

## GANTI KERUGIAN OLEH PENYEDIA JASA APABILA TERJADI KEGAGALAN BANGUNAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2017<sup>1</sup>

Swita Bella<sup>2</sup>  
[switabella12@gmail.com](mailto:switabella12@gmail.com)

Said Aneke-R<sup>3</sup>  
Frits Marannu Dapu<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Rangkaian peristiwa kecelakaan kerja dalam penyelenggaraan konstruksi dan kegagalan bangunan akhir-akhir ini sudah selayaknya diselidiki tuntas dengan mekanisme hukum yang sudah diatur. Hal tersebut untuk membangun kepercayaan masyarakat bahwa proses pembangunan infrastruktur yang saat ini berjalan bukan hanya memenuhi aspek kecepatan dan ketepatan waktu, namun juga memenuhi aspek keselamatan dan keberlanjutan bangunan. Kata Konstruksi secara yuridis diatur berdasarkan UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan aturan tentang pelaksanaan Jasa Konstruksi diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 mendefinisikan Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi Konstruksi dan/atau pekerjaan Konstruksi. Sedangkan Penyelenggaraan Usaha Jasa Konstruksi adalah upaya pengelolaan rangkaian kegiatan untuk mewujudkan Bangunan Konstruksi yang kukuh, andal, berdaya saing tinggi, berkualitas dan berkelanjutan. Memperhatikan kondisi fisik yang kualitasnya masih memprihatinkan pada saat ini, maka peraturan perundangan rasanya tidak berguna apabila dari seluruh *stakeholder* tidak mau memfasilitasi/melaksanakan. Namun apabila kita masih mempunyai keinginan dan mau melakukan sesuai dengan kompetensinya, maka peraturan ini dapat lebih menjamin masyarakat Jasa Konstruksi untuk mengetahui hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing. Ganti rugi, ialah; penggantian kerugian yang dialami seseorang (seorang debitur yang cedera janji harus membayar ganti rugi kepada kreditur). Hal ini diatur di dalam Pasal 1248 KUHPerdata sebagai berikut : Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau juka sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya. Kata Kunci : Ganti Rugi, Penyedia Jasa, Kegagalan Bangunan, Prosedur, Penyelesaian.

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dilaksanakan berlandaskan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, kesetaraan, keserasian, keseimbangan, profesionalitas, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan, kebebasan, pembangunan berkelanjutan, serta berwawasan lingkungan. Undang- Undang ini mengatur penyelenggaraan Jasa Konstruksi dengan tujuan untuk memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan Jasa Konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kukuh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil Jasa Konstruksi yang berkualitas; mewujudkan tertib penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam menjalankan hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; mewujudkan peningkatan partisipasi masyarakat di bidang Jasa Konstruksi; menata sistem Jasa Konstruksi yang mampu mewujudkan keselamatan publik dan menciptakan kenyamanan lingkungan terbangun; menjamin tata kelola penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang baik; dan menciptakan integrasi nilai tambah dari seluruh tahapan penyelenggaraan Jasa Konstruksi.<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi bertujuan sebagai pedoman dalam Penyelenggaraan Usaha Jasa Konstruksi berupa Jasa Konsultansi Konstruksi, Pekerjaan Konstruksi, dan Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi dan rujukan dalam rangka kegiatan usaha Jasa Konstruksi. Dengan demikian, ketika terjadi suatu sengketa di sektor konstruksi dalam Pekerjaan Konstruksi maka secara yuridis istilah yang digunakan adalah "Sengketa Konstruksi".<sup>6</sup> Tanggung jawab merupakan rasa yang diperlukan untuk membangun kedewasaan diri. Selain itu tanggung jawab akan dimiliki oleh manusia yang mempunyai bekal sikap jujur dan adil pada dirinya sendiri. Tanggung jawab juga berarti pula rasa sadar untuk menerima sanksi ketika sengaja/tanpa sengaja telah melakukan sesuatu yang merugikan orang lain. Tanggung jawab menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah, keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Sehingga bertanggung jawab menurut kamus Bahasa Indonesia adalah berkewajiban menanggung, memikul jawab, mananggung segala sesuatunya, atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.<sup>7</sup>

Dalam kontrak kerja konstruksi sebagai dasar hukum pelaksanaan jasa konstruksi, ada 2 (dua) pihak

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071201692

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

<sup>6</sup> Helmi Latada, Hanafi Ashad dan Ratna Musa. Analisis Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi pada Proyek Pembangunan Pasar Rakyat Pontolo Kabupaten Gorontalo. Jurnal Flyover(JFO). Vol. 02, No. 01 Tahun 2022.

<sup>7</sup> Effendi Perangin, 1999, *Mencegah Sengketa Tanah*, Jakarta: Rajawali, hlm. 46.

yang terikat yakni Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa. Dalam UU Jasa Konstruksi 2017, Penyedia Jasa dianggap dapat bertanggungjawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena penyelenggaraan jasa konstruksi yang tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Keberkelanjutan yang diatur dalam UU Jasa Konstruksi 2017. Adapun Pengguna Jasa memikul tanggung jawab atas kegagalan bangunan yang terjadi setelah lewatnya jangka waktu pertanggungan Penyedia Jasa atas kegagalan bangunan. Jangka waktu pertanggungan atas kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi yang disesuaikan dengan rencana umur konstruksi. Dalam hal rencana umur konstruksi lebih dari 10 (sepuluh) tahun, maka Penyedia Jasa hanya bertanggung jawab atas kegagalan bangunan paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.

Sengketa tanah tidak mungkin dihindari karena begitu banyak kebutuhan di bidang pertanahan yang mendesak dan begitu sedikitnya lahan yang tersedia. Karena tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, itu adalah salah satu kebutuhan paling penting dalam mobilitas masyarakat saat ini. Keberadaan tanah yang semakin hari semakin menyempit membuat adanya tuntutan masyarakat terhadap pemerintah untuk digunakan baik sebagai tempat tinggal maupun dalam usaha untuk meningkatkan perekonomian. Tetapi dalam hal ini, Pemerintah juga membutuhkan lahan yakni untuk kepentingan bersama yaitu untuk mengembangkan usaha yang tentunya bermanfaat bagi masyarakat. Tanah menjadi pemain yang memiliki peranan yang sangat besar juga dalam dunia bisnis.

Sesuai dengan amanat UU No. 6 Tahun 2014, pengelolaan kekayaan desa dilakukan dengan maksud untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa selain untuk meningkatkan pendapatan masyarakat. Dalam kehidupan manusia, memiliki akses terhadap tanah sangatlah penting, apalagi jika ditangani dengan bijak. Selain mengambil peranan penting dalam dunia bisnis, tanah bisa dikatakan sebagai aset sosial, karena bisa menjadi sarana dalam hal menggabungkan kesatuan sosial dari berbagai kemajemukan bermasyarakat.

## B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah ganti kerugian oleh penyedia jasa apabila terjadi kegagalan bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi?
2. Bagaimanakah penilai ahli menetapkan penyebab terjadinya kegagalan bangunan, sehingga penyedia jasa wajib memberikan ganti rugi akibat terjadinya kegagalan bangunan?

## C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum yang digunakan untuk penyusunan penulisan ini ialah metode penelitian hukum normatif. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini diperoleh dari studi kepustakaan berupa: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder

dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer D. berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal-jurnal hukum, serta bahan hukum tersier yang terdiri dari kamus umum dan kamus hukum. Bahan-bahan hukum primer dan sekunder dianalisis secara kualitatif normatif.

Metode yang digunakan adalah metode penelitian normatif yang merupakan prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya<sup>8</sup> Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (di samping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terutama meneliti data primer).

## PEMBAHASAN

### A. Ganti Kerugian Oleh Penyedia Jasa Apabila Terjadi Kegagalan Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

Dalam hal terjadi cedera janji yang dilakukan oleh penyedia jasa atau pengguna jasa, pihak yang dirugikan berhak untuk memperoleh kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau pemberian ganti rugi.<sup>9</sup>

Pengaturan mengenai kegagalan bangunan pekerjaan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa. Dalam hal ini mengakibatkan kegagalan bangunan yang merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja dan atau keselama-tan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa atau pengguna jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi. Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.<sup>10</sup>

Ganti rugi keterlambatan pencantuman pasal mengenai ganti rugi akibat keterlambatan menjadi penting karena keterlambatan itu menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan berhak menerima ganti rugi, sehingga harus diatur bagaimana penghitungan hari keterlambatan, penentuan kapan mulai pekerjaan dan penentuan kapan keterlambatan mulai dihitung dan apakah penyedia jasa tetap dapat diijinkan bekerja walaupun telah mengalami keterlambatan. Pengaturan yang demikian adalah untuk

<sup>8</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007.

<sup>9</sup> Sri Redjeki Slamet. Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa. *Lex Journalica* Volume 13 Nomor 3, Desember 2016. hlm. 197-198.

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm. 200-201.

menghindari perselisihan karena perbedaan penafsiran. Cidera janji diuraikan dalam hal-hal apa saja terjadinya cidera janji baik dari penyedia jasa maupun dari pengguna jasa. Kegagalan bangunan ditetapkan dan diuraikan jangka waktu tanggung jawab atas kegagalan bangunan termasuk tanggung jawab pihak yang menyebabkan kegagalan.<sup>11</sup>

Ganti rugi keterlambatan pencantuman pasal mengenai ganti rugi akibat keterlambatan menjadi penting karena keterlambatan itu menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan berhak menerima ganti rugi, sehingga harus diatur bagaimana penghitungan hari keterlambatan, penentuan kapan mulai pekerjaan dan penentuan kapan keterlambatan mulai dihitung dan apakah penyedia jasa tetap dapat diijinkan bekerja walaupun telah mengalami keterlambatan. Pengaturan yang demikian adalah untuk menghindari perselisihan karena perbedaan penafsiran. Cidera janji diuraikan dalam hal-hal apa saja terjadinya cidera janji baik dari penyedia jasa maupun dari pengguna jasa. Kegagalan bangunan ditetapkan dan diuraikan jangka waktu tanggung jawab atas kegagalan bangunan termasuk tanggung jawab pihak yang menyebabkan kegagalan.<sup>12</sup>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi Pasal 67 ayat:

- (1) Penyedia Jasa dan/atau pengguna Jasa wajib memberikan ganti kerugian dalam hal terjadi Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan pemerintah.

Dalam kontrak konstruksi terdapat syarat kesepakatan atau consensus para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian. Tanggung gugat yang dapat dilakukan para pihak terutama penyedia jasa terhadap kegagalan bangunan adalah tanggung gugat yang didasari adanya wanprestasi, karena pihak penyedia jasa tidak memenuhi atau lalai melaksanakan keajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang disepakati para pihak dan telah menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak. Wanprestasi juga disebut sebagai ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, dan bila penyedia jasa telah melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.<sup>13</sup>

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) yang dilakukan oleh penyedia jasa dapat berupa 4 macam, yaitu:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi dan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang telah dijanjikan, tapi tidak sebagaimana yang telah dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;

- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjiannya tidak boleh dilakukan.<sup>14</sup>

Dalam kontrak jasa konstruksi penyedia jasa/kontraktor pelaksana dapat dikatakan wanprestasi jika telah lalai atau ingkar janji dalam hal:

- a. Persyaratan;
- b. Kualitas; dan/atau
- c. Waktu.

Terjadinya wanprestasi pihak penyedia jasa / kontraktor pelaksana dalam suatu perjanjian atau yang disebut dengan Debitur, membawa akibat bagi penyedia jasa tersebut, antara lain:<sup>15</sup>

- a. Mengganti kerugian;
- b. Benda yang menjadi objek perikatan semenjak terjadi wanprestasi menjadi tanggung gugat penyedia jasa atau debitur;
- c. Jika perikatan tersebut timbul dari perikatan timbal balik, pengguna jasa atau kreditur dapat meminta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Melihat ada tidaknya kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh kontraktor dalam suatu kegagalan bangunan dapat dilihat pada ketidakpatuhan terhadap metode kerja yang benar dan sesuai dengan aturan yang berlaku. Dalam ketentuan Pasal 63 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dijelaskan bahwa Penyedia Jasa wajib mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan kesalahan Penyedia Jasa. Dengan demikian, pendapat Ahli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 60 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi amatlah penting. Hal ini ditujukan untuk menilai apakah benar kegagalan bangunan tersebut terjadi karena kesalahan Kontraktor atau kesalahan perencanaan. Apabila kegagalan bangunan terjadi karena kesalahan perencanaan atau kesalahan Pengguna Jasa, maka Pengguna jasa yang harus bertanggung jawab, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 60 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Sehingga dalam hal ini, penyusunan kontrak harus disusun dengan sangat baik dan mekanisme pembuktian harus dijalankan dengan baik. Namun, dalam hal jenis kontrak adalah lumsom, maka biasanya para pihak akan menuangkan klausul yang intinya adalah apabila terjadi risiko termasuk kegagalan bangunan, maka yang akan menanggung risiko tersebut adalah pihak kontraktor. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, maka kontraktor yang harus bertanggung gugat atas kegagalan bangunan yang terjadi dalam kontrak jenis Lumsom.<sup>16</sup>

Besaran ganti rugi yang menjadi tanggung jawab pelaksana konstruksi dalam hal terjadi kegagalan hasil pekerjaan konstruksi diperhitungkan dengan mempertimbangkan antara lain tingkat keagalannya.<sup>17</sup>

<sup>11</sup> *Ibid.* hlm. 200-201

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm. 206-207.

<sup>13</sup> Yushar. Tanggung Gugat Kontraktor Dalam Kegagalan Bangunan. Media Juris Vol. 2 No. 3, Oktober 2019. e-ISSN: 2621-5225. hlm. 422 (Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 2002).

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Purwadi Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Jakarta, 1994, hlm 42

<sup>16</sup> *Ibid.* hlm. 423-424.

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm. 424 (Peter Miquel Samuel, 'Tanggung Jawab Penyedia Jasa Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun

Pelaksanaan ganti rugi dapat dilakukan melalui mekanisme pertanggungjawaban yang pemberlakuannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggungjawaban bagi pelaksana konstruksi.<sup>18</sup>

Kegagalan bangunan tersebut sesuai yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi jika terjadi dalam masa retensi atau masa pemeliharaan. Oleh karena itu, pengaturan atau perjanjian mengenai kegagalan bangunan pada tahap awal pembangunan yakni tahap awal pendirian bangunan tidak diatur secara akurat dalam kontrak kerja konstruksi dan membawa pemikiran lebih lanjut mengenai bentuk tanggung jawab yang harus dilakukan pihak penyedia jasa.<sup>19</sup> Standar penyelenggaraan jasa konstruksi tersebut tertuang dalam klausul kontrak konstruksi menyatakan bahwa pelaksanaan pekerjaan konstruksi harus berpedoman pada peraturan standar bangunan di Indonesia. Kontrak konstruksi tersebut menjadi dasar lahirnya hubungan keperdataan para pihak, yang mana dengan lahirnya kontrak konstruksi tersebut maka timbul juga hak dan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak. Perikatan yang menimbulkan suatu hubungan keperdataan atau perikatan perdata dimaksud sebagai perikatan yang dikemukakan di depan, dengan ciri khas perikatan perdata pelaksanaannya dapat dituntut di depan pengadilan atau dapat dimintakan bantuan hukum untuk pelaksanaannya. Perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan atas kemauan dan kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut.<sup>20</sup> Rumusan atas dasar perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik yakni memberikan arti sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. Dasar pelaksanaan kontrak konstruksi secara umum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dalam Buku III tentang Perikatan didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pengaturan mengenai kontrak konstruksi tersebut juga mengikat kedua belah pihak jika perjanjian tersebut dibuat secara sah dan menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya, hal ini didasarkan pada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Prestasi atau kontra prestasi dalam hukum perjanjian dapat merupakan kewajiban. Pertanggungjawaban atas dasar kesalahan yakni pihak wajib bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya yang menimbulkan dampak kerugian terhadap orang lain yang mana tidak terpenuhinya suatu prestasi yang telah diperjanjikan

sebelumnya dan telah disepakati oleh kedua belah pihak yang mengikat diri dalam suatu perjanjian. Pertanggungjawaban atas dasar tanpa kesalahan atau pertanggungjawaban atas risiko yakni pihak yang merasa dirugikan tidak perlu mengajukan gugatan dan secara otomatis menjadi tanggung jawab mutlak atas risiko yang disebabkan. Tanggung jawab pihak kontraktor atau penyedia jasa diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Berbagai pengerjaan konstruksi tidak luput dari permasalahan, yang cukup sering terjadi adalah kegagalan bangunan. Berbagai pengerjaan konstruksi tidak luput dari permasalahan, yang cukup sering terjadi adalah kegagalan bangunan. Pada peraturan sebelumnya, termasuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2000 yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang akhirnya dinyatakan tidak berlaku setelah diberlakukannya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, dalam Pasal 31 nya terdapat istilah Kegagalan Konstruksi yang didefinisikan sebagai keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat dari kesalahan Pengguna Jasa atau Penyedia Jasa. Namun, dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi tidak ada lagi istilah kegagalan Konstruksi, tetapi yang ada hanyalah istilah Kegagalan Bangunan.<sup>21</sup>

Kegagalan bangunan yang timbul karena kesalahan Kontraktor pelaksana yaitu pada masa pelaksanaan pengerjaan proyek merupakan akibat dari penyimpangan ketentuan standarisasi dan perencanaan yang dibuat oleh Konsultan Teknik proyek. Dengan melihat pengertian tersebut maka kegagalan bangunan terjadi pada waktu setelah penyerahan akhir pekerjaan atau juga tahap penyerahan kedua proyek, berarti sudah melampaui batas waktu proyek. Bentuk fisik dari kegagalan bangunan sebenarnya tidak ada perbedaan dengan bentuk fisik kegagalan konstruksi, hanya perbedaan terletak pada waktu terjadinya. Bangunan yang mengalami gagal fungsi sebelum akhir umur pemakaiannya yang direncanakan termasuk dalam kegagalan bangunan. Bangunan yang berefek buruk terhadap lingkungan sekitarnya biasanya karena kesalahan dalam konsep desain, walaupun pelaksanaannya benar, itupun termasuk dalam kegagalan bangunan juga.<sup>22</sup> Sebagaimana definisi kegagalan bangunan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, maka kegagalan bangunan mulai dihitung sejak penyerahan akhir pekerjaan kepada pihak Pengguna jasa. Kegagalan bangunan adalah risiko yang tidak berdiri sendiri, selalu ada sebab akibat yang menyertainya, tanggung jawab harusnya dipikul

1999 Tentang Jasa Konstruksi' (2016) 4 Lex Et Societatis. [30].

<sup>18</sup>*Ibid* (Peter Miquel Samuel, 'Tanggung Jawab Penyedia Jasa Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi' (2016) 4 Lex Et Societatis.

<sup>19</sup> Yuliani Harahap. *Op. Cit.* hlm. 3.

<sup>20</sup> *Ibid* (R. Soeroso. 2010. Perjanjian di Bawah Tangan. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 5).

<sup>21</sup>Yushar. *Op. Cit.* hlm. 419.

<sup>22</sup>*Ibid.* hlm. 419-420 (Dinas Pekerjaan Umum & Penataan Ruang, 'Kegagalan Bangunan Tiada Lagi Pidana Bagi Pelaku Jasa Konstruksi' (Kabupaten Indragiri Hilir, 2019) <<http://pupr.inhilkab.go.id/berita/detail/kegagalan-bangunan>> accessed 1 September 2019).

bersama-sama. Kegagalan pekerjaan konstruksi dapat disebabkan oleh faktor teknis maupun faktor non-teknis.<sup>23</sup> Faktor teknis karena adanya penyimpangan proses pelaksanaan yang tidak memenuhi spesifikasi teknis yang disepakati dalam kontrak, sedangkan faktor non-teknis lebih disebabkan karena tidak kompetennya Badan Usaha, tenaga kerja, tidak profesionalnya tata kelola manajerial antara pihak-pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi.<sup>24</sup> Serta bisa jadi terdapat permasalahan timbul karena hal nonteknis yang mengakibatkan kegagalan teknis. Komunikasi yang tidak terjalin dengan baik ada kalanya menyebabkan kesalahan fatal. Untuk menetapkan apakah benar kegagalan bangunan yang terjadi disebabkan oleh kesalahan Kontraktor atau bukan, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 60 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur bahwa yang berhak menilai terkait kegagalan bangunan adalah ahli yang memiliki kompetensi tertentu yang ditetapkan oleh menteri dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya laporan adanya kegagalan bangunan. Bentuk kegagalan bangunan tak selalu runtuh seluruhnya, tetapi juga bisa karena tidak berfungsinya bangunan yang telah dibangun oleh Kontraktor.

Mengenai penilaian kegagalan konstruksi ditinjau dari aspek teknis maupun aspek hukum terletak pada waktu terjadinya. Masa waktu kegagalan bangunan yaitu terjadi pada tahap masa pelaksanaan pekerjaan konstruksi berlangsung sedangkan kegagalan bangunan terjadi pada waktu setelah penyerahan terakhri pekerjaan konstruksi. Perihal kegagalan bangunan waktu terjadinya pada saat setelah penyerahan akhir pekerjaan sampai pada masa pemeliharaan bangunan berakhir, dan pihak yang dapat mengajukan gugatan adalah pengguna jasa dan pemakai bangunan karena kegagalan bangunan sudah menyentuh pada kualitas manfaat yang dihasilkan dari bangunan. Sehingga klausula tanggung gugat kegagalan bangunan dalam kontrak konstruksi harus mencantumkan terpisah dari klausula tanggung gugat kegagalan bangunan. Perbedaan ciri pada kegagalan bangunan dan kegagalan konstruksi berbeda dengan klausula kegagalan bangunan dan harus ditegaskan dalam kontrak konstruksi.

#### **B. Penilai Ahli Menetapkan Penyebab Terjadinya Kegagalan Bangunan, Sehingga Penyedia Jasa Wajib Memberikan Ganti Rugi Akibat Terjadinya Kegagalan Bangunan**

Kegagalan bangunan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi tersebut kegagalan bangunan skala besar dan kegagalan bangunan berskala kecil. Kegagalan bangunan tersebut ditentukan atau ditetapkan oleh Penilai Ahli dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Kegagalan bangunan yakni keadaan suatu bangunan yang telah diserahkan kepada Pejabat Pembuat

Komitmen (PPK) dari penyedia jasa yang sudah melalui proses pemeriksaan Pejabat Penerima Hasil Pekerjaan, yang mana bangunan baik keseluruhan maupun sebagian menjadi tidak berfungsi dan tidak sesuai dengan yang dicantumkan dalam klausula kontrak konstruksi menyangkut sistem penyelenggaraan jasa konstruksi. Tugas PPK adalah menjaga dan mengawal seluruh proses pengeluaran negara dari awal perencanaan hingga akhir penyelesaian serta memastikan seluruh aspek dari pengadaan tersebut berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku baik dari sisi teknis maupun administrasi.<sup>25</sup>

Dalam hal terjadinya kegagalan bangunan, maka Penilai ahli memiliki fungsi utama yaitu berwenang untuk menyatakan adanya kegagalan bangunan.<sup>26</sup> Dalam Pasal 61 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur bahwa yang dikategorikan sebagai Ahli yang berwenang untuk menyatakan adanya kegagalan bangunan adalah individu yang memiliki kriteria sebagai berikut:

- a. memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja pada jenjang jabatan ahli di bidang yang sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami Kegagalan Bangunan;
- b. memiliki pengalaman sebagai perencana, pelaksana, dan/atau pengawas pada Jasa Konstruksi sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami Kegagalan Bangunan; dan
- c. terdaftar sebagai penilai ahli di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Jasa Konstruksi.<sup>27</sup>

Dalam ketentuan Pasal 61 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dijelaskan bahwa Ahli yang berwenang untuk menyatakan adanya kegagalan bangunan memiliki tugas yang meliputi:

- a. menetapkan tingkat kepatuhan terhadap Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
- b. menetapkan penyebab terjadinya Kegagalan Bangunan;
- c. menetapkan tingkat keruntuhan dan/atau tidak berfungsinya bangunan;
- d. menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan;
- e. melaporkan hasil penilaiannya kepada Menteri dan instansi yang mengeluarkan izin membangun, paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal pelaksanaan tugas; dan
- f. memberikan rekomendasi kebijakan kepada Menteri dalam rangka pencegahan terjadinya Kegagalan Bangunan.

<sup>25</sup>Yulawati Harahap. *Op. Cit.* hlm. 34-35 (Mudjisantoso, kegagalan-konstruksi-atau-kegagalan. html, diakses pada tanggal 03 Desember 2019 pukul 08.12 Wib).

<sup>26</sup>Yushar. *Op. Cit.* hlm. 421 (Sarwono Hardjomuljadi, 'Peran Penilai Ahli Dalam Penanganan Kegagalan Bangunan Dan Kegagalan Konstruksi (Menurut UU No. 18 Tahun 1999 Jo. PP 29 Tahun 2000)' (2014) 6 Konstruksia. (7).

<sup>27</sup> *Ibid.* hlm. 421-422.

<sup>23</sup>*Ibid* (Kusumo Dradjad Sutjahjo dan Setiyadi, 'Aspek Hukum Terhadap Kegagalan Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Proyek di Jakarta' (2016) 15 Politeknologi.

<sup>24</sup>*Ibid.*

Kerugian fisik atau dapat dikatakan sebagai kerugian materiil ini adalah kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak pengguna jasa. Dalam kerugian fisik atau kerugian materiil yang dialami pengguna jasa maka hal ini telah ditentukan tahap yang harus dilakukan sebagai suatu bentuk kegagalan bangunan berskala kecil. Kerugian potensial yang dimaksud yakni semakin bertambahnya waktu yang harus digunakan hanya untuk membuat sebuah pondasi. Sehingga, dalam hal ini kerugian non-fisik atau dapat dikatakan kerugian potensial yakni seharusnya pondasi dapat siap dalam 7 (tujuh) hari namun masa kerja pembangunan pondasi yang retak tersebut.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, mengatur mengenai Kegagalan Bangunan, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 60 ayat:

- (1) Dalam hal penyelenggaraan Jasa Konstruksi tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap Kegagalan Bangunan.
- (2) Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh penilai ahli.
- (3) Penilai ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.
- (4) Menteri harus menetapkan penilai ahli dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya Kegagalan Bangunan.

Penjelasan Pasal 60 ayat (2) Yang dimaksud "penilai ahli" adalah penilai ahli di bidang konstruksi. Penetapan Kegagalan Bangunan oleh penilai ahli dimaksudkan untuk menjaga objektivitas dalam penilaian dan penetapan suatu kegagalan. Ayat (3) Penilai ahli dapat terdiri atas orang perseorangan, atau kelompok orang atau lembaga.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, mengatur mengenai Penilai Ahli, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 62 ayat:

- (1) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) penilai ahli dapat berkoordinasi dengan pihak berwenang yang terkait.
- (2) Penilai ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib bekerja secara profesional dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak.

Penjelasan Pasal 62 ayat (1) Yang dimaksud dengan "pihak berwenang yang terkait, antara lain aparat penegak hukum dan kementerian/lembaga lainnya.

Pasal 63 : Penyedia Jasa wajib mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) yang disebabkan kesalahan Penyedia Jasa. Pasal 64 : Ketentuan lebih lanjut mengenai penilai ahli dan penilaian Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 sampai dengan Pasal 63 diatur dalam Peraturan Menteri.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, mengatur mengenai Jangka Waktu dan Pertanggungjawaban Kegagalan Bangunan. Pasal 65 ayat:

- (1) Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi.
- (2) Dalam hal rencana umur konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih dari 10 (sepuluh) tahun, Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan Jasa Konstruksi.
- (3) Pengguna Jasa bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan yang terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2)
- (4) Ketentuan jangka waktu pertanggungjawaban atas Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dinyatakan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban dan pertanggungjawaban Penyedia Jasa atas Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 66 ayat :

- (1) Pengguna Jasa dan/atau pihak lain yang dirugikan akibat Kegagalan Bangunan dapat melaporkan terjadinya suatu Kegagalan Bangunan kepada Menteri.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan terjadinya Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan Menteri.

Pasal 67 ayat :

- (1) Penyedia Jasa dan/atau pengguna Jasa wajib memberikan ganti kerugian dalam hal terjadi Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan pemerintah.

Akibat hukum dari kegagalan bangunan menimbulkan kewajiban pihak yang membuat kesalahan bertanggung jawab terhadap kerugian yang timbul dan dapat dikenakan sanksi. Bentuk tanggung jawab dari kontraktor atau pelaksana jasa konstruksi dengan cara mengganti kerugian yang timbul dari retaknya pondasi bangunan tersebut. Hal-hal yang diatur dalam kontrak kerja konstruksi sebagai bentuk tanggung jawab penyedia jasa konstruksi atau pelaksana jasa konstruksi (kontraktor) yakni dengan menjalankan setiap hak dan kewajiban sesuai dengan yang telah diatur dan disepakati kedua belah pihak. Perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tersebut dan kemudian terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan

kontraktual antara para pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian.<sup>28</sup>

Pengaturan kegagalan bangunan tersebut dapat memberikan iklim terhadap dunia usaha Jasa Konstruksi yang lebih bertanggung jawab dan sekaligus memberikan kesempatan terbukanya persaingan sehat untuk mencapai tujuan mutu produksi yang tinggi. Memperhatikan kondisi fisik yang kualitasnya masih memprihatinkan pada saat ini, maka peraturan perundangan rasanya tidak berguna apabila dari seluruh *stakeholder* tidak mau memfasilitasi/melaksanakan. Namun apabila kita masih mempunyai keinginan dan mau melakukan sesuai dengan kompetensinya, maka peraturan ini dapat lebih menjamin masyarakat Jasa Konstruksi untuk mengetahui hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing.<sup>29</sup>

Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak. Dalam arti sempit "perjanjian" di sini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPerdota.<sup>30</sup> Menurut M. Yahya Harahap, yang mengungkapkan bahwa: "Suatu perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum kekayaan atau hukum harta benda yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi".<sup>31</sup>

Pembentuk Undang-undang dalam Pasal 1313 KUHPerdota mencoba memberikan suatu definisi mengenai perjanjian dengan menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdota tersebut di atas menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahir suatu perikatan. Perikatan adalah hubungan hukum antara kedua pihak dalam harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi.<sup>32</sup>

Menurut doktrin (teori lama), yang disebut dengan perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi tersebut telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum. Unsur-unsur perjanjian, menurut teori lama adalah sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan hukum;

- b. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
- c. Persesuaian kehendak harus dipublikasikan dinyatakan;
- d. Perbuatan hukum terjadi karena kerjasama antara dua orang atau lebih;
- e. Pernyataan kehendak (*wilsvrek zaring*) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain;
- f. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.<sup>33</sup>

Tiap-tiap perjanjian mempunyai dasar pembentukan. Dalam Pasal 1320 KUHPerdota disebutkan dengan jelas bahwa terdapat 4 (empat) unsur pokok yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian yang sah Keempat syarat untuk sahnya perjanjian, tersebut adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.<sup>34</sup>

Kedua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subjek dari perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai objeknya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya, yaitu sepakat para pihak yang mengikatkan dirinya dalam kecakapan untuk bertindak, tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*nietig*), tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan (*vernietigbaa*), sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi objeknya yaitu mengenai suatu hal tertentu atau suatu sebab yang halal adalah batal demi hukum.<sup>35</sup> Selain dari syarat sahnya perjanjian secara umum di atas, masih ada lagi syarat sah yang khusus, yang terdiri dari:

- a. Syarat tertulis untuk perjanjian-perjanjian tertentu;
- b. Syarat akta notaris untuk perjanjian-perjanjian tertentu;
- c. Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk perjanjian-perjanjian tertentu;
- d. Syarat izin dari yang berwenang.<sup>36</sup>

Dalam proses bangunan konstruksi, khususnya yang berfungsi sebagai bangunan publik, peran pelaku teknis bangunan atau konsultan jasa konstruksi sangat penting untuk menjamin kehandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan. Secara garis besar, proses kegiatan membangun bangunan konstruksi harus dikendalikan. Pengendaliannya menyesuaikan dengan kegiatan membangun itu sendiri. Proses kegiatan membangun sendiri dapat dibagi menjadi 3 proses, yaitu tahap perencanaan bangunan, tahap

<sup>28</sup>Suharnoko. *Hukum Perjanjian "Teori dan Analisa Kasus"*, Jakarta: 2004, Prenada Media Grup, hlm. 115.

<sup>29</sup>Mochamad Yusuf. *Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi. Tesis. Universitas Islam Indonesia Program Pascasarjana Fakultas Hukum 2008. hlm. 6.*

<sup>30</sup>*Ibid.* hlm. 20 (J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 28).

<sup>31</sup>*Ibid.* (M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung, Alumni, 1992, hlm. 25).

<sup>32</sup>*Ibid.* hlm. 20-21.

<sup>33</sup>*Ibid.* hlm. 21 (Salim H.S. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 1995, hlm. 25).

<sup>34</sup>*Ibid.* hlm. 22 (R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, Intermesa, 1990, hlm 15).

<sup>35</sup>*Ibid.* hlm. 23 (J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 163-164).

<sup>36</sup>*Ibid.* (Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Eropa Global*, (PT. Citra Aditya Bakti Bandung, hlm. 34).

pelaksanaan bangunan serta tahap penggunaan dan pemeliharaan bangunan. Sehingga sejak suatu lahan kosong direncanakan akan didirikan bangunan kemudian digunakan dan dipelihara hingga bangunan tersebut dibongkar kembali, harus dikendalikan agar tetap sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan. Didalam proses membangun maka juga penuh dengan norma-norma standar konstruksi yang diaplikasikan, mulai menghitung beban, bentuk yang diinginkan dan kemudian berbagai teknologi diaplikasikan sehingga menjadi gambar teknis, dan inipun masih dilengkapi dengan persyaratan administrasi dan teknis yang disebut RKS (Rencana Kerja dan Syarat-syarat).<sup>37</sup>

Pekerjaan konstruksi tersebut adalah untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lainnya. Bangunan merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik yang ada di atas, di bawah tanah dan/atau air. Dalam pengertian menyatu dengan tempat kedudukan terkandung makna bahwa proses penyatuannya dilakukan melalui penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Pengertian menyatu dengan tempat kedudukan tersebut dalam pelaksanaannya perlu memperhatikan adanya asas pemisahan horisontal dalam pemilikan hak atas tanah terhadap bangunan yang ada di atasnya, sebagaimana asas hukum yang dianut dalam undang-undang mengenai agraria. Selain bangunan, hasil pekerjaan konstruksi ini dapat juga dalam bentuk fisik lain, antara lain: dokumen, gambar rencana, gambar teknis, tata ruang dalam (*interior*), dan tata ruang luar (*exterior*), atau penghancuran bangunan (*demolition*).<sup>38</sup>

Belum optimalnya penyelesaian sengketa yang diatur dalam kontrak konstruksi sehingga terjadi potensi kriminalisasi kontrak konstruksi dan masih tingginya angka kecelakaan kerja sektor konstruksi serta masih banyaknya kegagalan bangunan karena belum mematuhi ketentuan konstruksi berkelanjutan dan masih banyak Penyedia Jasa yang belum menggunakan teknologi dan komponen dalam negeri.<sup>39</sup>

Pasal 35 Jangka Waktu Pertanggungjawaban :

1. Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun, sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.
2. Penetapan umur konstruksi yang direncanakan harus secara jelas dan tegas dinyatakan dalam dokumen perencanaan, serta disepakati dalam kontrak kerja konstruksi.
3. Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan harus dinyatakan dengan tegas dalam kontrak kerja konstruksi.

Pasal 36 Penilaian Kegagalan Bangunan:

<sup>37</sup> *Ibid.* hlm. 34.

<sup>38</sup> *Ibid.* hlm. 315.

<sup>39</sup> Modul 1: Kebijakan Penyusunan Dokumen Kontrak (UU. No.2/2017 dan PP. No. 29/2000. jo PP 54/2016). Undang-Undang No 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi (Terkait Kontrak Konstruksi). Direktorat Jenderal Bina Konstruksi Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat. Diakses 01/10/2022.hlm. 2.

1. Kegagalan bangunan dinilai dan ditetapkan oleh 1 (satu) atau lebih penilai ahli yang profesional dan kompeten dalam bidangnya serta bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif, yang harus dibentuk dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan.
2. Penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dipilih, dan disepakati bersama oleh penyedia jasa dan pengguna jasa.
3. Pemerintah berwenang untuk mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan bangunan mengakibatkan kerugian dan atau menimbulkan gangguan pada keselamatan umum, termasuk memberikan pendapat dalam penunjukan, proses penilaian dan hasil kerja penilai ahli yang dibentuk dan disepakati oleh para pihak.<sup>40</sup>

Pasca terbitnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UU No. 2/2017) sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, penyelesaian sengketa konstruksi yang semula ditempuh melalui 2 (dua) jalur, yakni jalur pengadilan dan di luar pengadilan mengalami perubahan. Setelah terbitnya UU No. 2/2017 tentang Jasa Konstruksi, sengketa konstruksi terlebih dahulu diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat. Apabila para pihak yang bersengketa tidak menemukan kesepakatan, maka penyelesaian ditempuh melalui tahapan penyelesaian sengketa yang diatur dalam kontrak kerja konstruksi. Kemudian apabila penyelesaian sengketa tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi, maka para pihak dengan persetujuan tertulis mengatur mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang dipilih.

Adapun tahapan-tahapan penyelesaian sengketa sesuai UU No. 2/2017 adalah:

1. Para pihak yang bersengketa terlebih dahulu melakukan musyawarah untuk mufakat;
2. Apabila musyawarah tersebut tidak tercapai, maka penyelesaian sengketa disesuaikan berdasarkan kontrak kerja konstruksi;
3. Apabila penyelesaian sengketa tercantum dalam kontrak, maka penyelesaian sengketa ditempuh melalui tahapan sebagai berikut:
4. Mediasi;
5. Konsiliasi, dan;
6. Arbitrase
7. Jika penyelesaiain sengketa tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi, maka para pihak yang bersengketa membuat tata cara penyelesaian yang dipilih

Sektor jasa konstruksi merupakan kegiatan masyarakat mewujudkan bangunan yang berfungsi sebagai pendukung atau prasarana aktivitas sosial ekonomi kemasyarakatan guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional dan penyelenggaraan jasa konstruksi harus

<sup>40</sup> *Ibid.* hlm. 38, 39 dan 40.

menjamin ketertiban dan kepastian hukum. Oleh karena itu pentingnya untuk mengetahui dan memahami mengenai ganti kerugian oleh penyedia jasa apabila terjadi kegagalan bangunan dan bagaimana upaya penilai ahli menetapkan penyebab terjadinya kegagalan bangunan.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi. Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi. Pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan bangunan yang terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan.
2. Penilai ahli menetapkan penyebab terjadinya kegagalan bangunan, sehingga penyedia jasa wajib memberikan ganti rugi akibat terjadinya kegagalan bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Pengguna jasa dan/atau penyedia jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan dan kegagalan bangunan ditetapkan oleh penilai ahli. Penilai ahli ditetapkan oleh Menteri. Penilai ahli, adalah penilai ahli di bidang konstruksi. Penetapan kegagalan bangunan oleh penilai ahli untuk menjaga objektivitas dalam penilaian dan penetapan suatu kegagalan dan penilai ahli dapat terdiri atas orang perseorangan, atau kelompok orang atau lembaga.

### B. Saran

1. Penyedia jasa dan/atau pengguna jasa wajib memberikan ganti kerugian dalam hal terjadi kegagalan bangunan. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi.
2. Penilai ahli yang menetapkan penyebab terjadinya kegagalan bangunan, diperlukan agar pe wajib memberikan ganti rugi akibat kegagalan bangunan. Penilai ahli waji sertifikat kompetensi kerja pada jenang jabatan anu di bidang yang sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami kegagalan bangunan dan memiliki pengalaman sebagai perencana, pelaksana, dan/atau pengawas pada jasa konstruksi sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami kegagalan bangunan, termasuk terdaftar sebagai penilai ahli di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang jasa konstruksi.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Grafitti Press. Jakarta. 2006.
- Harjono K. Dhaniswara. *Hukum Properti*. Pusat Pengembangan Hukum Dan Bisnis Indonesia. Diterbitkan oleh: PPHBI Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia. PPHBI. Jakarta Pusat. 2016.
- Ibrahim Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007.
- Mahmud Marzuki Peter. *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama Cetakan ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A. *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- Modul 1: Kebijakan Penyusunan Dokumen Kontrak (UU. No.2/2017 dan PP. No. 29/2000. jo PP 54/2016). Undang-Undang No 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi (Terkait Kontrak Konstruksi). Direktorat Jenderal Bina Konstruksi Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat. Diakses 01/10/2022.
- Rachenjantono Edy. *Analisa Dan Evaluasi Hukum Tentang Jasa Konstruksi*. Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. 2008.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Suratman, dan H. Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Alfabeta, Bandung. 2015.
- ### Jurnal
- Firdaus Aras. *Perspektif Normatif Hukum Pidana Terhadap Kegagalan Kontruksi Di*

Indonesia. Jurnal Ilmiah Penelitian. Volume I, Nomor 1, Juli, 2020.

Kamsariaty, Rusdi Bahar dan Muhammad Yusuf. Laporan Penelitian. Tanggung Jawab PBM PT. Pelindo III Cabang Banjarmasin Terhadap Kerusakan Barang Dalam Pelaksanaan Perjanjian Bongkar Muat Barang Di Pelabuhan Trisakti. Akademi Maritim Nusantara Banjarmasin. 2019.

Latada Helmi, Hanafi Ashad dan Ratna Musa. Analisis Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi pada Proyek Pembangunan Pasar Rakyat Pontolo Kabupaten Gorontalo. Jurnal Flyover (JFO). Vol. 02, No. 01 Tahun 2022.

Maharani Cynthia Yosa. Pertanggungjawaban PT. Pos Indonesia (Persero) Terhadap Ketidaksihonestan Layanan Pos Express Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. <https://publishing-widyagama.ac.id.02/09/2021>.

Pudjiastuti Diah. Pertanggungjawaban Pidana Kontraktor Atas Kegagalan Bangunan Berdasarkan Prinsip Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi. Aktualita, Vol.2 No.2 (Desember) 2019 hal. 500-516.

Slamet Redjeki Sri. Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa. Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3, Desember 2016.

Suardika Ketut I. Nyoman Putu Budiarta dan Ni Made Puspasutari Ujjianti. Tanggung Jawab Perdata Pemborong Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia. Jurnal Konstruksi Hukum | ISSN: 2746-5055 Vol. 2, No. 3, September 2021 Hal. 456-462.

Yushar. Tanggung Gugat Kontraktor Dalam Kegagalan Bangunan. Media Iuris Vol. 2 No. 3, Oktober 2019. e-ISSN: 2621-5225.

Yusuf Mochamad. Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi. Tesis. Unlversltas Islam Indonesia Program Pascasarjana Fakultas Hukum 2008.

### **Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)**

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Kontruksi.

Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

### **Internet**

Rurianti Visti Dwi. Kegagalan Pelaksanaan Konstruksi Berdasarkan Perspektif Hukum. <httpsejournal.uniks.ac.id%20%20article%20%20download.pdf.2022>