

**TANGGUNG JAWAB PENYEDIA JASA KONSTRUKSI YANG  
MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP KONSUMEN  
(STUDI PUTUSAN NOMOR : 740/PDT.G/2019/PN.MDN)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapat Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**ALISYA YASMIN ALKA SIREGAR**  
**NPM : 1906200253**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARATA  
MEDAN  
2024**

## PENGESAHAN SKRIPSI

**Judul** : Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Konsumen (Studi Putusan Nomor : 740/Pdt.G/2019/PN.Mdn)




**Nama** : Alisya Yasmin Alka Siregar

**NPM** : 1906200253

**Prodi/Bagian** : Hukum/Hukum Perdata

Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 14 Mei, 2024.

### Dosen Penguji

		
<u>Mhd Nasir Sitompul, S.H., M.H</u> NIDN: 0118097203	<u>Rizka Syafriana, S.H., M.Kn</u> NIDN: 8830590019	<u>Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H</u> NIDN : 0111088002

Disahkan Oleh:

Dekan Fakultas Hukum UMSU



Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN: 0122087502



**PENETAPAN  
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2023. Panitia Ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : Alisia Yasmin Alka Siregar  
Npm : 1906200253  
Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi terhadap Konsumen (Studi Putusan Nomor 740/Pdt.G/2019/PN.Mdn)

Penguji : 1. Mhd Nasir Sitompul, S.H., M.H NIDN. 0118097203  
2. Rizka Syafriana. S.H., M.Kn NIDN. 8830590019  
3. Dr. Rahmat Rahmadhani, S.H.,M.H NIDN. 0111088002

**Lulus, dengan nilai A- Predikat Sangat Baik**

Oleh karena dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH)

Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 4 Juni 2024

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.**  
NIDN: 0122087502

**Sekretaris**

**Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H**  
NIDN: 0118047901



MARJES PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1911/SK/BAN-PT/ALAK/P/TA/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 – 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

**NAMA** : ALISYA YASMIN ALKA SIREGAR  
**NPM** : 1906200253  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TANGGUNG JAWAB PENYEDIA JASA KONSTUKSI YANG MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP KONSUMEN (STUDI PUTUSAN NOMOR 740/PDT.G/2019/PN.MDN)

**DOSEN PEMBIMBING** : MHD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H  
NIDN: 0118097203

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 16 Mei 2024

PANITIA UJIAN

KETUA

Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN : 0122087502

SEKRETARIS

Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN : 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KPIPT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[fahum](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : ALISYA YASMIN ALKA SIREGAR  
**NPM** : 1906200253  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TANGGUNG JAWAB PENYEDIA JASA KONSTRUKSI YANG MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP KONSUMEN (Studi Putusan Nomor : 740/Pdt.G/2019/PN.MDN)

**DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN  
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI**

Medan, 24 Maret 2024

**DOSEN PEMBIMBING**

**Mhd. Nasir Sitompul, S.H., M.H**

**NIDN : 0118097203**

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

**Nama** : ALISYA YASMIN ALKA SIREGAR  
**NPM** : 1906200253  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : TANGGUNG JAWAB PENYEDIA JASA KONSTRUKSI YANG MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP KONSUMEN (STUDI PUTUSAN NOMOR : 740/Pdt.G/2019/PN/Mdn)  
**Dosen Pembimbing** : Mhd Nasir Sitompul S.H., M.H.

NO	TANGGAL	MATERI PEMBIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	10 Desember 2024	Skripsi Diserahkan.	
2	11 Desember 2024	Revisi Latar Belakang	
3	7 Februari 2024	Revisi Footnote	
4	1 Maret 2024	Revisi Pembahasan, Isirumusan masalah	
5	15 Maret 2024	Revisi Penulisan Skripsi	
6	22 Maret 2024	Revisi Footnote	
7	27 Maret 2024	Revisi Bab III	
8	30 Maret 2024	Revisi Daftar Pustaka	
9	14-05-2024	ACC utk di sidang	

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan

Diketahui,  
**Dekan Fakultas Hukum**

**Dr. Faisal, S.H., M.Hum**  
 NIDN : 0122087502

**Dosen Pembimbing**

**Mhd Nasir Sitompul S.H., M.H.**  
 NIDN : 0118097203



**MSU**  
Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI BERKUALITAS  
BERKEMAJUAN

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak KPI/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Alisya Yasmin Alka Siregar  
NPM : 1906200253  
Program : Strata – I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Konsumen (Studi Putusan Nomor : 740/Pdt.G/2019/PN.MDN)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 24 Maret 2024



Alisya Yasmin Alka Siregar

## ABSTRAK

### **Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Konsumen (Studi Putusan Nomor: 740/PDT.G/2019/PN.MDN)**

**Alisya Yasmin Alka Siregar**

Keberadaan perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) memang masih diperlukan. Permasalahan yang muncul adalah ketidaksesuaian berupa keterlambatan waktu penyerahan, gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknik pembangunan (konstruksi), serta fasilitas lainnya seperti fasilitas jaringan air bersih, instalasi listrik dan prasarana lingkungan (fasilitas umum), serta permasalahan hukum seperti IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan sertifikat rumah. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis tanggung jawab penyedia jasa konstruksi yang melakukan wanprestasi terhadap konsumen serta putusan hakim dalam menerapkan hukum terhadap perbuatan wanprestasi yang dilakukan penyedia jasa konstruksi terhadap konsumen dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 740/Pdt.G/2019/PN.Mdn.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif dengan *case approach*. Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah deskriptif data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui bahan pustaka berupa buku-buku, kamus-kamus hukum, jurnal, yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

Hasil dari penelitian ini adalah adanya kewajiban tanggung jawab penyedia jasa konstruksi yang telah melakukan wanprestasi terhadap konsumen. Timbulnya tanggung jawab dikarenakan adanya suatu hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyedia jasa, dalam hal ini pelaku usaha jasa kontraktor tidak melakukan kewajibannya dengan baik ataupun melakukan wanprestasi, sehingga dapat dikenakan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 yaitu kegagalan pembangunan dalam jangka waktu paling lama 10 tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi, dan pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan pembangunan yang telah terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan. Majelis hakim berpendapat terhadap Putusan Nomor 740/Pdt.G/2019/PN.Mdn telah sesuai dengan peraturan yang telah ada, hal ini karena memang pihak konstruksi tidak membangun bangunan sesuai dengan yang disepakati, dan nyatanya berdasarkan bukti yang ada bahwa memang pihak konstruksi telah melakukan wanprestasi terhadap para konsumennya.

**Kata Kunci:** Tanggung Jawab, Penyedia Jasa Konstruksi, Wanprestasi, Konsumen, Undang-Undang, KUHPerdara.



## KATA PENGANTAR



### *Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Segala puji dan syukur kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, sebagai tugas akhir yang harus ditempuh untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sholawat dan salam tidak lupa penulis ucapkan kepada Nabi besar Muhammad SAW yang syafaatnya sangat diharapkan di hari kelak

Dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Konsumen.” penulis juga menerima banyak bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Bapak Dr. Faisal, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H., Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Dekan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Ibu Atika Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Mhd Nasir Sitompul, S.H., M.H selaku Pembimbing, dan Ibu Rizka Syafriana, S.H., M.Kn selaku Pembimbing, yang penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan terimakasih kepada orang tua tercinta Ayahanda Alm. Adil Maulana Siregar dan Ibunda Rika Chandra Lubis yang telah mangasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang yang tak terhingga.

Terima kasih kepada teman-teman saya yang telah memberikan dukungannya kepada: Finy Muzahra Nasution, Fauzia Dallila Marpaung, Wulandari Balqis Haryati, terutama kepada kakak Senior saya Atika Mawaddah yang telah banyak membantu saya dan sahabat stambuk 2019, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian.

Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan perannya, untuk semuanya terimakasih setulus-tulusnya.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT. Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hamba-Nya.

***Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh***

Medan, 28 Maret 2024

Hormat Saya

**Alisya Yasmin Alka Siregar**

**NPM: 1906200253**

## DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian

Berita Acara Ujian

Persetujuan Pembimbing

Pernyataan Keaslian

Abstrak ..... i

Kata Pengantar ..... ii

Daftar Isi..... v

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang..... 1

1. Rumusan Masalah..... 10

2. Tujuan Penelitian ..... 10

3. Manfaat Penelitian ..... 10

B. Defenisi Operasional ..... 11

C. Keaslian Penelitian ..... 13

D. Metode Penelitian ..... 16

1. Jenis dan Pendekatan ..... 17

2. Sifat Penelitian..... 17

3. Sumber data ..... 17

4. Alat Pengumpul data..... 19

5. Analisis data..... 19

E. Jadwal Penelitian ..... 20

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab..... 21

B. Tinjauan Umum tentang Penyedia Jasa Konstruksi..... 25

C. Tinjauan Umum tentang Konsumen..... 30

D. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi ..... 34

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab dalam KUH Perdata .....	42
B. Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi terhadap Konsumen .....	50
C. Putusan Hakim dalam menerapkan Hukum terhadap Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Penyedia Jasa Konstruksi terhadap Konsumen dalam Putusan Nomor 740/Pdt.G/2019/Pn.Mdn .....	58

### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	70
B. Saran .....	72

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Meningkatnya suatu permintaan masyarakat untuk kebutuhan tempat tinggal dengan lahan yang semakin terbatas untuk wilayah perkotaan dapat memberikan kesempatan bisnis bagi penyedia jasa Konstruksi di bagian perumahan juga dapat disebut sebagai pengembang. Hubungan Hukum antara perusahaan penyedia jasa Konstruksi dengan pengguna jasa berdasarkan pada suatu perjanjian. Perjanjian ialah perbuatan Hukum yang dimana antara satu orang atau lebih melakukan suatu perjanjian atau mengikatkan diri mereka terhadap satu orang atau lebih tergantung kepada pihak-pihak yang melakukan perikatan tersebut.<sup>1</sup>

Terbatasnya suatu lahan tersebut yang menyebabkan para pihak penyedia jasa Konstruksi mencari berbagai macam cara agar menyiasatinya. Pembangunan rumah susun ini biasanya dibangun pada wilayah perkotaan seperti apartemen. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 1 angka 8 menyebutkan bahwa “kontrak kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan Hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan Konstruksi”. Kontrak kerja Konstruksi yang dilakukan oleh pengguna jasa dan penyedia jasa ini terjadi karena adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, dan merupakan perjanjian timbal balik antara pengguna dan

---

<sup>1</sup> R. Setiawan. Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, (Bandung, 2004) Halaman 49.

maka perjanjian lazim dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis (kontrak).<sup>2</sup> Konsep perumahan telah terjadinya pergeseran, bukan hanya sekedar sebagai kebutuhan pokok maupun sebagai lingkungan yang memberikan rasa tenang dan tenteram, namun perumahan sudah menjadi gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan ciri khas atau individualitas yang merupakan salah satu cara pengembangan diri, sebagaimana yang dibutuhkan dalam masyarakat global.<sup>3</sup>

Keberadaan perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) memang masih diperlukan. Penyebabnya terpenuhinya salah satu kebutuhan pokok pada manusia, selain dari kebutuhan sandang dan pangan, yaitu kebutuhan akan papan (tempat tinggal). Permasalahan yang muncul pada bidang perumahan dan utilitas di Indonesia yang terkait dengan ketidaksesuaian berupa keterlambatan waktu penyerahan, gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknik pembangunan (Konstruksi), serta fasilitas lainnya seperti fasilitas jaringan air bersih, instalasi listrik dan prasarana lingkungan (fasilitas umum), serta permasalahan Hukum seperti IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan sertifikat rumah. Penyelenggaraan suatu pembangunan gedung harus adanya pembinaan dengan menjamin keberlangsungan dan tingkat kesejahteraan masyarakat, serta terselenggaranya proyek Konstruksi yang praktis dan konsisten serta ramah lingkungan.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Fauzan Prasetya, "Kedudukan Hukum Addendum Perjanjian Pemborongan Kerja Yang Berlaku Setelah Jangka Waktu Perjanjian Pokoknya Berakhir (Studi Kasus: Addendum I Perjanjian Kerja sama PT Semen Padang No. 428/PJJ/PJS10.9/05.13)", artikel, (Padang: Universitas Andalas, 2016) Halaman 5.

<sup>3</sup> Miru, A., & Yodo, S. Hukum Perlindungan Konsumen, PT. Raja Grafindo Persada, (Jakarta, 2004) Halaman 14.

<sup>4</sup> Dwi Purtrato Riau. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung, (Sidoarjo: Zifatama Jawa, 2019) Halaman 41.

Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 pada Pasal 20 Prosedur Pemilihan Penyedia Barang/Jasa Pemborongan/Jasa Lainnya menyatakan. Prosedur pemilihan penyedia barang/jasa pemborongan/jasa lainnya dengan metoda pelelangan umum meliputi: a. Secara Prakualifikasi (Pengumuman prakualifikasi, pengambilan dokumen prakualifikasi, pemasukan dokumen prakualifikasi, evaluasi dokumen prakualifikasi, penetapan hasil prakualifikasi, pengumuman hasil prakualifikasi, masa sanggah prakualifikasi, undangan kepada peserta yang lulus prakualifikasi, pengambilan dokumen lelang umum, penjelasan, penyusunan berita acara penjelasan dokumen lelang dan perubahannya, pemasukan penawaran, pembukaan penawaran, evaluasi penawaran, penetapan pemenang, pengumuman pemenang, masa sanggah, penunjukan pemenang, penanda-tanganan kontrak). b. Secara Pasca kualifikasi (Pengumuman pelelangan umum, pendaftaran untuk mengikuti pelelangan, pengambilan dokumen lelang umum, penjelasan, penyusunan berita acara penjelasan dokumen lelang dan perubahannya, pemasukan penawaran, pembukaan penawaran, evaluasi penawaran termasuk evaluasi kualifikasi, penetapan pemenang, pengumuman pemenang, masa sanggah, penunjukan pemenang penanda-tanganan kontrak).

Intinya menentukan bahwa cara pemilihan penyedia jasa, yaitu dapat dilakukan melalui Penunjukan Langsung. Metode penunjukan langsung dibuat dalam bentuk kontrak Konstruksi yang berisi perjanjian pemborongan antara pemilik pekerjaan dan kontraktor untuk melaksanakan, menyelesaikan dan memelihara pekerjaan, namun pelaksana jasa Konstruksi tidak melaksanakan



prestasinya sebagaimana yang ditentukan hanya melakukan pembangunan seadanya dan mencari keuntungan sebanyak-banyaknya. Tingginya minat daya beli konsumen terhadap hunian ataupun perumahan membuat pengembang terus berlomba-lomba menarik pembeli (Konsumen) dengan cara menawarkan fasilitas perumahan yang lengkap, dengan harga terjangkau, serta cara mempromosikan yang dapat menggiurkan, dan populer. Sering kali ketika terjadi suatu risiko dalam membeli suatu rumah, terdapat risiko yang terkait dengan kegagalan pengembang dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian/kontrak yang biasa disebut dengan Wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak melaksanakan atau tidak dilaksanakannya kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian yang diadakan antara kreditur dan debitur.<sup>5</sup>

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah di perjanjikan. Undang-Undang Perlindungan Konsumen *developer* termasuk dalam bagian sebagai pihak pelaku usaha. Pengertian dari pelaku usaha pada Pasal 1 Angka (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan “Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan Hukum maupun bukan badan Hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah Hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Salim HS. Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW) (Jakarta, 2008) Halaman 180.

<sup>6</sup> Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Terdapat pada Pasal 1367 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan “Menentukan bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap perbuatan orang yang menjadi tanggungannya atau barang-barang yang berada dalam pengawasannya”. Maksud yang dimana seorang produsen/pelaku usaha wajib bertanggung jawab sebagai bagian dari risiko usahanya. Prinsip tanggung jawab risiko didasarkan pada pemikiran bahwa kewajiban menanggung kerugian dipandang sebagai risiko yang wajib dipikul sendiri sebab tidak ada pihak lain yang dapat dipersalahkan. Prinsip pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*) sebagai dasar pertanggungjawaban, maka konsumen tidak diwajibkan lagi membuktikan kesalahan produsen/pelaku usaha, melainkan produsen/pelaku usaha langsung bertanggung jawab sebagai risiko dari usahanya.<sup>7</sup>

Tanggung jawab *developer* dalam penjualan apartemen kepada konsumen secara umum sudah timbul sejak pengembang akan membangun apartemen tersebut. Ketika konsumen tertarik untuk membeli unit hunian apartemen dari *developer* maka terjadilah persetujuan penawaran antar keduanya yang dimulai dengan kata sepakat oleh kedua belah pihak untuk melakukan proses transaksi awal dalam bentuk pembayaran *booking fee* atau pembayaran dimuka. Pembayaran ini mengindikasikan niat konsumen untuk mendapatkan unit apartemen, meski objek yang ditawarkan secara fisik masih dalam proses pembangunan yang tidak jarang masih berbentuk lahan tanah, dan belum berwujud bangunan

---

<sup>7</sup> Janus Sidabalok. Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Citra Aditya Bakti (Bandung, 2014) Halaman 113.

sebagaimana ditawarkan. Dilaksanakan oleh *developer* dan Konsumen sebagai tanda jadi untuk dilakukannya jual beli terhadap perumahan.

Terdapat dalam Hukum Perdata, Wanprestasi dijelaskan secara detail, sehingga untuk memperoleh gambaran lengkap tentang Wanprestasi ini dapat dijelaskan bahwa Wanprestasi merupakan peristiwa pihak debitur dinyatakan lalai apabila tidak memenuhi prestasi atau terlambat berprestasi dan berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Umumnya pada Wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur. Pernyataan lalai ini pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu (yang wajar) kepada debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami oleh debitur.<sup>8</sup>

Realisasi dan pelaksanaan bisnis kerjasama pembangunan perumahan ini tidak selalu berlangsung dengan baik. Beberapa kasus yang ditemui, para pihak yang terlibat dalam kerjasama pembangunan rumah untuk dijual ini sering mengalami cedera janji, dalam arti salah satu pihak tidak melakukan kesepakatan yang telah dicapai bersama sesuai dengan akad yang telah dilakukan bahkan tertulis secara autentik. Praktek ini sering terjadi penyelesaian pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan jangka waktu yang dijanjikan seperti yang tertuang dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yaitu dalam hal ini *developer* melakukan Wanprestasi atas apa yang diperjanjikan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Akibatnya, konsumen telah dirugikan dan mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi dari *developer* perumahan melalui

---

<sup>8</sup> Agus Yudha Hernoko. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak komersial, Prenadamedia Group, (Jakarta, 2014) Halaman 260-261.

upaya Hukum penyelesaian sengketa baik lewat jalur pengadilan maupun di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa merupakan salah satu aspek Hukum yang penting dalam suatu negara yang berdasarkan atas Hukum, untuk terciptanya ketertiban dan kedamaian. Agar ketertiban dan kedamaian terpelihara dengan baik, Hukum haruslah sesuai dengan cita Hukum masyarakat negara tersebut.

Pasal 49 Ayat (1) menyatakan “Pemerintah membentuk badan penyelesaian sengketa konsumen disetiap daerah untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan”. Maksud dari ketentuan dalam Pasal ini menyatakan bahwa setiap sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha (*developer* perumahan) melalui jalur di luar pengadilan di tangani oleh BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen).

Adapun tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa. Konsumen dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan “Tugas dan wewenang BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) meliputi: Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi, Memberikan konsultasi perlindungan konsumen. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku, Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini, Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap Perlindungan Konsumen, Melakukan Penelitian dan Pemeriksaan Sengketa Perlindungan Konsumen. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan Konsumen. Memanggil dan

menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang ini. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa Konsumen. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan Konsumen. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-Undang ini.

Penelitian ini membahas permasalahan yang bermula dari perbuatan Wanprestasi antara Penyedia Jasa Konstruksi terhadap Konsumen yang dimana bahwa Opida Hasdy (Penggugat) sebagai konsumen CV Ruzain Anugerah Mulia ingin membeli properti berupa tanah dan bangunan yang sebidang tanah dengan ukuran tanah panjang 18m (delapan belas meter), lebar 6m (enam meter), luas  $108\text{m}^2$  (seratus delapan meter persegi), bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas  $120\text{m}^2$  (seratus dua puluh meter persegi), yang berlokasi di Jalan Suka Murni/jalan Perbatasan STM Ujung Medan, di Perumahan Griya Ruzain 6, Kavling No. A8 atau A9. Bahwa Muhammad Taufik Nasution Direktur Utama dari CV Ruzain Anugerah Mulia (tergugat) selaku *developer* yang bertanggung jawab untuk menyediakan tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan Jalan Suka Murni/Jalan Perbatasan STM Ujung Medan, di Perumahan Griya Ruzain 6, Kavling No. A8 atau A9, namun setelah dilaksanakannya perjanjian

pihak *developer* belum terlihat melaksanakan pembangunan perumahan hingga melewati rentang waktu yang telah disepakati.

Tindakan dimana seseorang melakukan ingkar janji atau Wanprestasi. Di dalam Islam, janji merupakan sesuatu yang harus ditepati. Perintah kepada setiap orang yang beriman agar memenuhi janji-janji yang telah diikrarkan, baik janji kepada Allah maupun janji kepada sesama manusia, dan manusia dengan dirinya sendiri, Hal ini tentang menepati janji pun termaktub dalam Al-Qur'an surat An-Nahl ayat 91:

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ  
 تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا  
 تَفْعَلُونَ ﴿٩١﴾

Artinya : Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah, setelah diikrarkan, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Konsumen (Studi Putusan Nomor : 740/Pdt.G/2019/PN/Mdn)**”.

## **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas untuk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini akan menguraikan permasalahan terkait beberapa hal, sebagai berikut :

1. Bagaimana Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab Wanprestasi dalam KUH Perdata?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi terhadap Konsumen?
3. Bagaimana Putusan Hakim dalam menerapkan Hukum terhadap Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Penyedia Jasa Konstruksi terhadap Konsumen dalam Putusan Nomor 740/Pdt.G/2019/PN Mdn?

## **2. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum terhadap Konsumen apabila Konsumen mengalami kerugian.
2. Untuk mengetahui akibat Hukum Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi terhadap Konsumen tersebut.
3. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menerapkan perbuatan wanprestasi yang dilakukan Penyedia Jasa Konstruksi terhadap Konsumen dalam Putusan Nomor 740/Pdt.G/2019/PN Mdn.

## **3. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan tersebut,

maka diharapkan penelitian ini memberikan manfaat kepada banyak pihak. Adapun manfaat penelitian tersebut ialah berguna baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

#### 1. Manfaat Teoritis

- a. Menambah Ilmu Pengetahuan, memperluas ruang lingkup dalam melakukan penelitian Hukum untuk mewujudkan Skripsi.
- b. Memperkaya Ilmu Hukum, khususnya Hukum Perdata terutama mengenai Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi dan mengulas kembali Hukum perjanjian sehingga karya ilmiah ini dapat dijadikan sebagai literatur dan memperdalam pengetahuan mahasiswa khususnya mahasiswa Hukum.

#### 2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi individu, masyarakat, atau pihak-pihak yang berkepentingan dalam Hukum perjanjian, Hukum jasa Konstruksi.
- b. Menambah wawasan ataupun bahan informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi serta *referensi* terkait permasalahan dalam keterlambatan pekerjaan Konstruksi.

### **B. DEFINISI OPERASIONAL**

#### 1. Tanggung Jawab

Tanggung jawab menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh di tuntutan,



dipersalahkan, dan diperkarakan.<sup>9</sup> Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban, yaitu: *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*.

## 2. Penyedia Jasa Konstruksi

Penyedia jasa Konstruksi ialah kontraktor, pada hal ini kontraktor ialah perorangan atau badan Hukum yang dikontrak atau disewa oleh pemilik proyek untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan perjanjian kontrak yang telah disepakati dan sesuai dengan keahliannya. Dapat berupa perusahaan perorangan yang berbadan Hukum ataupun sebuah badan Hukum yang bergerak dalam bidang pelaksanaan pekerjaan.

## 3. Konsumen

Konsumen adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk dikonsumsi pribadi.<sup>10</sup> Konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak hanya Konsumen secara individu, juga meliputi pemakaian barang untuk kepentingan makhluk hidup lain, seperti binatang peliharaan, tetapi tidak diperluas pada individu pihak ketiga (*bystander*) yang dirugikan atau menjadi korban akibat penggunaan atau pemanfaatan suatu produk barang dan jasa.

---

<sup>9</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia 2016. Diakses pada Selasa tanggal 11 Agustus 2023 pukul 15:30 WIB.

<sup>10</sup> Philip Kotler. *Principles of Marketing, Prentice-Hall Inc, (Englewood Cliffs New Jersey, 1980) Halaman 267-268.*

#### 4. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya suatu kewajiban, kelalaian atau keterlambatan dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian. wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan Wanprestasi. Ia alpa, lalai atau ingkar janji. Melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yang berarti prestasi buruk.<sup>11</sup>

#### C. KEASLIAN PENELITIAN

Berikut karya tulis yang mendekati ataupun hampir mendekati dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti:

1. Skripsi, Rachma Ainun Safira, NIM. 1700874201054, Fakultas Hukum Universitas Batanghari Tahun 2023 yang berjudul “Tanggung Jawab PT. Selindo Cahaya Gemilang (*developer*) Terhadap Perbuatan Wanprestasi Kepada Konsumen Atas Penjualan Tanah Beserta Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi)” Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah sanksi Hukum tanggung jawab dari pihak *developer* terhadap perbuatan Wanprestasi kepada Konsumen atas penjualan tanah beserta rumah tersebut.
2. Tesis, Ahmad Mudasir, NIM. 21302000108, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

---

<sup>11</sup> Subekti, Hukum Perjanjian. Cetakan V, (Jakarta, 1979) Halaman 45.

tahun 2022 yang berjudul “Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Kepemilikan Rumah Antara *Developer* dan Konsumen Tlogomulyo *Residence* Semarang” dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan Hukum terhadap Konsumen apabila Konsumen mengalami kerugian menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan:

1. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.
2. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
3. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.
4. Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun

tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.

5. Jasa adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.
6. Promosi adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan.
7. Impor barang adalah kegiatan memasukkan barang ke dalam daerah pabean.
8. Impor jasa adalah kegiatan penyediaan jasa asing untuk digunakan di dalam wilayah Republik Indonesia.
9. Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat adalah lembaga non-Pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh Pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.
10. Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

11. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen.
12. Badan Perlindungan Konsumen Nasional adalah badan yang dibentuk untuk membantu upaya pengembangan perlindungan konsumen.
13. Menteri adalah menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan.
14. Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian Hukum memberi perlindungan kepada Konsumen.

#### **D. METODE PENELITIAN**

Penelitian Hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala Hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Metode penelitian atau sering disebut dengan metodologi penelitian adalah sebuah rancangan yang berisi suatu subjek dan objek yang akan diteliti, rangkaian kegiatan ilmiah dan karena ini menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu

kebenaran dari fakta-fakta yang ada.<sup>12</sup> Dalam hal ini, penulis mempersiapkan penelitian dengan menggunakan metode yang dapat diuraikan sebagai berikut:

### **1. Jenis dan Pendekatan**

Jenis penelitian ini adalah normatif dengan menggunakan pendekatan penelitian Hukum yuridis normatif.<sup>13</sup> Penelitian Hukum normatif disebut juga penelitian Hukum *doctrinal*, dimana Hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan Perundang-Undangan (*Law in books*), dan penelitian terhadap sistematika Hukum dapat dilakukan pada peraturan Perundang-Undangan tertentu atau Hukum tertulis

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah deskriptif yaitu penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku umum dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yang menggambarkan secara sistematis data mengenai masalah yang akan dibahas.<sup>14</sup> Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara sistematis sehingga dapat ditarik kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian.

### **3. Sumber Data**

#### **a. Data Kewahyuan**

---

<sup>12</sup> Ismayani, A. Metodologi penelitian. (Syiah Kuala University Press, 2019). Halaman 14.

<sup>13</sup> Purwati, A. Metode penelitian Hukum teori & praktek (2020).

<sup>14</sup> Ramdhan, M. Metode penelitian. (Cipta Media Nusantara, 2021) Halaman 75.

Data kewahyuan adalah data yang bersumber dari Hukum Islam, yang terdiri dari Al-Qur'an, dan Hadits (Sunnah Rasul)

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui bahan pustakaan berupa buku-buku, kamus-kamus Hukum, jurnal, yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan penulis teliti. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan Hukum primer adalah bahan yang bersifat mengikat dan memiliki otoritas. Dalam penelitian ini bahan primer yang digunakan oleh penulis adalah bahan Hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian diantaranya adalah Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kompilasi Hukum Islam, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1186/Pdt.G/2019/PN SBY. Bahan Hukum sekunder adalah bahan yang memberi penjelasan terhadap bahan primer yaitu, buku-buku, jurnal, hasil penelitian yang berkaitan dengan judul penelitian ini, dan Perundang-Undangan terkait dengan rumusan masalah. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 1 angka (2) menyatakan "Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan."

- 2) Bahan Hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan Hukum primer maupun bahan Hukum skunder, seperti kamus Hukum, kamus bahasa, ensiklopedia, dan ensiklopedia Hukum.

#### **4. Alat Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, alat penumpul data yang dipergunakan dapat dilakukan dengan dua cara:

- a. *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku perpustakaan (baik di dalam kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara), guna untuk menghimpun data sekunder yang di butuhkan untuk penelitian.
- b. *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media *internet* guna untuk menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

#### **5. Analisis Data**

Analisis data adalah suatu rangkaian memfokuskan, mengabstrakkan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk mendapatkan bahan jawaban dalam permasalahan. Analisis dalam penelitian ini, pengumpulan data yang dilakukan secara kualitatif, teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif analisis dengan pola pikir yang deduktif. Selanjutnya bahan Hukum



yang ada akan dianalisis untuk mengetahui Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang melakukan Wanprestasi terhadap Konsumen.<sup>15</sup>

### **E. Jadwal Penelitian**

Berikut ini adalah hal-hal penting yang harus disusun dalam jadwal penelitian yuridis normatif yang akan dilaksanakan sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan dan Pendahuluan, pada tahap ini penelitian mulai mengumpulkan data sekunder selama kurang lebih 2 minggu.
2. Tahap pengolahan data, setelah semua data sekunder terkumpul maka akan dirancang kurang lebih 2 bulan.
3. Tahap pelaksanaan, pada tahap ini penelitian mulai melakukan analisis terakhir dari data sekunder dan menyusun semua data sekunder yang terkumpul secara sistematis sehingga diperoleh hasil penelitian dan kesimpulan yang mudah di pahami selama kurang lebih 1 minggu.
4. Tahap Penyelesaian dan Tahap Laporan, pada tahap ini penelitian memaparkan dan membuat laporan tertulis dalam bentuk skripsi dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan, kemudian akan dilakukan pengujian oleh dosen penguji.

---

<sup>15</sup> Majid, A. Analisis Data Penelitian Kualitatif. (Penerbit Aksara Timur, 2017).

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab

Tanggung Jawab secara Perdata timbul akibat adanya perikatan atau Kontrak yang berasal dari suatu perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain karena dilakukan dengan kesalahan dalam Hukum Perdata yang disebut sebagai adanya PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yang didalamnya terdapat unsur kesalahan yang menimbulkan adanya pertanggungjawaban Perdata atau disebut juga dengan *civil liability*.<sup>16</sup>

Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh di tuntutan, dipersalahkan, diperkarakan. Dalam kamus Hukum tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>17</sup>

Menurut Hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>18</sup> Menurut Hukum Perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Telah dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability*

---

<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> Andi Hamzah. Kamus Hukum, (Ghalia Indonesia, 2005).

<sup>18</sup> Soekidejo Notoatmojo. Etika dan Hukum Kesehatan, (Reneka Cipta Jakarta, 2010).

*without fault*) yang dikenal dengan risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).

Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bawah seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagaimana risiko usahanya. Dalam Hukum tanggung jawab Hukum dapat dibedakan atas pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.<sup>19</sup>

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam Hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

a. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam Hukum Pidana dan Perdata. Khususnya pada Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”, Pasal 1366 KUH Perdata menyatakan “Setiap orang

---

<sup>19</sup> Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, (Jakarta, 2010) Halaman 48.

bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya”, Pasal 1367 KUH Perdata Ayat (1) menyatakan “menentukan bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap perbuatan orang yang menjadi tanggungannya atau barang-barang yang berada dalam pengawasannya”, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara Hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.<sup>20</sup>

b. Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of liability*).

Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab ialah prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab, sampai ia membuktikan ia tidak bersalah. Beban pembuktian ada ada si tergugat.<sup>21</sup> prinsip ini tampak beban pembuktian terbalik, dimana dasar pemikiran dari teori ini, pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Berdasarkan asas ini, beban pembuktian ada pada tergugat.

c. Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of nonliability*).

---

<sup>20</sup> Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT Grasindo, (Jakarta, 2000) Halaman 59.

<sup>21</sup> Ibid, Halaman 61.

Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab ialah prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip ini untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya secara *common sense* dapat dibenarkan.

d. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*).

Prinsip tanggung jawab mutlak ialah prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Para ahli yang membedakan kedua terminologi diatas. *Strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*. Sebaliknya, *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan, tidak ada pengecualian.

e. Prinsip Tanggung Jawab dengan Pembatasan (*limitation of liability principle*).

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan ini sangat diminati oleh pelaku usaha untuk mencantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Dalam perjanjian cuci cetak film, misalnya ditentukan bila film yang ingin dicuci/dicetak itu hilang atau rusak, maka si konsumen hanya dibatasi ganti kerugiannya sebesar sepuluh kali harga satu rol film baru.

## **B. Tinjauan Umum tentang Penyedia Jasa Konstruksi**

Penyedia jasa konstruksi merupakan pekerjaan kontraktor dibatasi oleh waktu penyelesaian, biaya, dan hal-hal yang harus diselesaikan sesuai kontrak. Dilansir dari *Chron*, kontraktor bangunan tempat tinggal biasanya mengawasi pembangunan rumah-rumah dan proyek perumahan. Secara umum kontraktor mendapatkan proyek pekerjaan dengan dua cara, yaitu ditunjuk langsung oleh pemilik proyek untuk mengerjakan pembangunan atau melalui lelang yang diselenggarakan oleh pemilik proyek.<sup>22</sup>

Pemenang lelang terbaik dan produk berkualitas serta memenuhi kriteria yang diterapkan pemilik proyek. Sebagian orang menyebut kontraktor sebagai pemborong, padahal ada perbedaan antara kontraktor dan pemborong. Sistem kerja kontraktor berdasarkan kontrak tertulis, tetapi pemborong bekerja berdasarkan perjanjian lisan saja. Selain itu kontraktor selalu berbadan Hukum, sedangkan pemborong kebalikannya.

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dinyatakan “Usaha jasa konstruksi dikembangkan untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh dan efisien melalui kemitraan yang sinergis antara usaha yang besar, menengah, dan kecil serta antara usaha yang bersifat umum, spesialis, dan keterampilan tertentu” dijelaskan, Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi, perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan

---

<sup>22</sup> Anggraeni, I. Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek Gedung (Aplikasi Model Regresi, 2017) (*Doctoral dissertation*, Universitas 17 Agustus 1945).

konstruksi. Jasa konstruksi mempunyai peranan yang penting dan strategis mengingat jasa konstruksi menghasilkan produk akhir berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya, usaha pelaksanaan konstruksi adalah pemberian layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi. Usaha ini dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi (kontraktor) yang wajib memiliki sertifikat keterampilan dan keahlian kerja.<sup>23</sup>

Tujuan dari pembentukan LPJK (Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi) adalah untuk membina dan mengembangkan kegiatan jasa konstruksi dengan mewujudkan:

1. Struktur usaha yang kokoh, handal, berdaya saing tinggi dan hasil konstruksi yang berkualitas.
2. Tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
3. Peningkatan peran masyarakat di bidang jasa konstruksi.

Kualifikasi Usaha Jasa Pelaksanaan Konstruksi Nasional didasarkan pada tingkat,

---

<sup>23</sup> Mayangsari, A., Prasetyo, A. A., & Bonauli, R. R. Pembangunan Hukum Arbitrase Di Bidang Konstruksi (Politik Hukum) Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa (Tinjauan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Tinjauan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi). (*Fairness and Justice* : Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, 2020), 18(1) Halaman 86-100.

kedalaman kompetensi, dan kemampuan usahanya yang dapat ditinjau dari:<sup>24</sup>

1. PJBUP (Aspek Penanggung Jawab Badan Usaha atau Prinsipal), yaitu direktur utama atau anggota direksi atau pimpinan badan usaha untuk kantor pusat dan kepala cabang/perwakilan untuk kantor cabang/perwakilan yang bertanggung jawab atas berjalannya operasional badan usaha.
2. Kepemilikan Tenaga Inti sebagai PJTBU (Penanggung Jawab Teknik Badan Usaha), yaitu tenaga ahli/terampil inti yang diangkat oleh pimpinan badan usaha untuk bertanggung jawab atas penyelenggaraan seluruh pekerjaan teknik yang dilakukan oleh badan usaha untuk memenuhi persyaratan usaha yang ditetapkan oleh Dewan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi dan Penanggung Jawab Bidang/Sub Bidang (PJSB), yaitu tenaga ahli/terampil inti yang memiliki sertifikat tenaga ahli/terampil dari asosiasi profesi/institusi pendidikan dan pelatihan yang diangkat oleh pimpinan badan usaha untuk bertanggung jawab atas penyelenggaraan pekerjaan teknik di bidang/sub bidang pekerjaan konstruksi dan untuk memenuhi persyaratan usaha yang ditetapkan oleh Dewan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional.
3. Tenaga teknik pendukung sebagaimana yang dipersyaratkan, adalah tenaga ahli inti yang terdiri atas tenaga ahli dan atau tenaga terampil di bidang teknik yang harus ada pada suatu badan usaha untuk memenuhi persyaratan klasifikasi dan kualifikasi pada bidang dan sub bidang pekerjaan konstruksi yang ditetapkan oleh Dewan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional.

---

<sup>24</sup> Tumelap, J., Sumajouw, M. D., & Waney, E. V. Analisis kinerja perusahaan jasa pelaksana konstruksi (Studi kasus di kabupaten Sarmi, 2014). *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 4(2).



Menurut Istimawan Dipohusodo, tahapan konstruksi dibagi menjadi 5 (lima) tahap yaitu:<sup>25</sup>

1. Tahap perencanaan, adapun kegiatan yang dilakukan adalah pengajuan proposal, survei lanjutan, pembuatan desain awal/sketsa rencana (*preliminary design*) dan perancangan detail (*detail design*), keempat kegiatan ini tidak dapat dipisahkan satu sama lain karena hasil kegiatan pertama akan berpengaruh pada kegiatan kedua dan selanjutnya.
2. Tahap pelelangan, kegiatan yang dilakukan adalah kegiatan administrasi teknis untuk pelelangan sampai dengan terpilihnya pemenang lelang.
3. Tahap pelaksanaan konstruksi, dalam tahap ini adapun kegiatan yang dilakukan antara lain persiapan lapangan, pelaksanaan konstruksi fisik proyek sampai dengan selesainya konstruksi itu sendiri.
4. Tahap pengoperasian, setelah konstruksi bangunan selesai maka penyedia jasa akan menyerahkannya kepada pengguna jasa untuk dioperasikan, dalam tahap ini penyedia jasa masih bertanggung jawab untuk memelihara bangunan tersebut sesuai dengan perjanjian sampai batas yang telah ditentukan.

Waktu pelaksanaan konstruksi (*construction duration*) dapat didefinisikan sebagai kombinasi dari hal berikut :<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Jawat, W. Penerapan Metode Konstruksi Dalam Mewujudkan *Green Construction* (Studi Kasus: Pekerjaan Tanah Pada Proyek Jalan). Paduraksa: Jurnal Teknik Sipil Universitas Warmadewa, 2014), 3(2) Halaman 61-80.

<sup>26</sup> Priyo, M., & Aulia, M. R. U. Aplikasi metode *time cost trade off* pada proyek konstruksi : studi kasus proyek pembangunan Gedung Indonesia. Semesta Teknika 2015, 18(1), Halaman 30-43.

1. Waktu pelaksanaan proyek timbul dari jalur kritis (*critical path*) dimana jangka waktu untuk setiap aktivitas atau pekerjaan di dalam urutan kerja tidak bisa dikurangi.
2. Jangka waktu (*duration*) berarti waktu yang diperlukan untuk melengkapi atau menyelesaikan suatu aktivitas yang telah ditetapkan. Waktu pelaksanaan proyek adalah waktu yang ditentukan oleh pihak pemilik (*owner*) untuk memakai, menggunakan, dan menyewakan bangunan tersebut.
3. Waktu pelaksanaan proyek adalah suatu jangka waktu sebagai hasil suatu pengujian satu atau lebih metode menyelesaikan pekerjaan atas dasar biaya minimum.
4. Waktu pelaksanaan proyek mengacu pada waktu yang telah ditetapkan untuk melaksanakan dan melengkapi setiap aktivitas pekerjaan yang menggunakan semua sumber daya dan informasi proyek di dalam suatu estimasi atau perkiraan biaya.
5. Waktu konstruksi dapat digambarkan sebagai periode pada saat proyek itu dimulai hingga waktu penyelesaian bangunan kepada klien. Hal tersebut umumnya ditetapkan sebelum pembukaan konstruksi. Pada pelaksanaan proyek konstruksi, beberapa hal yang tidak diharapkan dan tidak diantisipasi dapat terjadi dan mempengaruhi waktu penyelesaian yang dibutuhkan. Jika kontraktor atau pelaksana gagal menyelesaikan sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam perjanjian kerja, maka

keterlambatan dipastikan terjadi dalam proyek tersebut.

### C. Tinjauan Umum tentang Konsumen

Menurut Philip Kotler Konsumen adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk dikonsumsi pribadi.<sup>27</sup> Istilah Konsumen berasal dan alih Bahasa dari kata *consumer*, secara harfiah arti kata *consumer* adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang.<sup>28</sup> Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia yang memberi arti kata *consumer* sebagai atau Konsumen.<sup>29</sup> Kamus Umum Bahasa Indonesia mendefinisikan Konsumen sebagai lawan produsen, yakni pemakai barang-barang hasil industri, bahan makanan, dan sebagainya.<sup>30</sup> Pengertian Konsumen menurut Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 1 angka (2) yakni: Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak diperdagangkan. Menurut Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Pasal 1 Ayat 2 Keputusan Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 adalah : “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak

---

<sup>27</sup> Philip Kotler, *Principles of Marketing*, Prentice-Hall Inc, (Englewood Cliffs New Jersey, 1980) Halaman 267-268.

<sup>28</sup> A.S. Hornby, Gen. Ed. (1987), *Oxford Advance Learner's Dictionary of Current English*, (Oxford:1987 Oxford University Press), Halaman 183.

<sup>29</sup> Jhon M. Echols dan Hasan Sadily. Kamus Inggris-Indonesia, (Jakarta : 1995 Gramedia), Halaman 124.

<sup>30</sup> WJS. Poerwadarminta. Kamus Umum Bahasa Indonesia, (Jakarta : 1976 Balai Pustaka), Halaman 521.

diperdagangkan”.<sup>31</sup>Pengertian Konsumen diatas, maka dapat kita kemuakakan unsurunsur definisi Konsumen:<sup>32</sup>

- a. Setiap orang Subjek yang disebut sebagai Konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa. Istilah orang menimbulkan keraguan, apakah hanya orang individual yang lazim disebut natUndang-Undangrijke person atau termasuk bahan Hukum (rechtspersoon). Oleh karena itu Konsumen harus mencakup juga bahan usaha dengan makna luas dari pada bahan Hukum.
- b. Pemakai Sesuai dengan bunyi Pasal 1 angka (2) Undang-Undang perlindungan Konsumen, kata “pemakai” menekankan, Konsumen adalah Konsumen akhir (ultimate consumer). Istilah kata “pemakai” dalam hal ini digunakan untuk rumusan ketentuan tersebut atau menunjukkan suatu barang dan/ atau jasa yang dipakai tidak serta merta hasil dari transaksi jual beli.
- c. Barang dan/atau Jasa Berkaitan dengan istilah barang dan/atau jasa, sebagai pengganti termologi tersebut digunakan kata produk. Saat ini “produk” sudah berkonotasi barang atau jasa. Undang-Undang perlindungan Konsumen mengartikan barang sebagai setiap benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk

---

<sup>31</sup> Susanti Adi Nugroho. Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen ditinjau dari Hukum Acara serta kendala Implementasinya, Jakarta 2010: Kencana, Halaman 63.

<sup>32</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti. Hukum Perlindungan Konsumen, sinar grafik (Jakarta : 2008), Halaman 27.

diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh Konsumen.

- d. Telah tersedia dalam Masyarakat Barang dan/atau jasa yang ditawarkan kepada masyarakat sudah harus bersedia di pasaran (lihat juga ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf e Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Dalam perdagangan yang makin kompleks ini, syarat itu tidak multak lagi dituntut oleh masyarakat Konsumen.
- e. Bagi kepentingan Diri Sendiri, Keluarga, Orang lain, Makhluk Hidup lain Transaksi Konsumen ditunjukkan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain dan makhluk hidup. Kepentingan ini tidak sekedar ditujukan bagi untuk diri sendiri dan keluarga, tetapi juga barang dan/atau jasa itu diperuntukkan bagi orang lain (di luar diri sendiri dan kelaurganya), bahkan untuk makhluk hidup, contohnya seperti hewan dan tumbuhan.
- f. Barang dan/atau jasa itu tidak untuk diperdagangkan Pengertian Konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dipertegas, yakni hanya Konsumen akhir. Batasan itu sudah bisa dipakai dalam peraturan perlindungan Konsumen di berbagai Negara.

Perlindungan Konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan suatu perlindungan Hukum yang diberikan kepada Konsumen dalam usahanya untuk memenuhi suatu kebutuhannya dari hal-hal yang bisa merugikan Konsumen

itu sendiri.<sup>33</sup> Undang-Undang perlindungan Konsumen menyatakan bahwa, perlindungan Konsumen adalah suatu upaya Hukum yang menjamin adanya kepastian Hukum untuk memberi perlindungan kepada Konsumen. Cakupan perlindungan Konsumen itu dapat dibedakan dalam dua aspek, yaitu:

1. Perlindungan Konsumen terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada Konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.
2. Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada Konsumen.

Meningkatkan suatu kesadaran Konsumen harus diawali dengan upaya untuk memahami hak-hak pokok Konsumen,<sup>34</sup> yang dapat dijadikan sebagai landasan perjuangan untuk mewujudkan Hak-hak Konsumen tersebut. Hak Konsumen sebagaimana tertuang di dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut:

- a. Hak atas kenyamanan dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa.
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

---

<sup>33</sup> Sihombing, A. Hukum Perlindungan Konsumen 2023. CV Azka Pustaka, Halaman 132.

<sup>34</sup> Brotosusilo, A. Hak-hak produsen dalam Hukum Perlindungan Konsumen. (Jurnal Hukum & Pembangunan 2017) 22(5), Halaman 423-439.

- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan Konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan Konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dibayar secara benar dan jujur serta tidak diskriminasi.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan PerUndang-Undangan lainnya.

Di samping hak-hak yang terdapat di dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen, juga terdapat hak-hak yang dirumuskan di dalam Pasal-Pasal berikutnya, khususnya dalam Pasal 7 yang mengatur tentang kewajiban dan hak merupakan antinomi dalam Hukum, sehingga kewajiban pelaku usaha dapat dilihat sebagai hak Konsumen.

#### **D. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi**

Secara bahasa, wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*" yang tersusun dari kata "*wan*" dan "*prestatie*". *Wan* dalam bahasa Belanda memiliki arti kata buruk dan jelek, sedangkan *prestatie* berarti kewajiban yang

harus dipenuhi seorang debitur atau pemenuhan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan perikatan. Sehingga secara bahasa, wanprestasi berarti prestasi (pemenuhan kewajiban) yang buruk.<sup>35</sup> Secara istilah, Subekti mengartikannya sebagai debitur yang tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.<sup>36</sup>

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>37</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>38</sup> Ketentuan mengenai prestasi dan wanprestasi diatur dalam kitab ketiga dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 1234 KUH Perdata, dijelaskan mengenai bentukbentuk prestasi dalam kontrak, yaitu:

- a. Memberikan sesuatu, contohnya yaitu dalam perjanjian jual beli.
- b. Berbuat sesuatu, contohnya perjanjian antara pengusaha dengan karyawannya.
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu, contohnya yaitu larangan kontraktor kepada pembeli rumah untuk membangun bangunan lain selain yang sudah ada di wilayah tersebut.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi.

---

<sup>35</sup> Ridwan Khairandy. Hukum Kontrak Indonesia 2013, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, Halaman 278.

<sup>36</sup> Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata. Cetakan Ke dua puluh (Jakarta: 1985) PT Intermedia, Halaman 147.

<sup>37</sup> Salim HS (2008). Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta, Halaman 180.

<sup>38</sup> Ahmadi Miru. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta: 2007 Rajawali Pers, Halaman 74.



Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Wanprestasi yang dilakukan debitur dapat berupa 4 (empat) macam :<sup>39</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan upaya yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

---

<sup>39</sup> Alzamzami, J., & Suryono, L. J. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi. *Media of Law and Sharia* 2021, 2(3), Halaman 238-253.

Ada pendapat lain mengenai syarat-syarat terjadinya wanprestasi, yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak berprestasi, dalam hal ini kreditur tidak perlu menyatakan peringatan atau teguran karena hal ini percuma sebab debitur memang tidak mampu berprestasi.
2. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya, dalam hal ini debitur sudah beritikad baik untuk melakukan prestasi, tetapi ia salah dalam melakukan pemenuhannya.
3. Debitur terlambat berprestasi, dalam hal ini debitur masih mampu memenuhi prestasi namun terlambat dalam memenuhi prestasi tersebut.

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjkannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.

Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur. Apabila debitur sudah dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dan

terdapat kerugian didalamnya, maka kreditur menurut Pasal 1267 KUH Perdata memiliki hak atau upaya Hukum sebagai berikut:

- a. Meminta pelaksanaan perjanjian.
- b. Meminta ganti rugi.
- c. Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus ganti rugi.
- d. Perjanjian timbal balik, dapat meminta pembatalan sekaligus ganti rugi.

Ganti rugi dalam kasus wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dimana ganti rugi tersebut mencakup:<sup>40</sup>

1. Biaya (*kosnten*), yaitu semua pengeluaran atau ongkos yang telah secara riil dikeluarkan oleh pihak dalam perjanjian. Misalnya penyanyi yang membatalkan kedatangannya secara sepihak padahal panggung dan keperluan lainnya sudah siap sedia.
2. Kerugian (*schade*), yaitu kerugian yang secara nyata menimpa harta benda kreditur, misalnya perusahaan jasa konstruksi yang membuat bangunan tidak sesuai rencana dan kemudian runtuh dan merusak barang milik kreditur.
3. Bunga (*intresten*), yaitu kerugian terhadap hilangnya keuntungan yang diharapkan (*winstderving*) ketika debitur tidak berprestasi. Misalnya perusahaan pembuat pesawat berjanji membuatkan pesawat untuk

---

<sup>40</sup> Yuristiawan, R., & Muliya, L. S. Akibat Hukum Wanprestasi *Pre-Order* oleh Perusahaan Sepeda Ditinjau dari Buku III KUH Perdata 2022. Jurnal Riset Ilmu Hukum, Halaman 113-120.

maskapai A, akan tetapi kemudian pesawat baru jadi setelah satu tahun dari waktu yang dijanjikan. Perusahaan tersebut harus mengganti sejumlah uang yang diperkirakan menjadi laba maskapai A selama setahun.

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik dan ganti rugi. Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.
- b. Ganti rugi ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
- c. Pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya

yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.

- d. Restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.
- e. Quantum meruit merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan.

- f. Pelaksanaan perjanjian berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab Wanprestasi dalam KUH Perdata.**

Perjanjian mengikat menciptakan kewajiban positif dan negatif. Kewajiban positif ialah kewajiban untuk melakukan sesuatu, dan kewajiban negatif ialah kewajiban untuk mentaati suatu larangan. Wanprestasi atau ingkar janji adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh debitur ketika ia tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.

Menurut Subekti, wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Apabila si peminjam (debitur) tidak melakukan apa yang di perjanjikan maka ia dikatakan melakukan wanprestasi. Debitur yang telah lalai, lupa atau ingkar janji ataupun dapat dikatakan ia telah melanggar perjanjian, apabila debitur melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan misalnya terlambat melaksanakan prestasi, tidak melaksanakan prestasi atau melakukan prestasi tidak seperti yang dijanjikan.<sup>41</sup>

Wanprestasi tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1243 KUH Perdata :  
“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

---

<sup>41</sup> Subekti (1979). Hukum Perjanjian, Cetakan V, Jakarta, Halaman 45.

Jenis-jenis wanprestasi ini sangat penting untuk dipahami oleh para pihak yang mengadakan suatu perjanjian, sehingga perlu dibahas terlebih dahulu bahwa suatu perjanjian tidak bisa disamakan dengan perikatan, maka dari itu Pasal 1233 KUH Perdata telah disebutkan bahwa perikatan ada yang bersumber dari Undang-Undang dan ada yang bersumber dari perjanjian. Wanprestasi dapat dikenal dalam perikatan yang disebabkan oleh perjanjian. Wanprestasi juga memiliki beberapa jenis, yaitu sebagaimana telah diatur dalam Buku III KUH Perdata, terdiri atas :<sup>42</sup>

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali. : Sebagai contoh adalah ketika D dan E telah saling bersepakat dalam suatu perjanjian yang membebankan kewajiban kepada D untuk mengirimkan buku milik E kepada F, namun dalam perjalanan kontraknya, ternyata D tidak pernah mengirimkan buku tersebut sama sekali kepada F.
- 2) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya. : Sebagai contoh adalah ketika U dan P membuat suatu perjanjian, dimana U akan membuat kue untuk P dengan bentuk persegi dan menyerahkannya kepada E. Pada saat P menerima kue dari U, ternyata kue yang dibuat bukanlah persegi, melainkan segitiga. Dengan demikian, U telah memenuhi kewajibannya untuk membuat kue, namun kue yang dibuatnya tidak sesuai dengan perjanjian.
- 3) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. : Sebagai contoh adalah M dan L membuat perjanjian renovasi rumah, dimana M adalah kontraktor rumah dan L adalah pemilik rumah. Kemudian L

---

<sup>42</sup> Pangestu, M. T. Pokok-pokok Hukum kontrak. CV *Social Politic Genius (SIGn)* 2019.



mengekos di dekat rumahnya karena harus keluar dari rumah yang akan direnovasi tersebut, di dalam perjanjian sudah disepakati bahwa M akan menyelesaikan renovasi tersebut lalu menyerahkannya kepada L pada tanggal 20 Maret 2019. Namun demikian, walaupun tanggal 20 Maret 2019 telah terlewati, ternyata M belum juga menyelesaikan dan menyerahkan hasil renovasi rumah kepada L.

- 4) Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak. : Sebagai contoh adalah perjanjian antara X dan Y tentang *franchise* restoran, dimana X adalah pemilik *franchise* dan Y adalah penerima *franchise*. Dalam perjanjian tersebut, Y dilarang untuk membocorkan resep. Setelah perjanjian ditandatangani, ternyata Y membocorkan resep milik X kepada restoran lainnya.

Berbeda dengan pendapat Munir Fuady yang menyatakan bahwa wanprestasi terdiri atas 3 jenis, yaitu :<sup>43</sup>

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Wanprestasi dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- 1) Total Wanprestasi: Apabila debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, atau debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

---

<sup>43</sup> Munir Fuady. Hukum Kontrak (Buku Kesatu), Citra Aditya Bakti, (Bandung: 2015), Halaman 71.

2) Wanprestasi Sebagian : Apabila debitur mewujudkan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana seperti yang dijanjikan, atau debitur tersebut melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak tepat waktu (terlambat).

Akibat terjadinya suatu wanprestasi, maka ada pihak yang mendapatkan kerugian disebut kreditur. Maka dari itu kreditur seharusnya mempunyai hak untuk menuntut ganti kerugian kepada pihak yang telah menyebabkan kerugian disebut debitur, yang dimana dapat dituntut melalui pengadilan dikarenakan hak-hak kreditur dilindungi oleh Hukum. Undang-Undang juga mengatakan bahwa pihak yang tidak bersalah haruslah dilindungi oleh Hukum. Walaupun debitur tersebut telah melakukan wanprestasi, apabila debitur dapat membuktikan bahwa wanprestasi itu terjadi diluar kesalahannya atau karena ada unsur keadaan di mana debitur terhalang memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu atau melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian (*force majeure*) maka ia bisa terbebas dari tuntutan ganti rugi.<sup>44</sup>

Akibat dari debitur yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang dimana debitur tersebut tidak menepati atau mengabulkan haknya sebagai Konsumen tidak dapat menepati sebagaimana isi dari perjanjian ataupun tidak menepati isi dari perjanjian yang patut mengakibatkan kreditur tidak mendapatkan hak sepenuhnya sesuai dengan isi perjanjian kerja yang telah dibuat. Kreditur yang tidak mendapatkan perlakuan yang pantas untuk hak-hak kreditur tersebut, menyebabkan kreditur menanggung atas kerugian yang diakibatkan oleh wanprestasi debitur tersebut, oleh karena itu akibat tersebut maka debitur lalai

---

<sup>44</sup> Sinaga, N. A., & Darwis, N. Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian 2020. Jurnal Mitra Manajemen, 7(2).

dalam memenuhi kewajiban harus menanggung akibat (tanggung jawab) dari kerugian tersebut.

Konsep tanggung jawab Hukum tidak dapat dipisahkan dari konsep hak dan kewajiban, karena keduanya sangat erat kaitannya, khususnya konsep hak yang menekankan pada pemahaman hak dalam kaitannya dengan gagasan tentang kewajiban. Sedangkan konsep tanggung jawab Hukum berhubungan dengan konsep kewajiban Hukum. Bahwa seseorang secara Hukum bertanggung jawab atas tindakan tertentu atau menanggung tanggung jawab Hukum, yang berarti dapat dikenakan sanksi jika perbuatannya melanggar peraturan perUndang-Undangan yang berlaku. Apabila jika kewajiban ini dilanggar atau tidak dipatuhi maka akan menimbulkan Hukuman ataupun sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksaan berdasarkan aturan Hukum untuk menjamin subjek Hukum memenuhi kewajibannya dengan baik. Subjek Hukum yang dikenai sanksi dianggap “bertanggung jawab” atau bertanggung jawab secara Hukum dalam sebuah perilaku mengimpang tersebut atas sanksi dengan hal perilaku yang berlawanan.<sup>45</sup>

Sebuah tanggung jawab ini lahir dengan karena adanya suatu perjanjian dan dari Undang-Undang, juga tanggung jawab Hukum menurut wanprestasi yang membantu adanya sangkut paut kontraktual, baik hubungan kontraktual ini akibat dari suatu perjanjian atau dari Undang-Undang. Tanggung jawab dalam Hukum Perdata dapat dikemukakan atas dasar :

---

<sup>45</sup> Kamil, A. I. Tanggung Jawab Perusahaan Konstruksi Akibat Jatuhnya OCS (*Overhead Catenaty System*) Parapet di Jakarta Yang Menyebabkan Kerugian Terhadap Pengendara Motor Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata (*Doctoral dissertation*, Fakultas Hukum Unpas 2018).

- 1) Perbuatan melawan Hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, pada pokok intinya menyatakan bahwa, “barang siapa melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, maka orang yang bersalah karena kesalahannya itu wajib mengganti kerugian tersebut”.
- 2) Suatu wanprestasi yang tidak memberikan prestasi sama sekali, tidak tepat waktu memberikan prestasi, atau melaksanakan prestasi namun tidak seimbang atas ketetapan yang dibentuk dalam suatu perjanjian yang telah dibuat oleh salah satu pihak dalam perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal KUH Perdata.

Perihal tanggung jawab debitur dalam hutang-hutangnya telah diatur dalam KUH Perdata pada Pasal 1131 KUH Perdata, bahwa seluruh kekayaan debitur dijadikan sebagai jaminan atas kewajiban dalam prestasinya. bahwa semua kebendaan atau harta milik debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, seluruhnya menjadi kewajiban dalam segala perikatan perseorangan. Jaminan yang menimpa seluruh harta kekayaan milik debitur dan diberikan kepada seluruh kreditur yang disebut dalam hak tanggungan umum.<sup>46</sup>

Tanggung jawab ini dapat menyebabkan akibat kerugian materiil maupun immateriil, kerugian materiil dapat berupa kerugian yang benar dan gambaran besarnya kerugian yang ditanggung, sedangkan kerugian tidak berwujud (immaterial) adalah kerugian yang mengakibatkan seseorang merasakan tekanan

---

<sup>46</sup> Wibawati, S. T., Prihatinah, T. L., & Haryanto, B. S. Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi 2019 (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 30/Pdt. GS/2018/Pn. Pwt).

batin dikarenakan perbuatan yang merugikannya. Kemungkinan besar kerugian yang timbul berasal dari perbuatan melawan Hukum tersebut yang dapat berupa kerugian yang muncul setelah terjadinya perbuatan melawan Hukum tersebut atau kerugian yang sebenarnya. Berdasarkan hal tersebut, dasar dari pertanggung jawaban Hukum Perdata dibedakan menjadi dua kategori, yaitu kesalahan dan risiko. Tanggung jawab atas dasar kesalahan, yang biasa disebut dengan tanggung jawab tanpa adanya kesalahan, atau dapat disebut dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak, Adanya prinsip tanggung jawab ini mempunyai arti bahwa individu harus bertanggung jawab jika melakukan kesalahan dan menyebabkan kerugian terhadap orang lain. Melainkan, bahwa prinsip pertanggung jawaban berisiko bagi diri sendiri ialah jika individu tersebut tidak diwajibkan untuk mentaatinya, namun langsung dari pemilik yang bertanggung jawab atas usahanya sendiri.

Terdapat dampak Hukum bagi debitur tersebut yang melakukan wanprestasi, sebagai sanksi Hukuman yang diatur dalam Buku III KUH Perdata ialah “Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1234 KUH Perdata)”. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan manapun. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1244-1246 KUH Perdata, ganti rugi yang dapat dituntut bersifat :<sup>47</sup>

- a) Biaya yang merupakan pengeluaran atau ongkos yang harus dikeluarkan yang biasa di tanggung oleh suatu pihak.

---

<sup>47</sup> Sutrawaty, L. *Force Majeure* Sebagai Alasan Tidak Dilaksanakan Suatu Kontrak Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata 2016 (*Doctoral dissertation*, Tadulako University).

- b) Kerugian yang berarti telah terjadi kerusakan pada barang milik kreditur yang dikarenakan oleh kelalaian yang dilakukan dari pihak kreditur.
- c) Bunga ialah suatu kerugian yang bersifat hilangnya keuntungan yang telah diberikan atau diperhitungkan oleh pihak kreditur.
- d) Selain dari Pasal yang telah dijelaskan, peraturan yang menyinggung tentang ganti rugi ini telah diatur dalam Pasal 1247 s/d 1252 KUH Perdata.
- e) Adapun wanprestasi oleh suatu pihak dalam suatu perjanjian timbal balik memberikan pada pihak lain atas hak untuk membatalkan atau mengakhiri suatu perjanjian tersebut melalui hakim (Pasal 1266 KUH Perdata).
- f) Sejak terjadinya suatu wanprestasi, risiko yang dialihkan kepada pihak debitur (Pasal 1237 Ayat (2) KUH Perdata).
- g) Membayar biaya perkara apabila kasusnya dibawa ke hadapan hakim. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan manapun.
- h) Memenuhi suatu perjanjian jika masih dapat dilaksanakan ataupun membatalkan suatu perjanjian dan disertai ganti rugi (Pasal 1267 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan manapun.

Selain pihak debitur yang wajib memikul akibat Hukum yang telah dilakukannya yang man telah disebutkan, maka dari itu yang harus dilakukan oleh kreditur dalam menghadapi debitur yang melakukan perbuatan melawan Hukum (wanprestasi) telah diatur dalam Pasal 1276 KUH Perdata sebagai berikut :

- 1) Memenuhi suatu perjanjian.

- 2) Memenuhi suatu perjanjian juga disertai kewajiban membayar ganti rugi.
- 3) Membayar ganti rugi
- 4) Membatalkan perjanjian dan membatalkan perjanjian bersama dengan ganti rugi.

### **B. Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Konsumen.**

Jasa konstruksi merupakan bagian terpenting dalam pembentukan produk konstruksi, karena adanya jasa konstruksi menjadi ajang pertemuan antara penyedia jasa dan pengguna jasa. Dalam hal ini telah dilakukan upaya-upaya untuk menciptakan suatu bangunan, dimulai dari konsep ataupun perencanaan hingga implementasi (perencanaan). Pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi mulai dari perencanaan hingga pelaksanaannya dibagi menjadi tiga kategori, yaitu pihak dari pemilik proyek (*owner*) atau prinsipal (*employer/client/bouwheer*), pihak dari perencana (*designer*) dan pihak dari kontraktor (*aannemer*). Ketiga pihak tersebut memiliki tugas, tanggung jawab, kewajiban, dan wewenang sesuai dengan posisi masing-masing yang saling berkoordinasi.<sup>48</sup> Koordinasi berbagai pihak yang terlibat dalam perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian proyek konstruksi merupakan kunci utama tercapainya keberhasilan proyek.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Pertiwi, N. BAB 3 Perkembangan Industri Konstruksi Pasca Pandemi Covid-19 Di Indonesia 2023. *Post Pandemi dan New Era Covid-19: Pendekatan Transdisipliner Ilmu*, Halaman 23.

<sup>49</sup> Wulfram I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi*, edisi revisi, (Yogyakarta: ANDI, 2005), Halaman 44.

Dalam penelitian ini permasalahan ini bermula dari perbuatan Wanprestasi antara Jasa Kontraktor Bangunan terhadap Konsumen yang dimana bahwa Opida Hasdy (Penggugat) sebagai Konsumen CV Ruzain Anugerah Mulia ingin membeli Properti berupa tanah dan bangunan yang sebidang tanah dengan ukuran tanah panjang 18m (delapan belas meter), lebar 6m (enam meter), luas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi), bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 120m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi), yang berlokasi di jalan Suka Murni/jalan Perbatasan STM Ujung Medan, di perumahan Griya Ruzain 6, Kavling No. A8 atau A9. Bahwa Muhammad Taufik Nasution Direktur Utama dari CV Ruzain Anugerah Mulia (Tergugat) selaku developer yang bertanggung jawab untuk menyediakan tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan jalan Suka Murni/jalan Perbatasan STM Ujung Medan, di Perumahan Griya Ruzain 6, Kavling No. A8 atau A9. Namun setelah dilaksanakannya perjanjian pihak *developer* belum terlihat melaksanakan pembangunan perumahan hingga melewati rentang waktu yang telah disepakati.

Hubungan Hukum antara pengguna jasa dengan penyedia jasa konstruksi terikat dalam suatu kontrak yang dikenal dengan perjanjian pengerjaan konstruksi atau kontrak konstruksi. Pemahaman tersebut menggambarkan bahwa betapa pentingnya pemahaman terhadap perjanjian bagi setiap pelaku usaha dalam setiap kegiatan usaha ataupun aktivitas bisnis yang dijalankannya, tanpa melihat besar dan kecilnya ukuran dari aktivitas bisnis tersebut. besar kecilnya ukuran dari



aktivitas bisnis ini perjanjian yang dikenal adalah lisan atau tulisan yang berhubungan dengan bidang sosial baik bidang bisnis atau perdagangan.<sup>50</sup>

Penting untuk diketahui bahwa hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus disampaikan dalam kontrak kerja konstruksi, dibuat dalam bahasa Indonesia. Pedoman uraian yang harus dicantumkan dalam kontrak yang diatur secara lengkap dalam ketentuan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Jasa Konstruksi. Ketentuan-ketentuan tersebut, ketentuan berhubungan dengan tanggung jawab kontraktor yang patut dicantumkan dalam kontrak sebagai berikut:<sup>51</sup>

1) Masa pertanggungungan

Masa pertanggungungan ini mencakup tentang jangka waktu pelaksanaan yang juga menjaga sebagaimana yang telah menjadi tanggung jawab penyedia jasa tersebut.

2) Hak dan kewajiban yang setara

Hak dan kewajiban yang setara mencakup tentang hak pengguna jasa agar mendapatkan hasil jasa konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi aturan yang disepakati atau diperjanjikan, juga hak bagi penyedia jasa untuk mendapatkan informasi dan imbalan jasa juga kewajibannya untuk melaksanakan layanan jasa konstruksi.

---

<sup>50</sup> Hamzah, Hamzah, and Liber Sonata Depri. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Konstruksi Pembangunan Jalan Tol Antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Waskita Karya (Persero) Tbk." *Pactum Law Journal* 1, 2018 no. 03: Halaman 208-219. Halaman 210. 5

<sup>51</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun (2017) tentang Jasa Konstruksi ("Undang-Undang Jasa Konstruksi")

### 3) Wanprestasi

Wanprestasi mencakup aturan tentang tanggung jawab dalam hal dari satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya yang telah diperjanjikan.

### 4) Kegagalan bangunan

Kegagalan bangunan mencakup aturan tentang kewajiban penyedia jasa atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan juga jangka waktu pertanggung jawaban kegagalan terhadap bangunan.

### 5) Pelindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja

Perlindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja mencakup kewajiban para pihak dalam suatu hal terjadi sebuah peristiwa yang mengakibatkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan kematian.

Tanggung jawab yang dilakukan oleh penyedia jasa tersebut berdasarkan atas kewajiban maupun kemauan panggilan hati dari seseorang. Timbulnya tanggung jawab dikarenakan adanya suatu hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyedia jasa, peristiwa ini jika pelaku usaha jasa kontraktor apabila tidak melakukan kewajibannya dengan baik ataupun melakukan wanprestasi, hal ini mengacu pada Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi yang berbunyi :<sup>52</sup>

- 1) Penyedia jasa harus bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam batas waktu yang telah ditentukan sesuai dengan rencana masa konstruksi.

---

<sup>52</sup> Aritonang, S., Siregar, M., Purba, H., & Leviza, J. Tanggung Jawab Kontraktor Terhadap Kontrak Kerja Konstruksi yang Tidak Mencantumkan Rencana Umur Konstruksi (Studi: Kontrak Kerja Konstruksi oleh dan Antara Dinas PUPR Kabupaten Labuhanbatu Selatan dengan CV. Karya Jasa Utama). Mahadi: Indonesia 2022 *Journal of Law*, 1(2), Halaman 259-281.

- 2) Dalam peristiwa rencana masa konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) lebih dari 10 tahun, penyedia jasa harus bertanggung jawab atas kegagalan suatu bangunan dalam batas waktu selambat-lambatnya 10 tahun dihitung dari tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.
- 3) Pengguna jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan suatu bangunan yang terjadi setelah batas waktu yang telah disepakati sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2).
- 4) Peraturan batas waktu pertanggung jawaban atas kegagalan suatu bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) harus dinyatakan dalam kontrak konstruksi.
- 5) Peraturan lebih lanjut mencakup kewajiban dan pertanggung jawaban penyedia jasa atas kegagalan suatu bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah.

Wanprestasi yang dilakukan penyedia jasa konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi akibat dari keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) maka dari itu bentang pertanggung jawabannya dapat dilakukan sesuai dalam Undang-Undang tentang jasa konstruksi mewajibkan bahwa pengguna jasa konstruksi agar membuka segala informasi yang terkait dengan keadaan alam maupun cuaca dengan cara dari lokasi pembangunan kepada penyedia jasa. Dalam pengerjaan, tidak ada pengguna jasa yang ingin mengakui suatu bencana dan mengakibatkan terjadinya kegagalan pada konstruksi atau bangunan sebagai suatu keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*). Oleh karena itulah hakim di dalam pengadilan melewati mekanisme gugatan, kemudian yang berwenanglah yang

menentukan dan menyatakan apakah suatu perihal/peristiwa yang membawa kerugian juga termasuk keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) ataupun tidak serta menentukan siapa dan kisaran ganti rugi yang harus di pertanggung jawabkan.<sup>53</sup>

Undang-Undang jasa konstruksi ini tidak mengatur secara tegas, bahwa pihak siapa saja yang dibebani tanggung jawab agar membayar ganti kerugian terhadap suatu pengerjaan yang telah dilaksanakan oleh penyedia jasa konstruksi apabila proyek pembangunan tersebut mengalami suatu kegagalan akibat terjadinya *force majeure*. Kerap kali antara penyedia jasa dan pengguna jasa sering sekali berada dalam keadaan yang tidak proporsional. Akan tetapi ketika suatu peraturan PerUndang-Undangan tidak mengatur tentang siapakah yang menanggung peran atas kerugian akibat terjadinya suatu *force majeure* yang harus dipikul, maka dari itulah satu sumber formil Hukum lainnya yang menjadi bagian dasar Hukum sah sebagai acuan utama/patokan, adalah Yurisprudensi/Presiden.

Pada Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 mengenai tentang jangka waktu dan pertanggungjawaban atas kegagalan pembangunan dalam jangka waktu paling lama 10 tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi, dan pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan pembangunan yang telah terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan. Syarat-syarat jangka waktu pertanggung jawaban atas kegagalan pembangunan yang harus di salurkan pada kontrak kerja konstruksi. pelanggaran konstruksi

---

<sup>53</sup> Nopriansyah, A. Perjanjian Kerja Konstruksi Pembangunan Jalan Raya (Studi Pada PT Rindang Tiga Satu Pratama 2018).

harus ditentukan dalam kontrak konstruksi. Berdasarkan pada Pasal 1369 KUH Perdata, bahwa pemilik gedung bertanggung jawab atas kerugian akibat robohnya gedung yang dimilikinya, baik secara keseluruhan maupun sebagian. Jika hal ini disebabkan oleh terjadinya kelalaian dalam pemeliharaan atau dikarenakan oleh cacatnya suatu konstruksi maupun penataannya.

Prinsip tanggung jawab mutlak menurut Rudolf dalam konteks Hukum perlindungan Konsumen sering digunakan oleh para pengusaha. Pelaku usaha yang dimaksud adalah produsen yang produknya menimbulkan kerugian bagi Konsumen. Asas tanggung jawab produk (*product liability*) adalah kewajiban produsen untuk memenuhi tanggung jawabnya atas kerugian yang diderita Konsumen akibat penggunaan produk yang dipasarkan. Selain itu, dalam praktiknya, tuntutan tersebut berdasarkan tanggung jawab produk (*product liability*) dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu :

1) Melanggar Jaminan (*Breach Of Warranty*)

Melanggar Jaminan (*Breach Of Warranty*) yang dimaksud ialah produk yang dihasilkan tidak sesuai dengan yang telah diinginkan. Pelanggaran jaminan ini berkaitan dengan jaminan dalam konteks barang atau jasa yang dapat dihasilkan oleh produsen ataupun pelaku usaha tidak mengandung cacat. Cacat yang dimaksud adalah yang bisa terjadi dalam konstruksi barang atau jasa (*constructions defect*), *design (design defect)* dan pelebelan (*labeling defect*).

2) Ada Unsur Kelalaian (*Negligence*)

Ada Unsur Kelalaian (*Negligence*) ialah produsen yang lalai memenuhi standard pembuatan produk yang baik. Kelalaian tersebut dapat dinyatakan terjadi

apabila pelaku usaha atau produsen yang dituntut gagal membuktikan bahwa ia telah berhati-hati dalam membuat, memperbaiki, mengawasi, mendistribusikan suatu barang atau jasa.

3) Menerapkan Suatu Aturan Mengenai Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*).

Menerapkan Suatu Aturan Mengenai Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*). Kegagalan memenuhi kewajiban merupakan suatu bentuk kelalaian dan kesengajaan untuk tidak menaati klausul-klausul kontrak perjanjian yang telah disepakati dan dituangkan secara tegas dalam kontrak perjanjian. Maka akibat dari apa yang diterima jika tidak terpenuhinya kewajiban ataupun wanprestasi adalah menimbulkan ganti rugi, dan apabila poin dapat dibatalkan maka hal tersebut hanya pengecualian yaitu keadaan memaksa (*force majeure*). Wanprestasi ini tidak terdapat pada peraturan atau KUH Perdata. Maka hal ini oleh para pihak mengacu kepada hal kebebasan berkontrak, oleh karena itu dapat diminta pertanggung jawaban setelah melakukan perbuatan tersebut. Kewajiban mempertanggung jawabkan atas akibat yang telah mengakibatkan kerugian sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan bersama, ialah oleh para pihak-pihak yang melakukan atau menimbulkan kerugian. Pada kenyataannya, akibat Hukum dari wanprestasi mempunyai banyak bentuk, antara lain ialah :

- a) Pembatalan Perjanjian.
- b) Ganti Rugi Dalam Bentuk Pembayaran.

**C. Putusan Hakim dalam menerapkan Hukum terhadap Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Penyedia Jasa Konstruksi terhadap Konsumen dalam Putusan Nomor 740/Pdt.G/2019/PN Mdn.**

Permasalahan ini bermula dari perjanjian antara Jasa Kontraktor Bangunan terhadap Konsumen yang dimana bahwa Opida Hasdy (Penggugat) sebagai Konsumen CV Ruzain Anugerah Mulia ingin membeli Properti berupa tanah dan bangunan yang sebidang tanah dengan ukuran tanah panjang 18m (delapan belas meter), lebar 6m (enam meter), luas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi), bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 120m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi), yang berlokasi di jalan Suka Murni/jalan Perbatasan STM Ujung Medan, di perumahan Griya Ruzain 6, Kavling No. A8 atau A9. Bahwa Muhammad Taufik Nasution Direktur Utama dari CV Ruzain Anugerah Mulia (Tergugat) selaku developer yang bertanggung jawab untuk menyediakan tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan jalan Suka Murni/jalan Perbatasan STM Ujung Medan, di Perumahan Griya Ruzain 6, Kavling No. A8 atau A9. Harga tanah dan bangunan aquo adalah sebesar Rp.515.000.000.- (Lima ratus lima belas juta rupiah), dan cash bertahap yang dicicil selama 3 (tiga) tahun. Penggugat telah memberikan uang tanda jadi sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat melalui Bank BCA ke rekening Muhammad Taufik Nasution pada tanggal 31 Agustus 2017 dimana penyerahan uang tersebut telah dilakukan, Dan uang cash Rp.100.000.000,- di terima langsung oleh tergugat dan disaksikan oleh Novita selaku marketing pemasaran CV Ruzain Anugerah Mulia di hari yang sama dan penggugat akan mencicil sisa pembayaran kepada tergugat selama 36

kali pencicilan dari pembayaran pertama sebesar Rp. 8.750.000,- (Delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per bulannya. Dimulainya pencicilan pada bulan September 2017 sampai dengan bulan September 2020. Penggugat telah membayar cicilan kepada tergugat selama 9 bulan terhitung bulan September 2017 sampai dengan Mei 2018 melalui transfer bank Mandiri Syariah ke rekening tergugat atas nama Muhammad Taufik Nasution. Pada bulan Novermber 2017 penggugat mendapat kabar bahwa marketing selaku saksi dan *Marketing Pemasaran CV Ruzain Anugerah Mulia* sudah tidak bekerja lagi pada CV tersebut. Hingga penggugat merasa khawatir dengan kabar tersebut, terlebih penggugat mendapat kabar dari para karyawan cv tersebut bahwa CV Ruzain Anugerah Mulia tidak menjalankan kewajibannya dengan baik, sehingga penggugat berkomunikasi dengan tergugat secara langsung untuk memastikan keadaan yang terjadi disana.

Tujuan terlaksanakannya suatu proses ke dalam pengadilan adalah untuk mendapatkan keputusan dari hakim.<sup>54</sup> Putusan hakim atau biasa disebut dengan istilah putusan pengadilan merupakan hal yang sebenarnya diinginkan atau diharapkan oleh para pihak-pihak yang bersengketa agar dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya perselisihan diantara mereka. Sebab dengan adanya putusan suatu hakim, dari para pihak yang bersengketa mengharapakan adanya kepastian Hukum dan keadilan dalam perkara yang sedang dihadapinya.

---

<sup>54</sup> M. Nur Rasaid. Hukum Acara Perdata, cet. III, (Jakarta: 2003 Sinar Grafika *Offset*), Halaman 48.



<sup>55</sup>Keputusan suatu hakim terdiri atas beberapa bagian, antara lain bagian pertimbangan Hukum yang dikenal dengan bagian “pertimbangan” dan “putusan”. Yang perlu dicermati adalah pertimbangan Hukum yang menjadi dasar bagi pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu perkara, serta perintah yang memuat putusan hakim. Adapun 2 golongan putusan ialah :

a) Putusan Sela

Putusan Sela terdiri dari berbagai macam ialah putusan preparatoir, putusan insidentil, dan putusan provisional.

b) Putusan Akhir

Putusan preparatoir ini digunakan untuk menyiapkan suatu perkara, begitu juga dengan putusan insidentil, sedangkan putusan provisional ialah putusan yang dijatuhkannya hubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, kemudian diadakannya tindakan-tindakan permulaan untuk manfaat bagi salah satu pihak.

Hal ini ditegaskan pada Pasal 25 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, ialah bahwa segala keputusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, serta mencantumkan Pasal-Pasal Peraturan Perundang-Undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan sumber Hukum lainnya, baik yang tertulis, seperti Yurisprudensi atau doktrin Hukum, maupun yang tidak tertulis, seperti Hukum kebiasaan atau Hukum adat. Menurut dari Pasal 178 Ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*.

---

<sup>55</sup> Moh. Taufik Makarao, Pokok-pokok Hukum Acara Perdata, cet. I, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004) Halaman 124 Munir Fuady (2015). Hukum Kontrak (Buku Kesatu), Citra Aditya Bakti, Bandung, Halaman 71.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa putusan hakim adalah suatu pernyataan yang dibuat secara tertulis oleh hakim sebagai pejabat publik yang berwenang dan disampaikan dalam sidang terbuka dalam perkara Perdata. masyarakat setelah melalui proses Hukum acara dan acara Hukum Perdata pada umumnya guna menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara Perdata guna menciptakan kepastian Hukum dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Perlu diingat lagi bahwa pembahasan tentang putusan hakim atau putusan pengadilan dalam Pasal ini akan dibatasi hanya pada lingkup Hukum acara Perdata.

Dalam penelitian ini permasalahan ini bermula dari perbuatan Wanprestasi antara Jasa Kontraktor Bangunan terhadap Konsumen yang dimana bahwa Opida Hasdy (Penggugat) sebagai Konsumen CV Ruzain Anugerah Mulia ingin membeli Properti berupa tanah dan bangunan yang sebidang tanah dengan ukuran tanah panjang 18m (delapan belas meter), lebar 6m (enam meter), luas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi), bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 120m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi), yang berlokasi di jalan Suka Murni/jalan Perbatasan STM Ujung Medan, di perumahan Griya Ruzain 6, Kavling No. A8 atau A9. Bahwa Muhammad Taufik Nasution Direktur Utama dari CV Ruzain Anugerah Mulia (Tergugat) selaku developer yang bertanggung jawab untuk menyediakan tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan jalan Suka Murni/jalan Perbatasan STM Ujung Medan, di Perumahan Griya Ruzain 6, Kavling No. A8 atau A9. Namun setelah dilaksanakannya perjanjian pihak *developer* belum terlihat melaksanakan pembangunan perumahan hingga

melewati rentang waktu yang telah disepakati. Berikut analisis putusan hakim perkara putusan nomor 740/Pdt.G/2019/PN Mdn :

Posisi Kasus :

Opida Hasdy selaku Konsumen CV Ruzain Anugerah Mulia ingin membeli Properti berupa Tanah dan Bangunan, yang berlokasi di Jalan Suka Murni/Jalan Perbatasan STM Ujung Medan, di Perumahan Griya Ruzain dalam Surat Jual Beli Rumah No. 08/SPJB/RAM/VIII/XVII tanggal 31 Agustus 2017. Seharga Rp515.000.000 dibayar *Cash* bertahap yang dicicil selama 3 tahun. Sebagai tanda jadi penggugat memberi uang muka sebesar Rp100.000.000 kepada Tergugat melalui Bank BCA ke Rekening Muhammad Taufik Nasution pada tanggal 31 Agustus 2017 yang disaksikan secara langsung oleh Marketing Pemasaran CV Ruzain Anugerah Mulia yaitu Novita.

Kesepakatan yang diperoleh antara tergugat dan penggugat menimbulkan kewajiban bagi penggugat untuk membayar cicilan selama 36 kali Pencicilan atau 36/bulan dari pembayaran pertama sebesar Rp8.750.000 per bulannya. Dimulainya pencicilan pada bulan September 2017 sampai dengan bulan September 2020. Dan penggugat telah patuh akan kewajibannya untuk membayar cicilan dan telah membayar cicilan kepada Tergugat selama 9 bulan terhitung bulan September 2017 sampai dengan Mei 2018 melalui *transfer*.

Pada bulan Novermber 2017 penggugat mendapat kabar bahwa marketing selaku saksi dan *Markerting* Pemasaran CV Ruzain Anugerah Mulia sudah tidak bekerja lagi pada CV tersebut. Hingga penggugat merasa khawatir dengan kabar tersebut, terlebih penggugat mendapat kabar dari para karyawan cv tersebut

bahwa CV Ruzain Anugerah Mulia tidak menjalankan kewajibannya dengan baik, sehingga penggugat berkomunikasi dengan tergugat secara langsung untuk memastikan keadaan yang terjadi disana.

Penggugat kemudian meminta bukti foto pembangunan kepada tergugat untuk memastikan proses pembangunan rumah berjalan dengan semestinya, namun tergugat tidak pernah mengirimkan foto hingga Mei 2018 penggugat minta kejelasan kepada tergugat namun tetap tidak ada respon dan akhirnya penggugat memutuskan untuk menemui tergugat bertemu di Medan namun tergugat tidak dapat ditemui hingga penggugat kembali ke Jakarta. Hal tersebut juga terulang dibulan Juni dan akhirnya penggugat memutuskan untuk membatalkan pembelian dikarenakan tidak konsistennya tergugat dalam pengerjaan properti berupa tanah dan bangunan yang dikerjakan sesuai CV Ruzain Anugerah Mulia.

Tergugat berjanji akan mengembalikan uang Penggugat mulai dari cicilan 9 bulan di tambah uang panjar pertama penggugat sebesar Rp278.750.000, dengan catatan setelah ada pihak yg membeli bangunan tersebut. Namun setelah beberapa bulan penggugat mendengar bangunan tersebut sudah ada yang membeli, namun tergugat tidak menginformasikan kepada penggugat dan penggugat minta tergugat mencicil balik uang yg telah penggugat setor kepada tergugat dan pun menyetujui. Dimana tergugat mulai mencicil sebesar Rp120.000.000 sekitar tahun 2018. Namun dibulan selanjutnya tidak ada upaya dari pihak tergugat untuk melunasi cicilannya hingga penggugat mengajukan gugatan tersebut ke pengadilan.

Pertimbangan Hakim :

Selama masa persidangan hakim menerima sebanyak 9 bukti dan 2 orang saksi, namun dari pihak tergugat tidak mengajukan bukti bukti apapun untuk menguatkan sangkalannya. Hingga hakim mengambil pertimbangan berdasarkan bukti-bukti yang diterima dari pihak penggugat. Dimana hakim menerima beberapa bukti gugatan dari beberapa konsumen lain kepada CV Ruzain Anugerah Mulia atas tindakan telah ingkar janji kepada Konsumennya. Selain itu ditemukannya bukti bahwa tergugat sama sekali belum melakukan kegiatan atau pekerjaan pembangunan Griya Ruzain 6.

Hakim juga memeriksa bukti transfer dari tergugat namun nyatanya bukti yang diberikan oleh pihak penggugat terbukti benar sehingga karena Tergugat tidak memenuhi prestasi yaitu membangun rumah sesuai dengan perjanjian, maka menurut Majelis Hakim Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat. Perjanjian yang dibuat oleh tergugat dan penggugat telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah No.08/SPJB/RAM/VIII/XVII tertanggal 31 Agustus 2017 antara CV Ruzain Anugerah Mulia dan Opida Hasdy. Sehingga perjanjian jual beli tersebut adalah sah karena perjanjian tersebut telah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdatadata dan perjanjian yan dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya vide Pasal 1338 KUH Perdata.

#### Analisis Putusan :

Tidak dilaksanakannya pembangunan oleh CV Ruzain Anugerah Mulia adalah karena tidak keluarnya surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dimana IMB sendiri adalah sebuah produk hukum yang berisi perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Sehingga apabila IMB tidak dapat diterbitkan, maka kemungkinan tanah tersebut peruntukkannya bukan untuk bangunan, sehingga IMB tidak dapat dikeluarkan. Maka perjanjian yang dilaksanakan oleh penggugat dan tergugat dapat batal berdasarkan putusan pengadilan. Dalam melakukan PPJB, hendaknya konsumen harus memperhatikan klausul yang terdapat dalam PPJB tersebut. Perihal besaran uang muka atau *Down Payment (DP)*, waktu pelunasan, waktu serah terima, spesifikasi unit, serta tanggungjawab developer apabila lalai melaksanakan kewajibannya.

Pembuktian yang diajukan oleh Tergugat tidak mampu membuktikan bahwa petitum penggugat tidak terbukti, saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat juga tidak dapat dibantahkan sehingga seharusnya hakim dalam hal ini menyetujui petitum penggugat pada point 2,3 dan 4. Namun, terkait putusan akan ganti rugi maka dari itu putusan yang dijatuhkan oleh hakim telah sesuai dengan peraturan yang telah ada, hal ini karena memang pihak konstruksi tidak membangun bangunan sesuai dengan yang disepakati, dan nyatanya berdasarkan bukti yang ada bahwa memang pihak konstruksi telah melakukan wanprestasi terhadap para

Konsumennya. Selain itu untuk biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak Konsumen, maka pihak konstruksi wajib mengemalikan uang yang telah dierikan dapat dilihat dari penggugat yang telah membayar sejumlah Rp120.000.000 kepada Penggugat sedangkan Tergugat tidak mengembalikan uang Penggugat sejumlah Rp158.750.000 maka wajib membayar kepada konsumen tersebut.

Proses jual beli yang dilakukan sudah sampai pada proses pencicilan atau pelunasan yang mengharuskan adanya serah terima unit, akan tetapi pihak CV tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, maka konsumen telah tepat untuk melakukan upaya hukum mulai dari somasi sampai pada pengajuan gugatan di Pengadilan Umum. Dengan dasar hukum diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (“UU Perumahan”). Yaitu denda maksimal Rp. 5.000.000.000,00,- (lima miliar rupiah). Selain sanksi denda, developer tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Pasal 150 UU Perumahan. Sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

Mengingat Perjanjian yang dibentuk dengan memenuhi syarat akan bersifat mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban (prestasi) bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan. Pasal 1234 KUHPerdara menentukan macam prestasi yaitu bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak melakukan kewajibannya maka dikatakan pihak tersebut telah

melakukan wanprestasi. Akibat dari wanprestasi tersebut tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Dalam konteks hukum perlindungan konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen khusus hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha dalam jual-beli bidang properti/perumahan, maka menjadi tanggungjawab pelaku usaha property untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan, di iklankan atau ditawarkan. Secara normatif pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang Undang Tentang Perlindungan konsumen). Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Dengan demikian dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi properti, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan yang bersangkutan.



Berdasarkan penjelasan sebelumnya, pada pertimbangan hakim menyatakan bahwa point 2,3, dan 4 petitum penggugat ditolak, dimana pada point tersebut mengingat pada petitum penggugat point 2,3 dan 4 jelas bahwa perbuatan yang dilakukan penyedia jasa konstruksi adalah tindakan melawan hukum, Pembuktian yang diajukan oleh penggugat telah sesuai dengan Pasal 1866 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa alat bukti meliputi bukti tulisan, saksi, persangkaan, sumpah. Yahya Harahap berpendapat bahwa dengan tindakan debitur dalam melaksanakan kewajibannya yang tidak tepat waktu atau tak layak, jelas itu merupakan pelanggaran hak kreditur. Setiap pelanggaran hak orang lain berarti merupakan perbuatan melawan hukum. Dikatakan pula, wanprestasi adalah species, sedangkan genusnya adalah perbuatan melawan hukum. Bilamana terdapat beberapa orang debitur yang bertanggung gugat, maka dalam hal terjadi tuntutan ganti kerugian pada gugatan perbuatan melawan hukum, masing-masing debitur dapat bertanggung gugat untuk keseluruhan ganti kerugian tersebut, sekalipun tidak berarti bahwa tanggung gugat tersebut sama dengan tanggung renteng.

Pembuktian yang diajukan oleh Tergugat tidak mampu membuktikan bahwa petitum penggugat tidak terbukti, saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat juga tidak dapat dibantahkan sehingga seharusnya hakim dalam hal ini menyetujui petitum penggugat pada point 2,3 dan 4. Namun, terkait putusan akan ganti rugi maka dari itu putusan yang dijatuhkan oleh hakim telah sesuai dengan peraturan yang telah ada, hal ini karena memang pihak konstruksi tidak membangun bangunan sesuai dengan yang disepakati, dan nyatanya berdasarkan bukti yang ada bahwa memang pihak konstruksi telah melakukan wanprestasi terhadap para

Konsumennya. Selain itu untuk biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak Konsumen, maka pihak konstruksi wajib mengembalikan uang yang telah diberikan dapat dilihat dari penggugat yang telah membayar sejumlah Rp120.000.000 kepada Penggugat sedangkan Tergugat tidak mengembalikan uang Penggugat sejumlah Rp158.750.000 maka wajib membayar kepada konsumen tersebut.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Tanggung jawab atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitur selama pelaksanaan perjanjian merupakan masalah yang kompleks yang bergantung pada ketentuan perjanjian dan peraturan Hukum yang berlaku. Prinsipnya, jika debitur melakukan wanprestasi, maka debitur harus bertanggung jawab atas segala kerugian yang ditimbulkan oleh wanprestasi tersebut, karenanya, debitur harus mengganti rugi kepada kreditur. Dalam hal ini, kreditur juga dapat menuntut debitur untuk memulihkan kerugian itu. Oleh sebab itu penting untuk meninjau dengan hati-hati persyaratan sebuah perjanjian apapun sebelum menandatangani untuk memastikan bahwa pihak-pihak memahami tanggung jawabnya masing-masing.
2. Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Wanprestasi terhadap Konsumen. Tanggung jawab yang dilakukan oleh penyedia jasa tersebut berdasarkan atas kewajiban maupun kemauan panggilan hati dari seseorang. Timbulnya tanggung jawab dikarenakan adanya suatu hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyedia jasa, dalam hal ini pelaku usaha penyedia jasa konstruksi tidak melakukan kewajibannya dengan baik ataupun melakukan wanprestasi, sehingga dapat dikenakan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 yaitu kegagalan pembangunan

3. dalam jangka waktu paling lama 10 tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi, dan pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan pembangunan yang telah terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan. Sehingga berdasarkan putusan Nomor 740/Pdt.G/2019/PN.Mdn. Maka benar hakim memutuskan hukuman penggantian kerugian yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa konstruksi.
4. Putusan Hakim dalam menerapkan Hukum terhadap Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Penyedia Jasa Konstruksi terhadap Konsumen dalam Putusan Nomor 740/Pdt.G/2019/PN.Mdn. Berdasarkan penjelasan sebelumnya, maka putusan yang dijatuhkan oleh hakim telah sesuai dengan peraturan hakim seharusnya mengabulkan petitum tersebut mengingat pada petitum penggugat point 2, 3 dan 4 jelas bahwa perbuatan yang dilakukan penyedia jasa konstruksi adalah tindakan melawan hukum, Pembuktian yang diajukan oleh penggugat telah sesuai dengan Pasal 1866 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa alat bukti meliputi bukti tulisan, saksi, persangkaan, sumpah. Yahya Harahap berpandangan bahwa dengan tindakan debitur dalam melaksanakan kewajibannya yang tidak tepat waktu atau tak layak, jelas itu merupakan pelanggaran hak kreditur. Setiap pelanggaran hak orang lain berarti merupakan perbuatan melawan hukum. Dikatakan pula, wanprestasi adalah species, sedangkan genusnya adalah perbuatan melawan hukum.

**B. Saran**

1. Sebaiknya pemerintah lebih tegas dalam memberikan pengawasan terhadap penyedia jasa konstruksi terkait kewajibannya dalam memberikan hak Konsumen.
2. Sebaiknya pihak penyedia jasa lebih bertanggung jawab dalam menjalankan kewajibannya dan aktif memberikan informasi terkait pembangunan yang sedang dijalankan kepada para Konsumennya.
3. Sebaiknya Konsumen harus lebih berhati-hati dalam memilih penyedia jasa konstruksi, demi meminimalisir kerugian yang akan terjadi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- A.S. Hornby, Gen. Ed. *Oxford Advance Learner's Dictionary of Current English*, (Oxford:1987 Oxford University Press),1987.
- Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak komersial, Prenadamedia Group:Jakarta,2014.
- Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta:Rajawali Pers, 2007.
- Andi Hamzah. Kamus Hukum, Ghalia Indonesia,2005.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, Hukum Perlindungan Konsumen, Sinar grafik:Jakarta,2008.
- Ismayani, A, Metodologi penelitian. Syiah Kuala: *University Press*, 2019.
- Janus Sidabalok, Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2014.
- Jhon M. Echols dan Hasan Sadily, Kamus Inggris-Indonesia, Jakarta : Gramedia,1995.
- M. Nur Rasaid , Hukum Acara Perdata, cet. III, Jakarta : Sinar Grafika,2003.
- Majid. A, Analisis Data Penelitian Kualitatif, Penerbit Aksara Timur, 2017.
- Miru, A., & Yodo, S. Hukum Perlindungan Konsumen, PT. Raja Grafindo Persada:Jakarta, 2004.
- Moh. Taufik Makarao, Pokok-pokok Hukum Acara Perdata, cet. I, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004.
- Munir Fuady, Hukum Kontrak (Buku Kesatu), Citra Aditya Bakti:Bandung,2015.
- Pangestu, M. T, Pokok-pokok Hukum kontrak. CV *Social Politic Genius (SIGn)*, 2019.
- Philip Kotler, *Principles of Marketing, Pretince-Hall Inc, (Engglewood Cliffs New Jersey*, 1980.
- Purwati, A. Metode penelitian Hukum teori & praktek,2020.
- R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta:Bandung, 2004.
- Ramdhan, M. Metode penelitian, Cipta Media Nusantara, 2021.
- Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia, Cet.Pertama:Yogyakarta, 2013.
- Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta, 2008.

- Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT Grasindo:Jakarta, 2000.
- Sihombing, A. Hukum Perlindungan Konsumen, CV Azka Pustaka, 2023.
- Soekidejo Notoatmojo, Etika dan Hukum Kesehatan, Reneka Cipta Jakarta, 2010.
- Subekti, Hukum Perjanjian. Cetakan V:Jakarta, 1979.
- Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa:Jakarta, 1985.
- Susanti Adi Nugroho, Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen ditinjau dari Hukum Acara serta kendala Implementasinya, Kencana: Jakarta, 2010.
- Titik Triwulan dan Shinta, Perlindungan Hukum Bagi Pasien, Prestasi Pustaka:Jakarta, 2010.
- WJS. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta:Balai Pustaka, 1976.
- Wulfram I. Ervianto, Manajemen Proyek Konstruksi, Yogyakarta: Andi, 2005.

#### **B.Artikel, Jurnal, Dan Karya Ilmiah**

- Alzamzami, J., & Suryono, L. J, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi." *Media of Law and Sharia Vol 2 No 3*, 2021.
- Anggraeni, I. "Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek Gedung (Aplikasi Model Regresi) (*Doctoral dissertation*, Universitas 17 Agustus 1945),2017.
- Aritonang, S., Siregar, M., Purba, H., & Leviza, J. "Tanggung Jawab Kontraktor Terhadap Kontrak Kerja Konstruksi yang Tidak Mencantumkan Rencana Umur Konstruksi (Studi: Kontrak Kerja Konstruksi oleh dan Antara Dinas PUPR Kabupaten Labuhan batu Selatan dengan CV. Karya Jasa Utama)". Mahadi: Indonesia, *Journal of Law*,Vol.1(2),2022.
- Brotosusilo, A." Hak-hak produsen dalam Hukum Perlindungan Konsumen." *Jurnal Hukum & Pembangunan Vol 22(5)*,2017.
- Dwi Purtranto Riau. "Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung" Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2019.
- Fauzan Prasetya, "Kedudukan Hukum Addendum Perjanjian Pemborongan Kerja Yang Berlaku Setelah Jangka Waktu Perjanjian Pokoknya Berakhir (Studi Kasus: Addendum I Perjanjian Kerja sama PT Semen Padang No. 428/PJJ/PJS10.9/05.13)" Padang: Universitas Andalas, 2016.
- Hamzah, and Liber Sonata Depri. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Konstruksi Pembangunan Jalan Tol Antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Waskita Karya (Persero) Tbk." *Pactum Law Journal 1*, 2018.

- Jawat, W. “Penerapan Metode Konstruksi Dalam Mewujudkan *Green Construction* (Studi Kasus: Pekerjaan Tanah Pada Proyek Jalan).” *Paduraksa: Jurnal Teknik Sipil Universitas Warmadewa*, Vol. 3(2),2014.
- Kamil, A. I. “Tanggung Jawab Perusahaan Konstruksi Akibat Jatuhnya *OCS (Overhead Catenaty System)* Parapet di Jakarta Yang Menyebabkan Kerugian Terhadap Pengendara Motor Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata.” *Doctoral dissertation*, Fakultas Hukum Unpas, 2018.
- Mayangsari, A., Prasetyo, A. A., & Bonauli, R. R.. “Pembangunan Hukum Arbitrase Di Bidang Konstruksi (Politik Hukum) Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa (Tinjauan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Tinjauan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi).” *Fairness and Justice : Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 2020.
- Nopriansyah, A.” *Perjanjian Kerja Konstruksi Pembangunan Jalan Raya (Studi Pada PT Rindang Tiga Satu Pratama)*, 2018.
- Pertiwi, N.”*Perkembangan Industri Konstruksi Pasca Pandemi Covid-19 Di Indonesia 2023. Post Pandemi dan New Era Covid-19: Pendekatan Transdisipliner Ilmu*”, 2023.
- Priyo, M., & Aulia, M. R. U. “Aplikasi metode *time cost trade off* pada proyek konstruksi : studi kasus proyek pembangunan Gedung Indonesia. Semesta Teknika.” 2015.
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. “Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian.” *Jurnal Mitra Manajemen*,2020.
- Sutrawaty, L. “Force Majeure Sebagai Alasan Tidak Dilaksanakan Suatu Kontrak Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata”(Doctoral dissertation, Tadulako University),2016.
- Tumelap, J., Sumajouw, M. D., & Waney, E. V. “Analisis kinerja perusahaan jasa pelaksana konstruksi (Studi kasus di kabupaten Sarmi)”. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 2014.
- Wibawati, S. T., Prihatinah, T. L., & Haryanto, B. S. “Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi.” (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 30/Pdt. GS/2018/Pn. Pwt),2019.
- Yuristiawan, R., & Muliya, L. S. “Akibat Hukum Wanprestasi *Pre-Order* oleh Perusahaan Sepeda Ditinjau dari Buku III KUH Perdata.”. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*,2022.

### **C.Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun (2017) tentang Jasa Konstruksi “Undang-Undang Jasa Konstruksi”

Putusan Pengadilan Nomor 740/Pdt.G/2019/PN.mdn

#### **D. Internet**

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia 2016. diakses pada Selasa tanggal 11 Agustus 2023 pukul 15:30 WIB.