sengketa, termasuk kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi, seperti melakukan pembayaran kompensasi kerugian hingga penalti.*

Kata Kunci: *Wanprestasi, perjanjian, pemborongan bangunan, hukum perdata.*

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan hal yang sangat penting dan krusial yang menyangkut kepentingan para pihak yang membuat dan menandatangani suatu perjanjian, sehingga sudah sepantasnya bahwa perjanjian dibuat secara tertulis agar memperoleh kekuatan hukum pada perjanjian tersebut dan dapat mewujudkan kepastian hukum antar pihak. Sesuai dengan Pasal 133 KUH Perdata, perjanjian tersebut menjadi suatu bukti bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut saling mengikat satu sama lain serta setuju bahwa para pihak harus melakukan suatu kewajiban dan hak tertentu, bila terdapat pihak yang tidak melakukan hal-hal sesuai dengan yang diatur di perjanjian tersebut, maka pihak tersebut harus menerima konsekuensi yang telah diatur di perjanjian.

Perjanjian yang sering kali dijumpai adalah perjanjian tentang pemborongan bangunan yang merupakan perjanjian di sektor konstruksi. Perjanjian pemborongan bangunan dibuat untuk memberikan kerangka kerja bagi pelaksanaan kewajiban, standar kerja, dan penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi. Pengaturan ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang adil untuk seluruh pihak yang terlibat dan memastikan bahwa pembangunan yang telah disepakati sesuai dengan perjanjian dapat berjalan sesuai dengan rencana yang telah disepakati tersebut (Alaysia & Muttaqin, 2023).

Ketika salah satu pihak gagal atau bahkan tidak melakukan pemenuhan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, maka pihak tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Wanprestasi yang termasuk dalam perjanjian pemborongan bangunan dapat berupa penyelesaian pekerjaan yang terlambat atau melebihi batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, kualitas pekerjaan yang diberikan tidak memenuhi standar, atau bahkan gagalnya menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati (I. ketut Suardika et al., 2021). Jika pada saat pelaksanaan perjanjian tersebut ternyata salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak yang mendapat kerugian berhak untuk menuntut ganti rugi dan bahkan berhak untuk mengambil langkah hukum lainnya untuk memperoleh hak-haknya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1239 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pihak yang tidak melakukan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, maka harus memberikan ganti rugi kepada pihak lain yang dirugikan yang diakibatkan dari perbuatan wanprestasi tersebut. Tanggung jawab atas perbuatan wanprestasi melibatkan mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Litigasi melibatkan proses pengadilan, di mana pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan

gugatan untuk menuntut ganti rugi. Sebaliknya, penyelesaian sengketa secara non-litigasi mencakup mediasi, arbitrase, dan negosiasi yang dapat lebih efisien dan menghemat waktu serta biaya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan mengenai pengaturan hukum perdata terkait perjanjian pemborongan bangunan dan tanggung jawab atas wanprestasi. Selain itu, temuan penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi praktis untuk meningkatkan kepatuhan dan akuntabilitas dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memiliki kontribusi teoretis, tetapi juga memberikan manfaat praktis bagi para praktisi hukum, kontraktor, dan pihak-pihak terkait lainnya dalam industri konstruksi.

Berdasarkan penjelasan diatas dan melihat pentingnya suatu perjanjian mengenai pemborongan bangunan, maka peneliti mencoba untuk membahas hal tersebut dengan mengangkat artikel yang berjudul "Tanggung jawab Hukum Perdata Terhadap Wanprestasi Dalam Kontrak Pemborongan Bangunan".

RUMUSAN MASALAH/PERMASALAHAN

Dari pendahuluan yang telah dikemukakan, maka tinjauan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: 1) Bagaimana pengaturan perjanjian pemborongan bangunan dalam perspektif hukum perdata?; 2) Bagaimana tanggung jawab atas perbuatan wanprestasi dari perjanjian pemborongan bangunan menurut perspektif hukum perdata?

METODOLOGI

Pada penulisan artikel ini penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris yang dilakukan dengan pendekatan melalui penelitian lapangan dengan cara melihat dan mengamati secara langsung apa yang terjadi di lapangan, serta penerapan peraturan-peraturan tersebut dalam prakteknya di masyarakat. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan data-data lapangan sebagai sumber utama. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara dan observasi.

PEMBAHASAN

Pengaturan Perjanjian Pemborongan Bangunan Menurut Perspektif Hukum Perdata Sudarsono dalam bukunya mengutip pandangan Aristoteles tentang sifat sosial manusia. Aristoteles berpendapat bahwa manusia merupakan makhluk yang secara

alamiah hidup dalam masyarakat dan bergantung satu sama lain. Hal ini berarti bahwa manusia secara alami saling tergantung dan membutuhkan kerjasama untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya. Konsep ini dikenal sebagai "zoon politicon", yang menggambarkan sifat manusia yang selalu terlibat dalam kehidupan sosial dan politik. Interaksi manusia tidak dapat dipisahkan dari kerjasama antara individu-individu dalam masyarakat. Begitu pula dengan perjanjian yang dibangun oleh dua orang atau lebih menjadi sebuah fenomena yang umum dan biasa terjadi dalam kehidupan sehari-hari (Sudarsono, 2007). Perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan merupakan perjanjian yang dibuat guna mewujudkan mimpi kerjasama dan kebutuhan masyarakat. Perjanjian ini memainkan peran penting dalam mengatur hubungan antara para pihak dalam melaksanakan proses konstruksi atau pembangunan (Lubis, 2024).

Pengaturan perjanjian pemborongan bangunan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mulai dari pasal 1601(b) hingga 1617. Selain itu, terdapat juga pada Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUK 2/2017), Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 yang merupakan peraturan pelaksanaan UUK No.2 Tahun 2017, dan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 atas perubahan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang dan Jasa. Pada pasal 46 Ayat (1) UUK2/2017 menyatakan bahwa pengaturan hubungan kerja antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa harus dituangkan dalam perjanjian pemborongan bangunan. Secara normatif, perjanjian pemborongan bangunan diatur dalam Pasal 46 hingga Pasal 51 UUK 2/2017 dan KUH Perdata.

Pengaturan perjanjian pemborongan dalam Buku III KUH Perdata mengadopsi sistem yang terbuka. Hal ini memberikan otonomi kepada para pihak untuk menentukan substansi perjanjian sesuai dengan kehendak dan kebutuhan yang akan dicapai. Namun, prinsip ini tetap harus dijalankan dengan bertanggung jawab dan tunduk pada batasan-batasan yang telah ditetapkan. Kebebasan berkontrak ini dijamin dalam Buku III KUH Perdata, yang menyatakan “bahwa para pihak dapat membuat perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan yang baik”. Lebih lanjut, KUH Perdata juga memperbolehkan pihak-pihak yang bersangkutan untuk tidak menggunakan seluruh peraturan perjanjian dalam buku tersebut. Hal ini berarti para pihak dapat membuat perjanjian khusus yang berbeda dengan aturan umum yang diatur dalam KUH Perdata, selama perjanjian tersebut tetap tidak bertentangan dengan tiga batasan di

atas. Sistem kebebasan berkontrak dalam KUH Perdata memberikan keseimbangan antara kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Kebebasan ini memungkinkan para pihak dapat menghasilkan kesepakatan yang menguntungkan serta dapat memenuhi kebutuhan yang diinginkan, tanpa mengabaikan prinsip-prinsip hukum dan moral.

Oleh karena itu, penting untuk dicatat bahwa keabsahan hukum perjanjian tidak terletak pada bentuknya, melainkan pada substansi dan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak. Hal ini dikarenakan untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diikat oleh suatu format tertentu. KUH Perdata tidak membatasi format perjanjian secara detail. Hal ini mencerminkan prinsip kebebasan berkontrak, yang memberikan fleksibilitas dan otonomi kepada para pihak untuk menyusun perjanjian sesuai kebutuhan dan keinginan mereka. Hal ini diwujudkan dengan para pihak berhak membuat atau tidak membuat perjanjian, tanpa paksaan dari pihak lain. Para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, tanpa batasan, selama pihak tersebut cakap hukum. Para pihak berhak menentukan isi perjanjian, termasuk pelaksanaan, persyaratan, dan hak-kewajiban masing-masing. Kemudian, para pihak juga bebas memilih bentuk perjanjian, baik tertulis maupun lisan, selama perjanjian tersebut memenuhi syarat sah perjanjian.

Dalam praktiknya, perjanjian pemborongan pekerjaan umumnya dibuat secara tertulis. Hal ini bukan hanya untuk kepentingan pembuktian di kemudian hari, tetapi juga karena perjanjian ini melibatkan risiko bahaya terhadap keselamatan umum dan tertib bangunan. Perjanjian tertulis menjadi bukti kuat jika terjadi perselisihan dan melindungi pihak-pihak yang terlibat dari potensi kerugian. Selanjutnya, asas kepastian hukum yang dikenal sebagai "*Pacta Sun Servanda*" dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Meskipun *Asas Pacta Sun Servanda* menekankan kepatuhan terhadap perjanjian, perjanjian tersebut tetap harus memenuhi syarat-syarat sah yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata (I. K. Suardika et al., 2021).

Adapun menurut Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian dianggap sah menurut hukum jika memenuhi empat syarat sah perjanjian, antara lain:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. kecakapan mereka yang membuat kontrak;
3. suatu hal tertentu;

4. suatu sebab yang halal (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek, 2014)

Pada praktiknya, meskipun dalam perjanjian pemborongan telah ditentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak yang harus dilaksanakan secara penuh dan konsekuen sesuai kesepakatannya, namun realisasi prestasi yang diharapkan dalam perjanjian tidak selalu berjalan mulus. Tidak jarang terjadi kekurangan atau ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian, baik disengaja maupun tidak disengaja. Hal ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi atau ingkar janji. Dalam bukunya "Segi-Segi Hukum Perjanjian", M. Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak dilakukan pada waktunya yang tepat atau tidak sesuai dengan standar yang seharusnya. Istilah "tidak tepat pada waktunya" dan "tidak layak" yang terkait dengan kewajiban tersebut merujuk pada perbuatan yang melanggar hukum (Harahap, 2012). Secara umum, wanprestasi didefinisikan sebagai pelaksanaan prestasi atau kewajiban yang tidak sesuai dengan harapan. Jika wanprestasi dalam perjanjian pemborongan tidak segera diatasi, hal ini tidak hanya menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, di sisi lain juga bertentangan dengan kesepakatan bersama serta tidak cocok dengan disepakati dalam peraturan hukum yang berlaku (Sari & Hasibuan, 2020). Kegagalan pemenuhan prestasi sendiri dapat diklasifikasikan menjadi empat bentuk, antara lain:

1. Tidak Memenuhi Prestasi

Pihak yang wanprestasi tidak melakukan kewajibannya sama sekali, maka menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

2. Terlambat Memenuhi Prestasi

Prestasi yang dijanjikan terlambat dilaksanakan, meskipun pada akhirnya terpenuhi. Keterlambatan ini dapat mengganggu kelancaran aktivitas pihak lain.

3. Memenuhi Prestasi dengan Tidak Baik

Prestasi yang dijanjikan terpenuhi, namun tidak sesuai dengan kualitas atau spesifikasi yang disepakati. Hal ini yang menyebabkan timbulnya kerugian bagi pihak lain.

4. Melakukan Sesuatu yang Tidak Boleh Dilakukan

Salah satu pihak melaksanakan tindakan yang dilarang dalam perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain (Lubis, 2024).

Studi Kasus: Kasus Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan di Semarang

Kasus ini menunjukkan pentingnya klausul jaminan kualitas dan kepatuhan terhadap perjanjian. Selain itu, kasus ini mengilustrasikan mekanisme penyelesaian sengketa non-litigasi yang berhasil digunakan secara efektif.

Pada hari Kamis, 10 Oktober 2024, telah terjadi kesepakatan atau perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan antara Bapak Munif selaku pemilik rumah dengan Bapak Rukhi dan Bapak Sugeng selaku pelaksana atau perwakilan kerja borongan. Melalui kesepakatan tersebut, para pihak sepakat untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan rumah kos sebanyak 10 kamar yang berlokasi di Jalan Semboja, Patemon, Gunungpati, Kota Semarang.

Sesuai dengan isi perjanjian, proyek pembangunan tersebut seharusnya telah selesai pada tanggal 5 Februari 2025. Namun kenyataannya, proyek baru dinyatakan selesai pada tanggal 20 Februari 2025. Hal ini menunjukkan bahwa pekerjaan tidak selesai tepat waktu sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian.

Selain keterlambatan waktu penyelesaian, hasil pekerjaan yang dilakukan oleh Bapak Rukhi dan Bapak Sugeng juga tidak sesuai dengan perjanjian. Pada tanggal 7 Maret 2025, dinding jembatan yang berada di area depan rumah kos roboh, dan akibatnya Bapak Munif harus melakukan perbaikan sendiri. Tidak hanya itu, pada tanggal 10 dan 11 Maret 2025, Bapak Munif juga menerima keluhan dari para penghuni kos mengenai dinding yang rembes serta atap yang bocor.

Menanggapi permasalahan tersebut, pada tanggal 10 dan 11 Maret 2025, Bapak Munif telah menghubungi Bapak Rukhi dan Bapak Sugeng untuk meminta pertanggungjawaban serta penyelesaian dari kerusakan-kerusakan tersebut. Namun hingga saat ini, belum ada tanggapan atau kejelasan dari pihak pelaksana kerja.

Padahal, dalam perjanjian telah diatur pada Pasal 7 ayat (2) mengenai Jaminan Kualitas Pekerjaan yang menyatakan bahwa: *“Jaminan kualitas pekerjaan berlaku selama 6 (enam) bulan setelah penyelesaian proyek. Jika terjadi cacat atau kerusakan pada pekerjaan selama periode ini, PIHAK KEDUA (Bapak Rukhi dan Bapak Sugeng) wajib melakukan perbaikan tanpa biaya tambahan bagi PIHAK PERTAMA (Bapak Munif).”*

Namun, hingga setelah adanya kerusakan yang terjadi pada tanggal 7, 10, dan 11 Maret 2025, belum ada tindakan perbaikan dari pihak pelaksana pekerjaan.

Berdasarkan rangkaian peristiwa tersebut, Bapak Munif akhirnya meminta bantuan kepada Tim untuk membantu menyelesaikan permasalahan yang dihadapinya.

Tanggal	Agenda
-----	-----
19/03 – 09/04/2025	Penyebaran pamflet via WhatsApp
09/04/2025	Klien menghubungi Tim
10/04/2025	Survei ke lokasi
13/04/2025	Koordinasi penyelesaian dengan LBH
14/04/2025	Somasi dikirimkan dan kasus selesai

Berdasarkan perjanjian, pihak pelaksana pekerjaan berkewajiban memperbaiki kerusakan selama 6 bulan tanpa biaya, namun kewajiban tersebut tidak dilaksanakan.

Kasus yang ditangani oleh Tim Konsultasi dan Bantuan Hukum Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang berkaitan langsung dengan praktik wanprestasi dalam perjanjian pemborongan bangunan. Klien bernama Bapak Munif mengalami kerugian akibat pelaksanaan proyek pembangunan kos oleh Bapak Rukhi dan Bapak Sugeng yang tidak sesuai perjanjian.

Tanggung Jawab atas Perbuatan Wanprestasi dari Perjanjian Pemborongan Bangunan menurut Perspektif Hukum Perdata

Perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan adalah salah satu bentuk kesepakatan yang paling umum di masyarakat. Kesepakatan ini terikat oleh kesepakatan antar pihak yang dituangkan dalam bentuk standar yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kontrak kerja pemborongan mencakup beberapa elemen penting. Ini termasuk lingkup pekerjaan, dasar proyek, kewajiban masing-masing pihak, waktu pelaksanaan atau penyelesaian, keahlian teknis atau pengawasan pekerjaan, ketentuan denda, harga kontrak atau borongan, syarat pembayaran, kondisi force majeure, jaminan pelaksanaan, pembatalan atau pemutusan kontrak, penyelesaian sengketa, dan ketentuan penutup. Apabila salah satu pihak melakukan sesuatu yang tidak sesuai dengan perjanjian, pihak yang mengalami kerugian berhak mendapatkan ganti rugi dari pihak yang menyebabkan kerugian sesuai dengan perjanjian (Lubis, 2024).

Prosedur konstruksi sering disebut juga sebagai kontrak. Kontrak adalah suatu kesepakatan tertulis yang berisi hak dan kewajiban para pihak yang saling bertukar untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu demi memenuhi kebutuhan hukum masing-

masing atau untuk memenuhi suatu kebutuhan bersama. Seiring perkembangan, kontrak tidak hanya terkait dengan komitmen etika, tetapi juga melibatkan sumpah dan niat baik di antara pihak-pihak. Setiap pihak harus memiliki keinginan dan harapan bahwa pihak lain akan memenuhi janji mereka (Thalib, 2016). Kesepakatan meliputi : persetujuan dari kedua pihak, kemampuan untuk melaksanakan kesepakatan, objek yang jelas, dan alasan yang sah. Isi kesepakatan harus disetujui oleh kedua pihak agar tidak terjadi ketidaksesuaian dalam pelaksanaannya. Ketidaksesuaian ini, yang disebut wanprestasi, terjadi jika prestasi tidak terpenuhi sesuai yang diharapkan. Bentuk-bentuk wanprestasi meliputi tidak sepenuhnya memenuhi kewajiban, memenuhi kewajiban tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan, terlambat memenuhi kesepakatan, atau melakukan sesuatu yang tidak mungkin dilakukan sesuai kesepakatan (Subekti, 1989).

Kontrak dalam bidang pemborongan bangunan berkembang dengan cepat dan menjadi semakin kompleks, sehingga hukum yang mengatur terus mengalami perkembangan hingga saat ini. Di Indonesia, aturan yang masih berlaku adalah KUH Perdata dan standar AV 1941. Buku III KUH Perdata mencakup berbagai jenis perjanjian yang umumnya bersifat konsensual, yakni perjanjian yang muncul dari kontrak atau kesepakatan. Proses ini melibatkan kesepakatan antara kedua belah pihak, negosiasi atau penawaran sebagai langkah awal sebelum mencapai persetujuan final, serta penerimaan tawaran oleh pihak lain, hingga tercapai kesepakatan mengenai inti perjanjian. Sebuah perjanjian memiliki kekuatan hukum, yang mengikat para pihak selama perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. KUH Perdata sendiri hanya sedikit mengatur tentang kontrak pemborongan pekerjaan "Tidak ada kejelasan dalam pasal-pasal KUH Perdata mengenai apakah kontrak pemborongan ini bersifat mengikat atau hanya sebagai hukum pelengkap, tetapi sebagian besar ketentuan hukum tentang pemborongan bersifat hukum pelengkap, sehingga umumnya dapat dikesampingkan oleh para pihak". Pada dasarnya, perjanjian pemborongan harus tertulis agar selain berguna untuk keperluan pembuktian, juga karena perjanjian ini melibatkan risiko yang menyangkut keselamatan umum dan ketertiban bangunan. Perjanjian ini didasarkan pada peraturan standar yang mencakup aspek yuridis dan teknis yang dijelaskan dalam kontrak. Secara praktik, sebelum kontrak resmi disepakati, biasanya dibuat surat penunjukan atau surat perintah kerja untuk memastikan penyelesaian pekerjaan secara cepat sesuai dengan jadwal yang ditentukan. Namun, perlu diperhatikan agar pekerjaan tersebut hampir

selesai atau bahkan selesai seluruhnya sebelum kontrak resmi selesai dibuat. Dalam pelaksanaannya, mungkin saja prestasi tidak dapat terwujud seperti yang diharapkan, sehingga pihak tersebut dianggap. (wanprestasi). Dengan demikian, wanprestasi berarti pelaksanaan prestasi atau kewajiban yang tidak sesuai dengan yang diharapkan.

Adapun Faktor-Faktor yang Menyebabkan Pemborong Melakukan Wanprestasi antara lain:

a. Faktor Internal

1) Aspek tidak terampilnya pekerja yang dipakai

Pekerja proyek atau buruh konstruksi adalah faktor krusial dalam pelaksanaan atau pembangunan suatu bangunan. Jika para pekerja tidak memiliki keahlian yang memadai, hal ini dapat berdampak pada lambatnya penyelesaian pekerjaan. Selain itu, kekurangan personel untuk menyelesaikan pekerjaan juga akan sangat menghambat dan mempengaruhi durasi penyelesaian bangunan yang sedang dibangun atau dikerjakan.

2) Aspek kesengajaan dari pihak kontraktor

Aspek tersebut sangat bergantung pada pihak kontraktor itu sendiri, terutama jika kontraktor sengaja tidak memiliki niat baik dalam melaksanakan kesepakatan. Misalnya, menggunakan bahan konstruksi yang tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati untuk meraih keuntungan lebih dari selisih harga yang telah disetujui dalam kesepakatan. Akibat penggunaan bahan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang disepakati, kualitas bangunan menjadi tidak sesuai dengan harapan atau perkiraan pemilik bangunan. Penggunaan bahan berkualitas rendah mempengaruhi durabilitas dan masa pakai bangunan tersebut.

b. Faktor Eksternal

1) Aspek lonjakan harga bahan konstruksi

Aspek tersebut mempengaruhi penggunaan komponen konstruksi, karena harga komponen konstruksi dapat melonjak tiba-tiba dari nilai yang sebelumnya ditetapkan atau diperhitungkan saat kesepakatan dibuat. Kenaikan harga komponen konstruksi ini berdampak pada peningkatan biaya yang harus dikeluarkan untuk pembangunan rumah tersebut.

Wanprestasi adalah ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam kerjasama pemborong pembangunan rumah, wanprestasi terjadi

ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian. Contoh kasusnya, Apabila kontraktor gagal menyelesaikan pembangunan sesuai dengan waktu yang telah disepakati, atau jika pemilik tanah tidak memenuhi kewajibannya dengan membayar kontraktor sesuai yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Tanggung jawab hukum atas wanprestasi dalam kerjasama pemborongan pembangunan rumah dapat ditempuh dengan beberapa cara, termasuk hak pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi. Gugatan tersebut bertujuan mengembalikan pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi ke posisi yang seharusnya jika perjanjian tersebut dilaksanakan dengan benar. Kerugian yang dapat diajukan mencakup biaya tambahan untuk menyelesaikan proyek atau kerugian akibat penundaan.

Biasanya, terdapat mekanisme penyelesaian sengketa yang harus diikuti jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan rumah, seperti negosiasi, mediasi, atau arbitrase. Proses mediasi dan arbitrase sering kali menjadi alternatif yang lebih cepat dan ekonomis daripada melalui pengadilan (Alaysia & Muttaqin, 2023). Ada banyak faktor yang dapat mempengaruhi tanggung jawab hukum atas tidak terlaksananya suatu kontrak kerjasama sewa rumah, termasuk ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam kontrak. Perincian dan klarifikasi ketentuan kontrak sangat penting dalam menentukan tanggung jawab hukum atas wanprestasi. Dalam proses hukum, pihak-pihak yang menyatakan wanprestasi harus menunjukkan bukti-bukti yang cukup untuk mendukung tuntutan. Semakin jelas dan rinci syarat-syarat kontrak, semakin mudah bagi pengadilan atau pihak-pihak yang terlibat untuk menilai apakah telah terjadi pelanggaran kontrak dan bagaimana cara mengatasinya, seperti korespondensi tertulis, dokumen kontrak, kesaksian saksi, atau laporan keuangan. Sebelum memutuskan untuk membawa masalah ke pengadilan, biasanya pihak-pihak terlibat diminta untuk mencoba menyelesaikan perselisihan secara damai, melalui negosiasi atau mediasi oleh mediator yang independen. Jika upaya penyelesaian di luar pengadilan tidak berhasil, maka gugatan dapat diajukan ke pengadilan.

UU Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur kewajiban antara pengguna layanan dan penyedia layanan. Berdasarkan peraturan tersebut, penyedia jasa harus bertanggung jawab menyelesaikan pekerjaan tepat waktu, dengan biaya yang disepakati, dan dengan kualitas yang sesuai. Mereka juga harus menyadari risiko yang terkait dengan

tanggung jawab. Artinya mereka dapat terjamin tanggung jawabnya atas hasil jasa konstruksi. Apabila penyedia jasa tidak memenuhi kewajibannya sesuai kontrak, maka pengguna jasa dapat menggunakan jaminan yang diberikan penyedia jasa sebagai kompensasinya. Sedangkan pengguna jasa bertanggung jawab atas biaya jasa konstruksi sesuai dengan perjanjian kontrak dan melakukan pembayaran dalam jumlah dan waktu yang tepat. Apabila pembangunan gagal karena pemberian jasa konstruksi tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, atau keberlanjutan, maka pengguna jasa dapat menggunakan jaminan yang diberikan oleh penyedia jasa sebagai kompensasi. Kegagalan bangunan gedung akan ditentukan oleh penilai ahli yang ditunjuk oleh Menteri. Menteri wajib menunjuk penilai ahli dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja setelah menerima laporan kegagalan bangunan.

Selanjutnya penyedia jasa wajib memperbaiki kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan penyedia jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) Undang-undang No 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, yaitu :

1. Penyedia Jasa harus menanggung konsekuensi dari kegagalan bangunan selama periode yang telah ditetapkan sesuai dengan rencana umur konstruksi.
2. Jika umur rencana konstruksi melebihi 10 tahun, Penyedia Jasa bertanggung jawab atas kegagalan bangunan selama hingga 10 tahun sejak tanggal penyerahan akhir jasa konstruksi.
3. Apabila terjadi kegagalan, Pengguna jasa wajib bertanggung jawab setelah periode yang telah ditetapkan dalam ayat (1) dan ayat (2).
4. Periode pertanggungjawaban atas kegagalan konstruksi seperti yang disebutkan dalam ayat (1) dan ayat (2) harus diatur dalam kontrak.
5. Peraturan Pemerintah mengatur lebih detail mengenai tanggung jawab dan kewajiban penyedia jasa terkait kegagalan bangunan.

Pihak yang menggunakan jasa yang mengalami kerugian dapat melaporkannya kepada Menteri. Prosedur pelaporan lebih lanjut mengenai kegagalan bangunan diatur oleh peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri. Tanggung jawab penyedia jasa meliputi;

1. Penyedia Jasa dan/atau pengguna Jasa harus memberi kompensasi atas kerugian jika terjadi kegagalan.
2. Peraturan pemerintah mengatur detail lebih lanjut tentang pemberian kompensasi

atas kerugian seperti yang dijelaskan dalam ayat (1).

Selanjutnya, salah satu pihak dapat dimintai pertanggungjawaban jika terjadi wanprestasi pada saat pelaksanaan kontrak pekerjaan konstruksi, maka ada beberapa bentuk tanggung jawab, seperti ganti rugi, penggantian biaya, perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan kembali pekerjaan yang dilakukan. tidak menepati janji, atau kompensasi. Pengguna jasa akan mendapat perlindungan hukum jika pemberi jasa tidak menyelesaikan pekerjaan tepat waktu karena kesalahan atau kelalaiannya, bukan karena keadaan darurat. Apabila PPK yakin bahwa mereka masih mampu menyelesaikan pekerjaan, penyedia jasa akan menyelesaikannya. Waktu penyelesaian dapat melebihi tahun anggaran. Dalam adendum kontrak, waktu penyelesaian, sanksi, dan denda keterlambatan kepada penyedia—kecuali dalam keadaan darurat—dan perpanjangan jaminan pelaksanaan akan diatur, (Saputra & Mila Surahmia, 2022). kedua belah pihak harus menyadari pentingnya dokumentasi yang jelas dan terperinci dalam kontrak pekerjaan konstruksi. Semua ketentuan, termasuk perubahan jadwal, penambahan biaya, dan persyaratan perpanjangan waktu, harus didokumentasikan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari dan memastikan bahwa semua pihak memahami kewajiban dan hak mereka. Dengan demikian, kemungkinan terjadinya wanprestasi dapat diminimalisir, dan proyek dapat diselesaikan dengan sukses (Saputra & Mila Surahmia, 2022).

PENUTUP

Pengaturan perjanjian pemborongan bangunan menurut perspektif hukum perdata dapat dilihat dari Buku III KUH Perdata. Perjanjian pemborongan bangunan banyak mengadopsi asas-asas yang ada dalam KUH Perdata untuk diterapkan dalam perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda. Selain itu, perjanjian pemborongan juga harus memenuhi syarat sah perjanjian guna melindungi hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam proses pembangunan. Namun pada praktiknya, tidak jarang terjadi kekurangan atau ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan, yang pada akhirnya dapat merugikan salah satu pihak.

Dalam konteks tanggung jawab atas perbuatan wanprestasi dari perjanjian pemborongan bangunan menurut perspektif hukum perdata, pentingnya kejelasan dan ketentuan yang rinci dalam perjanjian menjadi fokus utama. Pasal 1313 KUH Perdata menjadi dasar yang

menyatakan bahwa suatu kesepakatan memiliki kekuatan hukum jika terdapat persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian pemborongan bangunan meliputi berbagai aspek, termasuk ruang lingkup pekerjaan, harga kontrak, syarat pembayaran, dan penyelesaian perselisihan. Wanprestasi, sebagai pelanggaran terhadap kewajiban dalam perjanjian, dapat timbul dari berbagai faktor seperti tidak terampilnya pekerja atau kesengajaan dari pihak kontraktor. Dalam menangani wanprestasi, proses penyelesaian sengketa seperti negosiasi, mediasi, atau arbitrase sering kali menjadi pilihan yang lebih cepat dan ekonomis daripada melalui pengadilan.

Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi memberikan landasan hukum yang mengatur tanggung jawab pihak pengguna jasa dan penyedia jasa. Penyedia jasa harus bertanggung jawab atas pelaksanaan pekerjaan dengan tepat waktu, biaya yang telah disepakati, dan mutu yang sesuai. Jika terjadi kegagalan bangunan, baik pengguna jasa maupun penyedia jasa dapat bertanggung jawab, dengan penetapan kegagalan bangunan dilakukan oleh penilai ahli yang ditetapkan oleh Menteri. Tanggung jawab penyedia jasa meliputi memberikan kompensasi atas kerugian yang terjadi, sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah. Sementara itu, dalam penyelesaian kontrak, pihak yang melakukan wanprestasi dapat diminta pertanggungjawaban, termasuk memberikan kompensasi, penggantian biaya, atau perpanjangan waktu. Pasal 56 Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 juga memberikan perlindungan hukum terhadap pengguna jasa dalam hal penyelesaian kontrak, menetapkan bahwa pengguna jasa akan dilindungi oleh hukum jika penyedia jasa gagal menyelesaikan tugas sesuai kesepakatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alaysia, A. N., & Muttaqin, L. (2023). Analisis Penerapan Asas Itikad Baik dan Pertanggungjawaban Para Pihak Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Pemborongan Rumah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 4(3), 478–486.
- Harahap, M. Y. (2012). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Alumni.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek, 1 (2014).
- Lubis, M. F. R. (2024). Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan. *Jurnal Ilmiah Metadata*, 6(1), 131–143.
- Saputra, C. D., & Mila Surahmia. (2022). Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Menurut Undang - Undang Tentang Jasa Konstruksi. *Jurnal*

Ilmiah Hukum Kenotariatan, 11(2), 186–195.
<https://doi.org/10.28946/rpt.v11i2.2470>

- Sari, T. I., & Hasibuan, A. L. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara. *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum*, 3(1), 110–118.
<file:///C:/Users/USER/Downloads/325-1921-2-PB.pdf>
- Suardika, I. K., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2021). Tanggung Jawab Perdata Pemborong Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(3), 456–462.
- Suardika, I. ketut, Budiarta, I. N. P., & Ujianti, I. M. puspasutari. (2021). Tanggungjawab Perdata Pemborong Akibat Kegagalan Bangunan dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(3), 456–462.
<https://doi.org/10.22225/jkh.2.3.3649.456-462>
- Subekti. (1989). *Hukum Acara Perdata*. Bina Cipta.
- Sudarsono. (2007). *Pengantar Ilmu Hukum*. Rineka Cipta.
- Thalib, A. (2016). *Perkembangan Hukum Kontrak Modern*. Pustaka Maju. <https://repository.uir.ac.id/1536/1/7.pdf>
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017.