

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEDIA JASA  
KONSTRUKSI ATAS KEGAGALAN BANGUNAN  
(STUDI PADA PT. SWASTIKA NUSA PERSADA)**

**SKRIPSI**

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

Oleh:

**YULIAWATI HARAHAP**

**1606200234**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**2020**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 08 Agustus 2020 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : YULIAWATI HARAHAP  
**NPM** : 1606200234  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEDIA JASA KONSTRUKSI ATAS KEGAGALAN BANGUNAN (STUDI PADA PT. SWASTIKA NUSA PERSADA)

**Dinyatakan** : ( B/A ) Lulus Yudisium dengan predikat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

**PANITIA UJIAN**

Ketua

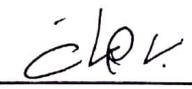
Sekretaris

  
Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.  
NIDN: 0003036001

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

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. BURHANUDDIN, S.H.,M.H
2. Dr. IDA NADIRAH, S.H.,M.H
3. GUNTUR RAMBEY, S.H.,M.H

1. 
2. 
3. 



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini,  
agar disebutkan nomor  
dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : YULIAWATI HARAHAHAP  
NPM : 1606200234  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEDIA JASA KONSTRUKSI ATAS KEGAGALAN BANGUNAN (STUDI PADA PT. SWASTIKA NUSA PERSADA)

PENDAFTARAN : Tanggal 05 Agustus 2020

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

### SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

  
DR. IDA HANIFAH, S.H., M.H.  
NIDN: 0003036001

  
GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.  
NIDN: 0113087101



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini,  
agar disebutkan nomor  
dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : YULIAWATI HARAHAP  
**NPM** : 1606200234  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEDIA JASA  
KONSTRUKSI ATAS KEGAGALAN BANGUNAN  
(STUDI PADA PT. SWASTIKA NUSA PERSADA)

**DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA  
PANITIA UJIAN SKRIPSI**

Medan, 27 Juli 2020

**DOSEN PEMBIMBING**

**GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H**

**NIP/NIDN/NIDK: 0113087101**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : YULIAWATI HARAHAP  
NPM : 1606200234  
Program : Strata-I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul : TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEDIA JASA KONSTRUKSI  
ATAS KEGAGALAN BANGUNAN (STUDI PADA PT.  
SWASTIKA NUSA PERSADA)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penulisan/ karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. 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, 27 Juli 2020

Saya yang menyatakan



Yuliiawati Harahap

**ABSTRAK**

**TANGGUNG JAWAB PENYEDIA JASA KONSTRUKSI**

**ATAS KEGAGALAN BANGUNAN**

**Yuliawati Harahap**

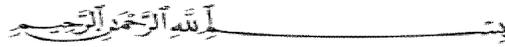
Kegagalan bangunan dalam hal ini merupakan satu bentuk tidak terpenuhinya prestasi seperti yang telah diperjanjikan dalam kontrak konstruksi. Maka jika suatu prestasi dalam perjanjian tidak terpenuhi hal tersebut dikategorikan tindak wanprestasi. Penyedia jasa bertanggung jawab atas kegagalan bangunan tersebut jika hal itu adalah kesalahannya. Tanggung jawab atas kegagalan bangunan tersebut diatur didalam kontrak konstruksi dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, namun tidak ditentukan besaran yang tanggung jawab yang harus diberikan penyedia jasa.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris) dengan pendekatan yuridis empiris yang diambil data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa kasus retaknya pondasi bangunan milik PT. Musim Mas menjadi tanggung jawab pihak yang melakukan kesalahan. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Pasal 63 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi bahwa penyedia jasa wajib memberikan ganti rugi atas kegagalan bangunan karena kesalahannya. Pihak penyedia jasa yang menjalankan proyek pembangunan gudang tambahan milik PT Musim Mas adalah PT. Swastika Nusa Persada. Kegagalan bangunan dalam hal ini merupakan satu bentuk wanprestasi karena objek pelaksanaannya tidak sesuai dengan yang tertuang dalam kontrak konstruksi. Kegagalan bangunan penelitian ini terjadi dalam masa tahap awal pembangunan bukan terjadi setelah adanya serah terima bangunan, sehingga tidak menggunakan penilai ahli. Walaupun tidak menggunakan penilai ahli dalam menentukan kegagalan bangunan, kedua belah pihak berhasil menyusun kesepakatan tentang bagaimana tanggung jawab yang diberikan kontraktor terhadap kegagalan bangunan. Berdasarkan hasil negosiasi tersebut membuahkan kesepakatan tentang ganti rugi secara administrasi untuk membeli bahan material dan membangun ulang pondasi bangunan yang retak. Dengan demikian upaya penyelesaian tersebut berhasil tercapai secara negosiasi antara pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa.

**Kata Kunci: Tanggung Jawab, Penyedia Jasa, Kegagalan Bangunan.**

## KATA PENGANTAR



### *Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratannya bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan”.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M..AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Faisal Riza, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Prodi Hukum Perdata, dan Bapak Guntur Rambey, S.H., M.H selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda dan ibunda: Bapak Ahmad Harahap dan Ibu Nuriani Siregar, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, yang telah membantu saya secara moril hingga selesainya skripsi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada adinda Yushanipah Harahap dan abangda Bambang Surwibowo sebagai tempat curahan hati selama ini, begitu juga sahabatku kakanda Adela Ramadani Putri, kakanda Lenni Marriyani Manik, kakanda Maydina Ulfah, kakanda Nur Fitri Syahrani MTD, dan adinda Ayinun Mardiyah Br Ginting, terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka,

dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga dikiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh*

Medan, 04 Juni 2020

**Hormat Saya**

**Penulis,**

**Yuliawati Harahap**

**NPM: 1606200234**

## DAFTAR ISI

|  |           |
|--|-----------|
| Pendaftaran Ujian .....                  |           |
| Berita Acara Ujian .....                 |           |
| Persetujuan Pembimbing .....             |           |
| Pernyataan Keaslian .....                |           |
| Abstrak.....                             | i         |
| Kata Pengantar .....                     | ii        |
| Daftar Isi .....                         | v         |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>           | <b>1</b>  |
| <b>A. Latar Belakang .....</b>           | <b>1</b>  |
| 1. Rumusan Masalah .....                 | 6         |
| 2. Faedah Penelitian .....               | 6         |
| <b>B. Tujuan Penelitian .....</b>        | <b>7</b>  |
| <b>C. Definisi Operasional .....</b>     | <b>7</b>  |
| <b>D. Keaslian Penelitian .....</b>      | <b>9</b>  |
| <b>E. Metode Penelitian .....</b>        | <b>10</b> |
| 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian ..... | 11        |
| 2. Sifat Penelitian .....                | 11        |
| 3. Sumber Data .....                     | 11        |
| 4. Alat Pengumpul Data .....             | 13        |
| 5. Analisis Data .....                   | 13        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>A. Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>B. Tinjauan Umum tentang Penyedia Jasa .....</b>  | <b>16</b> |
| 1. Pengertian Penyedia Jasa .....  | 16        |
| 2. Kriteria dan Persyaratan Penyedia Jasa .....  | 17        |
| 3. Kewajiban Penyedia Jasa.....  | 18        |
| 4. Menetapkan Metode Pemilihan Penyedia Jasa .....   | 19        |
| <b>C. Tinjauan Umum mengenai Jasa Konstruksi.....</b>  | <b>22</b> |
| 1. Pengertian Jasa Konstruksi .....  | 22        |
| 2. Bentuk Kegiatan Sektor Jasa Konstruksi.....   | 23        |
| 3. Para Pihak yang Terlibat dalam Jasa Konstruksi .....  | 24        |
| 4. Tahapan Kegiatan Konstruksi .....   | 24        |
| 5. Pengertian Kontrak Konstruksi .....   | 28        |
| 6. Dasar Hukum Kontrak Konstruksi .....  | 30        |
| 7. Bentuk-bentuk Kontrak Konstruksi .....  | 31        |
| 8. Prinsip Hukum Konstruksi dalam Kontrak Konstruksi.....  | 32        |
| <b>D. Tinjauan Umum mengenai Kegagalan Bangunan .....</b>  | <b>34</b> |
| 1. Pengertian Kegagalan Bangunan .....   | 34        |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>   | <b>36</b> |
| A. Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Proyek Pembangunan Gudang<br>Tambahan Milik PT. Musim Mas..... | 36        |

|  |           |
|--|-----------|
| B. Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi atas Kegagalan Bangunan<br>pada Proyek Pembangunan Gudang Tambahan Milik PT. Musim<br>Mas .....                 | 55        |
| C. Perlindungan Hukum dan Upaya Penyelesaian terhadap Pengguna Jasa<br>Atas Kegagalan Bangunan pada Proyek Pembangunan Gudang Milik PT.<br>Musim Mas ..... | 66        |
| <b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>   | <b>74</b> |
| A. Kesimpulan .....  | 74        |
| B. Saran.....  | 75        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>   | <b>76</b> |
| <b>LAMPIRAN:</b>   |           |
| 1. Daftar Wawancara  |           |
| 2. Surat Keterangan Riset  |           |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Kemajuan pembangunan infrastruktur di Indonesia yang semakin bertambah pesat yakni khususnya berkembangnya bidang jasa konstruksi Indonesia. Kemajuan atau perkembangan tersebut sudah pasti membawa dampak nyata terhadap kemajuan pembangunan nasional.

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sesuai dengan tujuan pembangunan baik fisik maupun non-fisik memiliki peranan yang penting bagi kesejahteraan masyarakat.<sup>1</sup> Sehingga dalam hal pengembangan jasa konstruksi tersebut Undang-undang Jasa Konstruksi yang telah diperbaharui yakni Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi merupakan Undang-undang terbaru atas perubahan Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang mana undang-undang lama juga membahas mengenai proyek pembangunan yang merupakan perbuatan hukum yang dilakukan atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam sebuah kontrak dalam suatu waktu dan tempat tertentu, mengerjakan sesuatu kegiatan untuk menyelesaikan suatu bangunan fisik atau mengadakan suatu barang tertentu dan

---

<sup>1</sup> Sulistijo Sidarto Mulyo dan Budi Santoso. 2018. *Proyek Infrastruktur dan Sengketa Konstruksi*. Jakarta: Prenadamedia Grup, halaman 186.

jasa tertentu yang dibutuhkan oleh pengguna barang atau jasa dalam hal ini pemerintah.<sup>2</sup>

Jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Oleh karena itu, penyelenggaraan jasa konstruksi perlu diatur lebih lanjut untuk mewujudkan tertib pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.<sup>3</sup>

Penyebab munculnya kasus mengenai masalah dibidang jasa konstruksi adalah karena adanya penyimpangan terhadap kontrak baik penyimpangan terhadap volume kualitas, maupun waktu proyek. Kasus tersebut akan menimbulkan akibat hukum yakni sanksi hukum baik secara administratif dan sanksi secara perdata berupa ganti rugi.<sup>4</sup>

Kasus kegagalan bangunan yang bersifat ringan mengenai rusaknya atau retaknya fondasi pada proyek bangunan gedung PT. Musim Mas diduga terjadi karena kurangnya kokohnya bahan pemasangan fondasi dan kurangnya pemadatan sehingga menyebabkan fondasi retak atau rusak.

Kasus ini terjadi pada tahun 2018 yang menimbulkan kerugian materiil bagi pihak pengguna jasa yakni PT. Musim Mas, sehingga PT. Musim Mas meminta pihak kontraktor wajib bertanggung sesuai dengan unsur kesalahan yang

---

<sup>2</sup> Tamatompol Marviel Richard. "Tanggung Jawab Hukum terhadap Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa Konstruksi Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi". dalam jurnal *Lex Crimen*. Vol. VI No. 3, Mei 2017, halaman 37.

<sup>3</sup> Alam Setya Muchtar, dkk. 2018. *Hukum Properti*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman 27.

<sup>4</sup> Peter Miquel Samuel. "Tanggung Jawab Penyedia Jasa Menurut Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi". dalam jurnal *Lex et Societatis* Vol. IV No. 6, Juni 2016, halaman 28.

dilakukan oleh pihak PT. Swastika Nusa Persada. Kerugian materiil tersebut berupa habisnya bahan-bahan yang ditujukan untuk pembuatan fondasi bangunan gudang tambahan tersebut.

Pelaksanaan pembangunan gedung tersebut dilaksanakan oleh penyedia jasa yakni PT. Swastika Nusa Persada sebagai pelaksana jasa konstruksi dengan didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu kontrak kerja konstruksi. Tahap awal pelaksanaan pembangunan gudang tambahan tersebut yakni pembangunan fondasi bangunan terjadi suatu kegagalan bangunan dengan skala kecil.

Kasus tersebut membawa pemikiran lebih lanjut mengenai bagaimanakah tanggung jawab yang akan diberikan pihak penyedia jasa karena kegagalan bangunan tersebut terjadi pada tahap awal pembangunan dan kegagalan bangunan tidak terjadi setelah adanya serah terima bangunan.

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.

Pentingnya pemenuhan standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan konstruksi oleh pengguna jasa dan atau penyedia jasa dimaksudkan untuk mencegah terjadinya kegagalan bangunan. Penguatan sumber daya manusia jasa konstruksi dalam rangka menghadapi persaingan global membutuhkan

penguatan secara regulasi.<sup>5</sup>

Standar penyelenggaraan jasa konstruksi tersebut tertuang dalam klausul kontrak konstruksi menyatakan bahwa pelaksanaan pekerjaan konstruksi harus berpedoman pada peraturan standar bangunan di Indonesia.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup>

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>8</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,

---

<sup>5</sup> Sulistijo Sidarto Mulyo, *Op. Cit.*, halaman 188.

<sup>6</sup> Seng Hansen. 2015. *Manajemen Kontrak Konstruksi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, halaman 80.

<sup>7</sup> J. Satrio.1992. Hukum Perikatan “ Perikatan Pada Umumnya”. Purwokerto: Penerbit Alumni, Halaman 79.

<sup>8</sup> R. Soeroso. 2010. *Perjanjian di Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 5.

sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup.<sup>9</sup>

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. Prestasi (atau kontra prestasi) adalah merupakan kewajiban bila pelaksana membuat suatu janji untuk pemenuhan prestasi (kontra prestasi) itu. Pihak yang mempunyai kewajiban biasanya disebut sebagai debitur, sedangkan pihak yang berhak atas kewajiban itu disebut sebagai kreditur.<sup>10</sup>

Sehingga didasarkan hal ini penulis merasa tertarik dalam melakukan penelitian untuk melihat bagaimana bentuk pelaksanaan petanggungjawaban kontraktor dan melihat seberapa besar bentuk pelaksanaan petanggungjawaban sebagai pihak penyedia jasa terhadap pengguna jasa terkait tidak terpenuhinya prestasi (dalam hal ini dimaksud kegagalan bangunan).

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul mengenai **“Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi atas Kegagalan Bangunan”**.

---

<sup>9</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2002. Perikatan yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta: rajawali Pers, Halaman 79.

<sup>10</sup> Hardijan Rusli. 1993. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta:Pustaka Sinar Harapan, Halaman 32.

## **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, maka pokok permasalahan yang akan penulis bahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan kontrak kerja konstruksi proyek pembangunan gudang milik PT. Musim Mas?
- b. Bagaimana bentuk tanggung jawab penyedia jasa konstruksi atas kegagalan bangunan pada proyek pembangunan gudang PT. Musim Mas?
- c. Bagaimana perlindungan hukum dan upaya penyelesaian terhadap pengguna jasa atas kegagalan bangunan pada proyek pembangunan gudang milik PT. Musim Mas?

## **2. Faedah Penelitian**

Penelitian ini dianalisis agar nantinya dapat memberikan suatu sumbangan atau pemikiran yang bermanfaat bagi ilmu pengetahuan dan bagi masyarakat, antara lain:

- a. Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran guna perkembangan ilmu pengetahuan mengenai tanggung jawab kontraktor terhadap ganti kerugian akibat kegagalan bangunan yang tidak memenuhi standar penyelenggaraan jasa konstruksi, serta pengembangan bagi mahasiswa hukum perdata khususnya dibidang pelaksanaan tanggung jawab ganti kerugian.

- b. Secara Praktis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi perkembangan hukum mengenai tanggung jawab kontraktor terhadap ganti kerugian yang dialami pengguna jasa konstruksi terkait kegagalan bangunan yang tidak memenuhi standar penyelenggaraan jasa konstruksi.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok-pokok permasalahan seperti yang diuraikan di atas penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan kontrak kerja konstruksi proyek pembangunan gudang milik PT. Musim Mas.
2. Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab penyedia jasa konstruksi saat terjadi kegagalan bangunan pada proyek pembangunan gudang milik PT. Musim Mas.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum dan upaya penyelesaian terhadap pengguna jasa atas kegagalan bangunan pada proyek pembangunan gudang milik PT. Musim Mas.

## **C. Definisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Berdasarkan judul yang telah diajukan “**Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi atas Kegagalan Bangunan**” maka dapat dijabarkan definisi operasional penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

## **1. Tanggung Jawab**

Tanggung jawab di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yakni keadaan yang wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.

## **2. Penyedia Jasa**

Penyedia Jasa salah satunya yakni Kontraktor berasal dari kata “kontrak” yang artinya surat penjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Kontraktor atau dapat disebut juga sebagai penyedia jasa. Dalam Pasal 1 Ayat 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, penyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi.<sup>11</sup>

## **3. Jasa Konstruksi**

Pasal 1 Ayat 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyatakan definisi jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan atau pekerjaan konstruksi. Adapun yang dimaksud dengan “jasa konstruksi” dalam penelitian ini adalah segala kegiatan pembangunan pada proyek bangunan gedung pada PT. Musim Mas.

---

<sup>11</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 1 ayat 6.

#### 4. Kegagalan Bangunan

Pasal 1 Ayat 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, kegagalan bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil jasa konstruksi.

Pasal 31 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2000 unsur tersebut didefinisikan sebagai kegagalan pekerjaan konstruksi yakni 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.<sup>12</sup>

#### D. Keaslian Penelitian

Persoalan mengenai jasa konstruksi bukanlah hal yang baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah ada peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang jasa konstruksi ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi atas Kegagalan Bangunan”**.

Beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada satu judul yang sama membahas mengenai jasa konstruksi, antara lain:

---

<sup>12</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah nomor 29 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Jasa Konstruksi, Pasal 31.

1. Dewi Fatmawati, NIM: A. 131. 13. 0028, Mahasiswa Universitas Semarang, Tahun 2017 yang berjudul “Tanggung Jawab Kontraktor terhadap Perjanjian Pemborongan Jalan: Studi Kasus pada CV. Banibas di Kabupaten Jepara”. Skripsi ini merupakan penelitian empiris yang membahas tentang lebih pelaksanaan perjanjian kontrak konstruksi atas keterlambatan penyelesaian pekerjaan proyek konstruksi.
2. Zairizal, Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2005 yang berjudul “Tanggung Jawab Pemborong dalam Pelaksanaan Pemborongan Bangunan”. Tesis ini merupakan penelitian empiris yang membahas mengenai tanggung jawab kontraktor terhadap keterlambatan pengerjaan proyek konstruksi.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada aspek kajian tinjauan yuridis empiris khusus pada tanggung jawab secara perdata penyedia jasa konstruksi atas kegagalan bangunan dengan didasarkan pada pengkajian hasil penelitian di lapangan dengan memadukan bahan-bahan hukum.

### **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang dipergunakan dalam hal memaksimalkan hasil penelitian, ini terdiri atas:

## 1) Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Anonim dalam Ida Hanifah menyatakan penelitian hukum empiris bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.<sup>13</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum<sup>14</sup>.

## 3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini bersumber pada data primer yakni yang diperoleh dari studi lapangan (*field research*) berupa wawancara, sedangkan data sekunder diperoleh dari undang-undang, buku-buku, sumber internet, dan lain-lainnya.

---

<sup>13</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 19.

<sup>14</sup> Ibid., halaman 20.

- a. Data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunah Rasul).
- b. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan. Data primer adalah data yang dikumpulkan dari hasil wawancara dengan *Project Manager* PT. Swastika Nusa Persada.
- c. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari berbagai jenis kegiatan kepustakaan atau studi literatur. Adapun jenis bahan kepustakaan yang termasuk dalam data sekunder, yaitu:
  - 1) Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini seperti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi atas perubahan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi atas perubahan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya bahan-bahan bacaan, hasil karya dari kalangan umum, karya-karya tulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian penulis.
  - 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia dan internet.

#### 4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini dilakukan melalui cara sebagai berikut:

- a. studi lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bertalian dengan judul penelitian skripsi yakni wawancara dengan Bapak Safri selaku *Project Manager* PT. Swastika Nusa Persada guna menghimpun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian skripsi dengan judul **“Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan”**.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:
  - 1) *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
  - 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

#### 5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah untuk mengolah dan menganalisa data yang telah diperoleh selama penelitian adalah analisis kualitatif dan digunakan dengan cara mengurai data yang telah dikumpulkan secara sistematis dengan menggunakan ukuran kualitatif, kemudian dideskripsikan

sehingga diperoleh pengertian atau pemahaman. Persamaan pendapat dan perbedaan pendapat mengenai perbandingan bahan hukum primer dengan bahan hukum sekunder dari penelitian yang dilakukan oleh penulis. Tujuan analisa kualitatif yakni untuk mendapatkan suatu pemecahan dan dapat ditarik suatu kesimpulan.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab**

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Tanggung jawab merupakan akibat yang timbul dari adanya hak dan kewajiban para pihak.

Dasar pertanggungjawaban dalam hukum perdata dibedakan menjadi dua jenis yakni pertanggungjawaban yang didasarkan atas kesalahan dan pertanggungjawaban yang didasarkan atas tanpa kesalahan disebut juga pertanggungjawaban atas tanggung jawab mutlak dan risiko.

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.

Sebagaimana yang diatur dalam Al-Qur'an Surah Ali 'Imran Ayat 76 yang berbunyi:

**مَنْ بَلَىٰ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَأَتَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ**

Artinya: “(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menempati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”.<sup>15</sup>

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

### **1. Pengertian Penyedia Jasa**

Pasal 1 Ayat 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017, kontraktor didefinisikan sebagai salah satu penyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi.

Penyedia jasa adalah perorangan atau badan usaha yang mendapatkan pekerjaan jasa konstruksi berkaitan dengan kemampuannya untuk menyediakan jasa kepada pengguna jasa. Penyedia jasa disini mencakup tiga pihak yakni perencana konstruksi, pengawas konstruksi dan pelaksana konstruksi.<sup>16</sup>

Pasal 1 ayat 3 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003, kontraktor didefinisikan sebagai penyedia barang atau jasa adalah badan usaha atau orang perseorangan yang kegiatan usahanya menyediakan barang atau layanan jasa. Kontraktor merupakan salah satu hasil pengadaan barang atau jasa.

---

<sup>15</sup> Al-Qur'an Surah Ali 'Imran Ayat 76.

<sup>16</sup> Sulistijo Sidarto Mulyo dan Budi Santoso, *Op. Cit.*, halaman 13.

## **2. Kriteria dan Persyaratan Penyedia Jasa**

Pemilihan penyediaan jasa (konsultan perencana, konsultan pengawas, dan pelaksana konstruksi atau kontraktor) untuk merealisasikan pelaksanaan proyek merupakan salah satu hal yang paling penting menentukan keberhasilan dan kesuksesan suatu proyek.

Memilih penyedia jasa perlu mempertimbangkan kesesuaian bidang, keseimbangan antara kemampuan dan beban kerja, serta kinerja dari penyedia jasa. Sebelum menentukan kriteria seleksi konsultan dan kontraktor terlebih dahulu perlu dipahami keseluruhan proyek dan perkiraan nilai proyek untuk dapat menentukan klasifikasi dan kualifikasi penyedia jasa.

Penyedia jasa orang perseorangan yang dipilih hendaknya memiliki sertifikat keahlian untuk perencana konstruksi dan pengawas konstruksi, serta memiliki sertifikat keterampilan kerja dan sertifikat keahlian kerja untuk pelaksana konstruksi.

Penyedia jasa yang berbentuk badan usaha, merupakan penyedia jasa yang memenuhi kebutuhan tentang peraturan perundangan dan perizinan usaha dibidang konstruksi, memiliki sertifikat klasifikasi dan kualifikasi perusahaan jasa konstruksi, memiliki Kemampuan Dasar (KD) dan memperhitungkan Sisa Kemampuan Paket (SKP).

Kemampuan Dasar (KD) paling kurang sama dengan nilai total Harga Perhitungan Sendiri (HPS) dari pekerjaan yang akan dilelangkan. Sisa Kemampuan Paket (SKP) adalah nilai Kemampuan Paket (KP) dikurangi jumlah paket yang sedang dikerjakan.

Kemampuan Paket (KP) untuk penyedia jasa non kecil biasanya ditentukan 6 (enam) atau 1,2 (satu koma dua) kali jumlah paket pekerjaan terbanyak yang dapat ditangani saat bersamaan selama kurun waktu 5 tahun terakhir.

Persyaratan lainnya seperti tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, direksi yang bertindak untuk dan atas nama perusahaan tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana, tidak masuk dalam daftar hitam, secara hukum memiliki kapasitas menandatangani kontrak, memiliki perjanjian kerjasama operasi atau kemitraan dalam hal akan melakukan kemitraan, dan lain-lainnya.<sup>17</sup>

### **3. Kewajiban Penyedia Jasa**

Pihak kedua dalam kontrak konstruksi adalah kontraktor atau penyedia jasa. Kontraktor memiliki kewajiban kontraktual untuk:<sup>18</sup>

- a. Melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan gambar dan spesifikasi yang diperoleh, menyediakan barang, material, dan dokumen kontraktor yang dibutuhkan, serta menyelesaikan proyek sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama (kewajiban umum).
- b. Memenuhi setiap keberterimaan mutu pekerjaan pengadaan barang dan material serta tenaga kerja.
- c. Bertanggung jawab terhadap stabilitas dan keselamatan pelaksanaan pekerjaan.

---

<sup>17</sup> Made Pastiorsa. 2015. *Manajemen Proyek Konstruksi Bangunan Industri, Perspektif Pemilik Proyek*. Cilegon: Teknosain, halaman 105.

<sup>18</sup> Seng Hansen, *Op. Cit.*, halaman 12.

- d. Menyerahkan detail dan metode pekerjaan apabila diminta oleh pemilik proyek atau konsultan pengawas.
- e. Menyerahkan jaminan pelaksanaan pekerjaan dan jaminan lainnya sesuai dengan yang tertuang di dalam kontrak.

Kewajiban tersirat yang dimiliki kontraktor adalah menyelesaikan pekerjaan dalam waktu yang masuk akal (*reasonable*), melaksanakan pekerjaan dengan rajin dan dengan kecakapan yang layak, menggunakan material dengan kualitas yang sesuai dan berfungsi sesuai dengan peruntukannya, memberikan peringatan dini atas kemungkinan perubahan lingkup pekerjaan maupun *force majeure*, serta memberikan informasi atas desain yang keliru. Berkaitan dengan kewajiban kontraktor terhadap aspek keselamatan, maka kontraktor harus:

1. Memenuhi semua peraturan keselamatan pekerjaan yang berlaku.
2. Menjaga keselamatan semua orang yang bekerja di lapangan.
3. Mengamankan lapangan dan pekerjaan (termasuk hasil pekerjaan)
4. Mengawasi lapangan dan pekerjaan (termasuk hasil pekerjaan) sampai serah terima dilakukan.
5. Melakukan pekerjaan sementara (*temporary works*) yang diperlukan untuk menjaga keselamatan umum.

#### **4. Menetapkan Metode Pemilihan Penyedia Jasa**

Pemilihan penyedia jasa secara umum dilakukan melalui metode pelelangan umum dengan pascakualifikasi untuk pelaksana konstruksi dan seleksi

umum untuk konsultan. Metode pemilihan penyedia jasa di Indonesia secara umum dikenal beberapa, yaitu:<sup>19</sup>

a. Pelelangan Umum

Pelelangan umum merupakan metode pemilihan pelaksanaan konstruksi yang dilakukan secara pelelangan terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media elektronik dan media cetak atau sekurang-kurangnya *website* organisasi dan papan pengumuman yang resmi untuk masyarakat sehingga masyarakat luas penyedia jasa yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya. Untuk pemilihan pelaksanaan konstruksi yang menggunakan dana ABN atau APBD, pelelangan umum tidak ada negosiasi teknis dan harga.

b. Pelelangan Terbatas

Pelelangan terbatas merupakan metode pemilihan pelaksanaan konstruksi dengan jumlah pelaksanaan konstruksi yang mampu melaksanakan diyakini terbatas dan dinyatakan telah lulus prakualifikasi, umumnya untuk proyek yang bersifat kompleks, memerlukan teknologi tinggi, memiliki risiko tinggi, berbiaya besar, dan dilakukan secara layanan jasa konstruksi terintegrasi. Sama seperti pelelangan umum, metode ini juga diumumkan secara luas melalui media elektronik dan media cetak atau sekurang-kurangnya *website* organisasi, dan papan pengumuman resmi untuk masyarakat dengan mencantumkan penyedia jasa yang telah diyakini mampu, guna memberi kesempatan kepada penyedia jasa lainnya yang memenuhi kualifikasi.

---

<sup>19</sup> Made Pastiarsa, *Op. Cit.*, halaman 106.

### c. Pemilihan Langsung

Pemilihan langsung merupakan metode pemilihan pelaksanaan konstruksi tanpa melalui pelelangan atau seleksi umum atau pelelangan terbatas, dilakukan dengan membandingkan sebanyak-banyaknya penawaran, sekurang-kurangnya 3 (tiga) penawaran dari penyedia jasa. Untuk pemilihan pelaksanaan konstruksi yang menggunakan dana ABN atau APBD, pemilihan jenis ini untuk proyek yang tidak kompleks dan bernilai paling tinggi Rp. 5 Miliar, tidak ada negosiasi teknis dan harga.

Pasal 1 Angka 26 menyatakan Pemilihan langsung adalah metode pemilihan penyedia jasa pekerjaan konstruksi untuk pekerjaan yang bernilai paling tinggi Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).<sup>20</sup>

### d. Penunjukan Langsung

Metode pemilihan pelaksanaan konstruksi atau konsultan yang dilakukan tanpa melalui pelelangan atau seleksi umum, pelelangan terbatas atau pemilihan langsung atau seleksi sederhana, yaitu dengan cara menunjuk langsung satu penyedia jasa yang dinilai mampu melaksanakan pekerjaan dan atau memenuhi kualifikasi. Untuk pemilihan penyedia jasa yang menggunakan dana ABN atau APBD, metode ini dapat dilakukan dalam hal keadaan tertentu dan pekerjaan konstruksi yang bersifat khusus, dalam hal ini dilakukan negosiasi teknis maupun harga.

---

<sup>20</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Pasal 1.

#### e. Pengadaan Langsung

Pengadaan langsung merupakan metode pelaksanaan penetapan konstruksi atau konsultan yang dilakukan dengan cara langsung kepada penyedia jasa, tanpa melalui pelelangan atau seleksi atau pemilihan atau penunjukan langsung. Pemilihan penyedia jasa yang menggunakan dana ABN atau APBD, metode ini digunakan untuk pengadaan kegiatan operasional organisasi, untuk proyek yang berteknologi sederhana, berisiko kecil, dan diberikan kepada penyedia jasa orang perseorangan dan badan usaha kecil. Bernilai paling tinggi dua ratus juta rupiah berdasarkan harga yang berlaku dipasar. Nilai proyek paling tinggi untuk pengadaan langsung jasa konsultan adalah lima puluh juta rupiah.

#### f. Sayembara

Sayembara merupakan metode pemilihan konsultan yang memperlombakan gagasan orisinil, kreatifitas, dan inovasi tertentu yang harga atau biayanya tidak dapat ditetapkan berdasarkan harga satuan.

### **C. Tinjauan Umum mengenai Jasa Konstruksi**

#### **1. Pengertian Jasa Konstruksi**

Pasal 1 Ayat 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyatakan definisi jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultansi konstruksi dan atau pekerjaan konstruksi. Jasa konstruksi merupakan penyelenggaraan pekerjaan dibidang konstruksi misalnya pembangunan gedung, pembangunan jembatan, dan pembangunan rumah.

## 2. Bentuk Kegiatan Sektor Jasa Konstruksi.

Adapun yang termasuk dalam sektor industri konstruksi antara lain sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Segala kegiatan pembangunan struktur konstruksi baik yang dilakukan secara konvensional (langsung di tempat) ataupun yang sebagian atau seluruhnya dilakukan secara prapabrikasi.
- b. Segala kegiatan persiapan lahan pekerjaan konstruksi (termasuk pemancangan) untuk mendirikan struktur konstruksi.
- c. Segala kegiatan perubahan, pemeliharaan, perbaikan, atau pembongkaran bangunan maupun struktur apapun.
- d. Segala kegiatan pemasangan pipa-pipa dan material pabrikasi lainnya di dalam tanah dan pekerjaan lainnya yang berkaitan dengan tanah.
- e. Segala kegiatan pembangunan, pemancangan, pemasangan, perluasan, perubahan, atau pembongkaran dari sebuah saluran transmisi atau distribusi, atau pabrik, fasilitas dan peralatan pabrik yang menggunakan pasokan listrik, atau sebuah sistem *air-conditioning*, ventilasi, dan pendinginan.
- f. Segala kegiatan pembangunan, pemancangan, pemasangan, perluasan, perubahan, pelayanan, pergantian dari bagian atau pembongkaran sebuah lift atau mesin.
- g. Segala kegiatan perlistrikan atau kerja logam yang berkaitan dengan proyek-proyek keteknikan dan lainnya.

---

<sup>21</sup> Seng Hansen, *Op. Cit.*, halaman 3.

### 3. Para Pihak yang Terlibat dalam Jasa Konstruksi

Para pihak yang terlibat di dalamnya terdiri atas berbagai macam profesi dan bidang keahlian. Secara garis besar, para pihak ini dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori, yaitu:<sup>22</sup>

- a. Kontraktor: kontraktor, subkontraktor, dan pekerja.
- b. Desainer: arsitek, konsultan perencana, dan konsultan pengawas.
- c. Regulator: pemerintah dan asosiasi.
- d. Pemilik atau pengguna jasa: pemerintah, *developer*, dan masyarakat.
- e. Pengguna bangunan: pemilik *tenant*, pembeli, dan penyewa.

### 4. Tahapan Kegiatan Konstruksi

Tahapan kegiatan konstruksi, khususnya terkait dengan perjanjian (kontrak kerja), dapat dibagi menjadi tiga tahapan dengan penjelasan sebagai berikut

#### a. Tahap Pra-Konstruksi

- 1) Penunjukan yakni pada saat pengguna jasa (pemilik/klien) menunjuk pada penyedia jasa (konsultan perencana/ konsultan pengawas/ kontraktor). Pada penunjukan hasil lelang pada instansi pemerintah, sebelumnya diadakan rapat persiapan penunjukan (PAM), dimana telah dilakukan konfirmasi beberapa hal, diantaranya: jaminan pelaksanaan, asuransi, eskalasi, harga satuan (HS) timpang, dan kesediaan mengurangi nilai kontrak ketika dalam penawaran lebih besar dari pada pinjaman hutang luar negeri (PHLN).

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, halaman 4.

- 2) Jaminan Pelaksanaan atau *performance bond*, umumnya sebesar 10% dari nilai kontrak, yang harus diserahkan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah penunjukkan. Jaminan ini menjadi lampiran dari dokumen kontrak yang ditandatangani antara para pihak-pihak yang terlibat. Jaminan ini ditarik kembali oleh penyedia jasa (kontraktor) apabila prestasi pekerjaan telah mencapai 100%, atau dapat ditukar dengan jaminan baru yang lebih kecil sesuai dengan prestasi kerja. Selain jaminan pelaksanaan ini, ada jaminan jenis lainnya seperti jaminan uang muka (*advance payment bond*), jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan terhadap kegagalan bangunan dan asuransi.
- 3) Tanda Tangan Kontrak, dilakukan 14 (empat belas) hari pada proyek konstruksi pinjaman dalam negeri (PDN), dan pada 28 (dua puluh delapan) hari pada PDLN. Untuk proyek yang bernilai lebih Rp. 50 miliar dan pekerjaan bersifat kompleks, penandatanganan setelah memperoleh pendapat ahli hukum kontrak atau pejabat yang menangani bidang hukum dan bidang pengadaan. Dalam melakukan perikatan, para pihak sedapat mungkin menggunakan standar kontrak yang dikeluarkan instansi yang bersangkutan.
- 4) Serah Terima Lapangan (STL) atau *site take over* (STO), dilakukan setelah ditanda tangani kontrak, sebelum diterbitkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK). Dalam hal ini, dilakukan pemeriksaan

inventaris negara (apabila proyek pemerintah) yang ada di lapangan, dan dituangkan dalam berita acara pemeriksaan lapangan.

- 5) Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) atau *notice to proceed* (NTP), diterbitkan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah penandatanganan kontrak. Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) ditandatangani setelah tidak ada masalah dengan pemeriksaan lapangan, juga dicantumkan tanggal waktu paling lambat dimulainya pekerjaan.

#### b. Tahap Konstruksi

- 1) Surat Pernyataan Mulai Bekerja (SPMB) atau *commencement of work* (COW), yang dibuat atau ditandatangani oleh penyedia jasa, dan sebagai tanggal awal periode waktu pelaksanaan pekerjaan. Untuk nilai kontrak kecil dan sederhana, SPMB dapat disamakan dengan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) atau tanggal tanda tangan kontrak. Setelah SPMB terbit, biasanya atas permintaan pengguna jasa dibentuk panitia yang terdiri dari unsur proyek, perencanaan, pelaksanaan dan yang menguasai administrasi kontrak yang bertugas meneliti segala sesuatu yang terkait dengan perubahan kontrak. Panitia ini akan memberikan rekomendasi apabila ada perubahan kontrak, dan membuat berita acara hasil penelitian kontrak.
- 2) Rapat persiapan Lapangan (RPL), merupakan pertemuan antara pengguna jasa (pimpinan proyek) dan penyedia jasa (kontraktor, konsultan perencana, dan konsultan pengawas). Hal ini dilaksanakan

selambat-lambatnya 14 hari setelah diterbitkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK). Rapat ini dimaksudkan untuk menyampaikan pengertian terhadap seluruh isi dokumen kontrak, serta membuat kesepakatan terhadap hal-hal yang belum terdapat dalam dokumen kontrak dan mencari jalan keluarnya.

- 3) Serah Terima Pertama, dilaksanakan pada saat penyedia jasa telah menyelesaikan 100% pekerjaannya sesuai dengan dokumen kontrak dan rencana kerja berdasarkan Kurva S. Berita acara serah terima pertama dibuat oleh penyedia jasa dan disetujui oleh pengguna jasa.
- 4) Masa Pemeliharaan atau Masa Retensi, yakni masa dimana penyedia jasa masih bertanggung atas pemeliharaan dan perbaikan atas hasil pekerjaannya. Masa pemeliharaan biasanya selama 40 hari atau 3 bulan sesuai isi perjanjian kontrak.
- 5) Serah Terima Kedua dilakukan setelah masa pemeliharaan berakhir, dengan dibuat berita acara serah terima kedua yang disetujui kedua belah pihak. Penyedia jasa diharuskan menyerahkan gambar hasil pelaksanaan pembangunan secara lengkap. Setelah ini maka waktu kontrak telah berakhir dan bangunan hasil proyek sepenuhnya menjadi tanggung jawab sepenuhnya pengguna jasa.

c. Tahap Pasca Konstruksi

Pada tahap ini sebenarnya masa pertanggung jawaban kegagalan bangunan, yakni dimana keadaan bangunan hasil proyek yang setelah diserahkan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa menjadi tidak

berfungsi, baik sebagian maupun keseluruhan dan atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi, atau pemanfaatannya menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan atau pengguna jasa. Masa pertanggung jawaban ini paling lama 10 tahun. Perihal kegagalan bangunan telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan bidang-bidang terkait.

## **5. Pengertian Kontrak Konstruksi**

Kontrak adalah suatu sarana dalam hubungan bisnis antara para pihak yang disepakati secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan-kepentingan yang berisi privat atau perdata khususnya dalam pembuatan kontrak.<sup>23</sup>

Kontrak pada dasarnya merupakan bagian penting dari suatu proses bisnis yang syarat dengan pertukaran kepentingan diantara para pelakunya. Merancang suatu kontrak pada hakikatnya menuangkan proses bisnis kedalam format hukum.<sup>24</sup> Standar kontrak tersebut telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir, dimana kontrak konstruksi tersebut telah ditentukan sepihak oleh salah satu pihak.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Yahman. 2016. *Cara Mudah Memahami Wanpretasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Surabaya: Pranadamedia Grup. Halaman 35.

<sup>24</sup> Agus Yudha Hernoko. 2009. *Hukum Perjanjian "Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial"*. Surabaya: Pranadamedia Grup. Halaman 147.

<sup>25</sup> Salim HS. 2006. *Perkembangan Hukum Kontrak di luar KUH Perdata*. Mataram: PT. Rajagrafindo Persada, Halaman 145.

Senada dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Seng Hansen menyatakan definisi kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Senada dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Nheezwa R. N. menyatakan bahwa syarat sah suatu kontrak di dalam kontrak tersebut terdiri dari syarat subjektif yakni sepakat dan cakap, dimana menyangkut para pembuatnya, apabila tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan dan syarat objektif yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, dimana menyangkut para pembuatnya, apabila perjanjian tersebut tidak dipenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum.<sup>26</sup>

Pasal 1 Ayat 8 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi.

Tujuan dari kontrak konstruksi memiliki setidaknya empat peranan yakni membuat sebuah hubungan yang berkekuatan hukum (*legal relationship*), mendistribusikan risiko, menyatakan semua hak, kewajiban, dan tanggung jawab dari para pihak, dan menyatakan semua peristiwa yang menyangkut kondisi-kondisi dan prosedur berkontrak.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Nheezwa R. N. "Syarat Sah Kontrak, Subjek dan Objek Hukum Kontrak", [https://www.academia.edu/12900986/SYARAT\\_SAHNYA\\_KONTRAK\\_SUBYEK\\_DAN\\_OBYE\\_K\\_HUKUM\\_KONTRAK](https://www.academia.edu/12900986/SYARAT_SAHNYA_KONTRAK_SUBYEK_DAN_OBYE_K_HUKUM_KONTRAK), diakses pada tanggal 2 Desember 2019 pukul 21.<sup>43</sup> Wib.

<sup>27</sup> Seng Hansen, *Op. Cit.*, halaman 9.

Kontrak kerja konstruksi meliputi tiga bidang pekerjaan yaitu perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan. Pada prinsipnya, pelaksanaan masing-masing jenis pekerjaan ini harus dilakukan oleh penyedia jasa secara terpisah dalam suatu pekerjaan konstruksi. Tujuannya adalah untuk menghindari konflik kepentingan. Dengan demikian tidak dibenarkan ada perangkapan fungsi, misalnya pelaksanaan konstruksi merangkap konsultan pengawasan atau konsultan perencana merangkap pengawas. Perkucualian terhadap prinsip ini dimungkinkan untuk pekerjaan yang bersifat kompleks memerlukan teknologi canggih serta mengandung resiko besar seperti pembangunan kilang minyak, pembangkit tenaga listrik, dan reactor nuklir. Hal ini telah pula diakomodir dalam Peraturan Presiden.<sup>28</sup>

## **6. Dasar Hukum Kontrak Konstruksi**

Dasar hukum penyelenggaraan pengadaan konstruksi di Indonesia, yakni sebagai berikut:<sup>29</sup>

- a. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi perubahan atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. (Peraturan secara khusus)
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2010. (Peraturan lanjutan)

---

<sup>28</sup> Yogar Simamora. 2017. *Hukum Kontrak: Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*. Surabaya: LaksBang PRESSindo, halaman 219.

<sup>29</sup> Ibid., halaman 218.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Konstruksi sebagaimana diubah Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2010. (Peraturan lanjutan)
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi. (Peraturan lanjutan)

## **7. Bentuk-bentuk Kontrak Konstruksi**

Empat jenis kontrak yang disebut dalam Pasal 50 ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 yang pembedaannya didasarkan hal-hal sebagai berikut:<sup>30</sup>

- a. Cara pembayaran.
- b. Pembebanan tahunan anggaran
- c. Sumber pendanaan.
- d. Jenis pekerjaan.

Kontrak yang didasarkan pada bentuk cara pembayaran dibedakan menjadi yakni kontrak lumpsum, kontrak harga satuan, kontrak presentase dan kontrak terima jadi (*turn key*).

Kontrak yang didasarkan pembebanan tahun anggaran dibedakan menjadi kontrak tahun tunggal dan kontrak tahun jamak. Untuk kontrak berdasarkan sumber pendanaan terdapat kontrak pendanaan tunggal, kontrak pengadaan bersama, dan kontrak payung (*framework contract*). Sedangkan untuk kontrak didasarkan pada jenis pekerjaan dibedakan menjadi pengadaan pekerjaan tunggal

---

<sup>30</sup> Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah, Pasal 50.

dan pengadaan pekerjaan terintegrasi.<sup>31</sup>

Secara tradisional dalam kontrak konstruksi secara tegas dibedakan antara fungsi perencanaan dan pelaksanaan konstruksi. Dalam perkembangannya pelaksanaan jasa konstruksi dapat dilakukan dalam bentuk paket, dalam pengertian fungsi perencanaan dan pelaksanaan berada dalam satu perusahaan penyedia jasa.<sup>32</sup>

## 8. Prinsip Hukum Konstruksi dalam Kontrak Konstruksi

Stephen Furst and Vivian Ramsey dalam Dwi Mariyati menyatakan bahwa prinsip hukum konstruksi dalam kontrak konstruksi secara umum terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) terdapat dalam buku ke-III tentang perikatan, yakni:<sup>33</sup>

- a. Prinsip kebebasan berkontrak, terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yakni semua perjanjian yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- b. Prinsip sah suatu perjanjian, sepakat yang mengikat, cakupannya para pihak, suatu hal tertentu, dan hal yang diperbolehkan, Pasal 1320 Kitab

---

<sup>31</sup> Jawade Hafidz Arsyad dan Dian Karisma. 2018. *Sentralisasi Birokrasi Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah*. Semarang: Sinar Grafika, halaman 117.

<sup>32</sup> Yogar Simamora, *Op.Cit.*, halaman 222.

<sup>33</sup> Dwi Mariyati. "Prinsip Hukum dalam Penyusunan dan Pelaksanaan Kontrak Engineering Procurement Construction (Kontrak "Epc")". dalam jurnal *Yurika* Vol. 33. No. 2. Mei 2018, halaman 191.

Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

- c. Prinsip obyek kontrak terdapat dalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- d. Prinsip jaminan pekerjaan terdapat dalam 1400 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- e. Prinsip penanggungan terdapat dalam Pasal 1820 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- f. Prinsip wanprestasi dan ganti rugi terdapat dalam Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- g. Prinsip tanggung jawab terhadap pelanggaran terdapat dalam Pasal 1365-1367 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- h. Pasal berkaitan dengan prinsip pemborongan terdapat pada Pasal 1604 - 1617 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang merupakan hukum positif di Indonesia, prinsip yang terkandung tersebut antara lain:
  - 1) Prinsip korelasi tanggung jawab para pihak dengan kesalahan dan penyediaan bahan-bahan.
  - 2) Prinsip ketegasan tanggung jawab kepada pihak penyedia jasa jika bangunan musnah karena cacat dalam penyusunan atau faktor yang tidak ditompang oleh kesanggupan tanah atau lingkungan.
  - 3) Prinsip larangan terhadap perubahan harga kontrak.

- 4) Prinsip kebebasan pemutusan kontrak secara sepihak oleh pemberi pekerjaan.
- 5) Prinsip kontrak yang melekat dengan pemborongan.
- 6) Prinsip tanggung jawab pengganti.
- 7) Prinsip eksistensi hubungan kontraktual.
- 8) Prinsip hak retensi.

#### **D. Tinjauan Umum mengenai Kegagalan Bangunan**

##### **1. Pengertian Kegagalan Bangunan**

Pengertian Kegagalan bangunan dalam Pasal 1 Ayat 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyatakan kegagalan bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi.

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.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Mudjisantoso, “*Pengadaan Barang atau Jasa Pemerintah*”, <http://www.mudjisantosa.net/2013/04/kegagalan-konstruksi-atau-kegagalan.html>, diakses pada tanggal 03 Desember 2019 pukul 08.<sup>12</sup> Wib.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Proyek Pembangunan Gudang Tambahan Milik PT. Musim Mas.**

PT. Swastika Nusa Persada yang terletak di Jalan Irian Barat No. 235 Medan ini didirikan di Medan yang bergerak dibidang konstruksi baja (*Steel Structure*). PT. Swastika Nusa Persada dalam menjalankan usaha dibidang jasa konstruksi telah mendapatkan sertifikasi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Pemegang saham dan para pendiri PT. Swastika Nusa Persada aktif dalam menjalankan perusahaan. Dalam hal ini masing-masingnya ditugaskan sebagai direksi perusahaan dan komisaris aktif. Selain itu, para pendiri dan pemilik perusahaan yang cukup berpotensi tinggi tentu didukung oleh beberapa komponen lain yaitu:

1. Tenaga ahli senior yang memiliki pengalaman dalam bidang jasa konstruksi.
2. Peralatan yang digunakan dalam usaha jasa konstruksi saat ini sudah sesuai dengan perkembangan teknologi dalam jumlah serta mutu dan kualitas memadai.
3. Memiliki permodalan yang cukup untuk menanggung pembiayaan usaha jasa konstruksi yang dalam tahap awal kesepakatan memerlukan modal awal.

4. Terdiri dari susunan manajemen yang berpengalaman dalam menjalankan suatu usaha jasa konstruksi yang selalu berusaha meningkatkan kemampuan melalui beberapa kegiatan akademik maupun non akademik.
5. Memiliki hubungan yang baik, harmonis dan mendukung antara karyawan dengan pimpinan dalam rangka mendukung perkembangan serta kemajuan PT. Swastika Nusa Persada.

PT. Swastika Nusa Persada memiliki kemampuan untuk melaksanakan pekerjaan adalah dibidang kontraktor meliputi :

1. Bangunan hotel
2. Bangunan pabrik
3. Bangunan perumahan dan pemukiman
4. Bangunan gedung perkantoran
5. Bangunan irigasi dan saluran
6. Bangunan jalan
7. Bangunan jembatan

Landasan kemampuan yang dimiliki oleh PT. Swastika Nusa Persada diharapkan kepada para pekerjaan atau pengguna jasa yang memerlukan potensi seperti di atas dapat memberikan kesempatan dan kepercayaan kepada PT. Swastika Nusa Persada dalam penyelenggaraan usaha dibidang jasa konstruksi.

Bapak Safri selaku *Project Manager* dari PT. Swastika Nusa Persada mengatakan bahwa sistem pelaksanaan pembuatan kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa yakni PT. Swastika Nusa Persada dan pengguna jasa konstruksi yakni PT. Musim Mas menunjukkan bahwa pengguna jasa memegang kedaulatan

penuh atas isi kontrak kerja konstruksi tersebut karena yang menentukan isi atau klausula kontrak kerja konstruksi tersebut adalah pihak pengguna jasa. Setelah kontrak konstruksi selesai dibuat lalu disetorkan kepada pihak penyedia jasa konstruksi untuk dibaca dan disetujui serta ditanda tangani oleh direktur utama perusahaan kontraktor.<sup>35</sup>

Proyek-proyek yang diperoleh PT. Swastika Nusa Persada sebagai bentuk pelaksanaan realisasi dari pihak pemberi borongan pekerjaan atau penyedia jasa melalui beberapa tahapan pada umumnya pemborongan pekerjaan dari sektor swasta di kenal dua prosedur pemilihan penyedia jasa yaitu :

1. Pemilihan kontraktor melalui negosiasi.

Sistem negosiasi ini merupakan salah satu cara pemilihan kontraktor yang tidak melalui atau tidak dilakukan dengan suatu tender tertentu, akan tetapi pihak pengguna jasa bernegosiasi secara langsung dengan pihak penyedia jasa untuk memastikan apakah penyedia jasa atau kontraktor dapat menjalankan penyelenggaraan proyek jasa konstruksi yang bersangkutan, sehingga sistem atau prosedur negosiasi tersebut bersifat non formal atau informal.

Cara penyelenggaraan jasa konstruksi ini dilakukan dengan pihak pemilik pekerjaan atau pengguna jasa menghubungi pihak penyedia jasa yang menurut penilaiannya kontraktor tersebut mampu mengerjakan pekerjaan yang dimaksud sambil memberikan informasi mengenai persyaratan untuk melaksanakan usaha penyelenggaraan jasa konstruksi.

---

<sup>35</sup> Hasil Wawancara dengan Safri Project Manager di PT. Swastika Nusa Persada, pada tanggal 01 Juni 2020 Pukul 11.00 Wib.

pada umumnya pengguna jasa akan memberikan kesempatan kepada pihak penyedia jasa untuk memberikan penawaran kepada pengguna jasa.

Pemilihan kontraktor secara negosiasi ini lebih mudah karena tidak memerlukan proses yang panjang dalam menentukan siapakah yang akan menjadi penyedia jasa konstruksi yang akan digunakan oleh pengguna jasa.

Pemilihan kontraktor melalui negosiasi dilaksanakan dengan cara berhadapan langsung menyampaikan informasi mengenai adanya penyelenggaraan jasa konstruksi yang akan dilaksanakan dengan menyampaikannya secara langsung kepada pihak kontraktor yang telah dipilih sebelumnya.

Pemilihan secara negosiasi ini disampaikan beserta penjelasan syarat atau ketentuan mengenai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan kedua belah pihak dengan merangkumnya dalam suatu kontrak konstruksi yang akan disepakati kedua belah pihak dengan ditanda tangannya kontrak konstruksi tersebut.

Sebelum negosiasi diantara kedua belah pihak tersebut tercapai, sebelumnya pengguna jasa akan menyampaikan mengenai syarat dan ketentuan yang harus dilakukan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi yang akan dilaksanakan setelah adanya kesepakatan kedua belah pihak tersebut.

## 2. Pemilihan kontraktor melalui sistem tender

Ada dua macam tender yang dilakukan dalam praktek, pertama sistem tender terbuka, pada sistem ini pihak pengguna jasa atau pemilik pekerjaan mengundang pihak yang berkepentingan untuk ikut serta dalam tender tersebut yang diumumkan melalui pemasangan iklan dimedia elektronik.

Kedua adalah tender terbatas, pada sistem tender ini hanya mengundang beberapa pihak tertentu untuk ikut serta dalam tender tersebut. Sistem tender ini bersifat formal dengan prosedur yang lebih rumit namun memiliki kegunaan antara lain dengan semakin banyaknya pihak yang ikut serta dalam tender tersebut, maka akan ditemukan semakin banyak pilihan dalam menentukan kontraktor terbaik dalam usaha jasa konstruksi.

Kedua prosedur yang dijelaskan diatas dalam memilih penyedia jasa atau kontraktor, metode atau cara pemilihan kontraktor yang sering digunakan oleh pihak swasta yang berbadan hukum adalah sistem tender tertutup. Sedangkan dalam pemilihan penyedia jasa konstruksi yang sering digunakan oleh perseorangan adalah menggunakan metode pemilihan penyedia jasa secara negosiasi yang biasanya digunakan pengguna jasa dalam melakukan pembangunan untuk bangunan tempat tinggal.

Prosedur yang digunakan dalam tender terbatas dalam pelaksanaan pemilihan penyedia jasa usaha konstruksi, yakni sebagai berikut:

1. Pengumuman melalui pemasangan iklan.
2. Melakukan pendaftaran untuk mengikuti tender.
3. Melakukan pemasukan penawaran.
4. Penilaian penawaran.
5. Melakukan penetapan pemenang yang memberikan penawaran yang terendah dengan memenuhi persyaratan teknis dan administrasi.
6. Pengumuman dan penetapan pemenang tender.

Metode dalam pemilihan penyedia jasa yang digunakan oleh PT. Swastika Nusa Persada selaku penyedia jasa atau kontraktor dengan PT. Musim Mas sebagai pengguna jasa yakni menggunakan metode pemilihan penyedia jasa melalui negosiasi.

Proses pemilihan kontraktor secara negosiasi dimana pihak pengguna jasa yakni PT. Musim Mas bernegosiasi langsung dengan pihak penyedia jasa yakni PT Swastika Nusa Persada dalam rencana penyelenggaraan jasa konstruksi pembangunan gudang tambahan milik PT. Musim Mas.

Proses pemilihan penyedia jasa atau kontraktor secara negosiasi dilakukan dengan bernegosiasi secara langsung dengan menyampaikan beberapa informasi mengenai persyaratan administrasi dan persyaratan teknik, dalam hal ini pihak pengguna jasa akan menyampaikan penawaran harga dan memberikan kesempatan kepada pihak kontraktor yakni PT. Swastika Nusa Persada untuk melakukan penawaran.

Pelaksanaan perjanjian pembangunan gedung antara PT. Musim Mas dengan PT. Swastika Nusa Persada yang diperoleh melalui proses negosiasi

memiliki prinsip yang sama dengan proses lelang terbatas, namun hanya lebih sederhana dimana pihak pengguna jasa tidak mensyaratkan adanya pemberian penyerahan garansi bank dari pihak kontraktor.

Bapak Safri selaku *Project Manager* dari PT. Swastika Nusa Persada mengatakan bahwa Suatu kontrak klausula yang ada dalam perjanjian konstruksi yaitu bagaimana hak-hak penyedia jasa, kewajiban penyedia jasa, hak pengguna jasa, dan kewajiban pengguna jasa. Dalam kewajiban penyedia jasa terdapat klausula tentang tanggung jawab atas kegagalan bangunan. Kewajiban yang harus dilakukan oleh pengguna jasa yakni PT. Swastika Nusa Persada dalam menjalankan proyek pembangunan gudang tambahan tersebut harus membangun gudang tambahan yang ditujukan untuk penyimpanan pupuk dan herbisida yang harus selesai dikerjakan dalam waktu 1 (satu) bulan dengan melakukan pembayaran melalui 6 (enam) tahapan atau termin sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan telah disepakati kedua belah pihak.<sup>36</sup>

Pelaksanaan perjanjian pembangunan gedung milik PT. Musim Mas tersebut juga tidak dicantumkan dalam kontrak konstruksi mengenai pasal untuk pekerjaan tambah dan pengurangan pekerjaan, namun hanya cukup dibicarakan dan disepakati antara pengguna jasa dan penyedia jasa mengenai pekerjaan tambahan dan pengurangan pekerjaan.

Bapak Safri selaku *Project Manager* PT. Swastika Nusa Persada mengatakan bahwa jika terjadi perubahan isi kontrak kerja konstruksi dapat dilakukan diluar kendali pengguna jasa dan penyedia jasa dan kedua belah pihak

---

<sup>36</sup> Hasil Wawancara dengan Safri Project Manager di PT. Swastika Nusa Persada, pada tanggal 01 Juni 2020 Pukul 11.00 Wib.

dapat membuat kesepakatan ulang.<sup>37</sup>

Pelaksanaan pekerjaan jasa konstruksi pembangunan gudang tambahan milik PT. Musim Mas sudah dituangkan dan dicantumkan dalam perjanjian atau kontrak kerja konstruksi. Dalam perjanjian atau kontrak kerja konstruksi tersebut ditanda tangani oleh para pihak yakni pihak penyedia jasa dan pihak pengguna jasa.

Kontrak kerja antara PT. Musim Mas dan PT. Swastika Nusa Persada menggunakan jenis kontrak kerja yakni kontrak Lumpsum. Kontrak lumpsum memuat ketentuan yakni memiliki jumlah harga yang pasti dan tetap, risiko yang timbul ditanggung oleh penyedia barang atau jasa. Pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan tahapan pekerjaan dan tidak diperbolehkan menambahkan pekerjaan karena volume pekerjaan telah ditentukan dalam kontrak yang bersifat tetap dan mengikat.

Berdasarkan Pasal 27 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 16 tahun 2018 tentang pengadaan barang dan/ atau jasa yakni jika jenis kontrak yang digunakan adalah kontrak lumpsum berarti pihak kontraktor yang menanggung semua risiko yang timbul termasuk kerugian atas kegagalan bangunan yang terjadi.

Kontrak kerja sebagai dasar kedua belah pihak antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam memulai suatu hubungan hukum yang sah. Kontrak kerja juga sebagai dasar pembentukan klausula baku mengenai hak dan kewajiban para pihak, yang mana jika salah satu pihak tidak melakukan yang sudah ditentukan dalam klausula kontrak kerja konstruksi maka dapat menimbulkan suatu tindakan

---

<sup>37</sup> Hasil Wawancara dengan Safri Project Manager di PT. Swastika Nusa Persada, pada tanggal 01 Juni 2020 Pukul 11.00 Wib.

wanprestasi dalam kajian hubungan secara perdata yakni dilaksanakannya suatu prestasi atau tidak.

Pelaksanaan pembangunan gedung dilakukan antara PT. Musim Mas sebagai pengguna jasa konstruksi dan PT. Swastika Nusa Persada sebagai pihak penyedia jasa konstruksi. Pihak pertama yang ada dalam kontrak konstruksi tersebut adalah pengguna jasa atau pemilik proyek bangunan gedung yakni PT. Musim Mas, sedangkan pihak kedua dalam kontrak konstruksi adalah kontraktor atau penyedia jasa konstruksi.

Sistem pembuatan kontrak pengguna jasa yang berkedaulatan penuh atas isi kontrak tersebut. Setelah kontrak selesai dibuat lalu disetorkan ke pihak penyedia jasa konstruksi untuk dibaca dan disetujui atau ditanda tangani oleh direktur utama perusahaan kontraktor.

Bapak Safri selaku Project Manager PT. Swastika Nusa Persada mengatakan bahwa kontrak kerja konstruksi antara PT. Musim Mas dan PT. Swastika Nusa Persada dicantumkan beberapa pasal penting yakni sebagai berikut.<sup>38</sup>

1. Pihak yang ditetapkan untuk bertanggung jawab dalam permasalahan pelaksanaan proyek konstruksi telah ditetapkan dalam suatu kontrak kerja konstruksi yang disepakati kedua belah pihak.
2. Rencana Kerja dan Syarat Pelaksanaan Pekerjaan.
3. Tanggal Kontrak disepakati.
4. Para pihak dalam penyelenggaraan usaha jasa konstruksi.

---

<sup>38</sup> Hasil Wawancara dengan Safri Project Manager di PT. Swastika Nusa Persada, pada tanggal 01 Juni 2020 Pukul 11.00 Wib.

5. Pernyataan para pihak bahwa telah sepakat dalam mengadakan usaha jasa konstruksi sesuai dengan objek yang diperjanjikan.
6. Pernyataan para pihak sepakat dengan besaran harga.
7. Pernyataan bahwa para pihak melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal paling utama yang diperjanjikan yakni pihak pertama membayar harga sesuai dengan yang diperjanjikan dan pihak kedua melaksanakan pekerjaan sesuai objek yang perjanjikan.
8. Pernyataan mengenai jangka waktu pelaksanaan pekerjaan mulai dilaksanakan sampai berakhirnya proyek pekerjaan.
9. Pernyataan mengenai hal-hal diluar dugaan seperti bencana alam.
10. Pernyataan mengenai masa retensi atau masa pemeliharaan.
11. Pernyataan bahwa para pihak setuju telah menyetujui dan melaksanakan sesuai undnag-undang dengan ditandai dengan penanda tangan disertai hari dan tanggal penanda tangan kontrak.

Kontrak kerja konstruksi antara pihak pertama dan pihak kedua tersebut, isi dalam kontrak kerja konstruksi tersebut ditentukan oleh pihak pertama yakni pihak pengguna jasa yakni PT. Musim Mas. Pihak kedua yakni PT. Swastika Nusa Persada dalam perjanjian tersebut hanya tinggal menandatangani sebagai bentuk kesepakatan atas perjanjian tersebut.

Klausula kontrak kerja konstruksi tersebut isinya ditentukan secara keseluruhan oleh pihak pertama, lalu dalam melakukan kesepakatan pihak pertama akan memberikan kontrak kerja tersebut lalu pihak kedua akan memberikan kesepakatan dalam bentuk penandatanganan dokumen kontrak kerja

konstruksi sebagai bentuk telah terjadinya kesepakatan kedua belah pihak.

Suatu klausula kontrak konstruksi yang ada dalam perjanjian konstruksi yaitu bagaimana hak-hak penyedia jasa, kewajiban penyedia jasa, hak pengguna jasa, dan kewajiban pengguna jasa. Dalam kewajiban penyedia jasa terdapat klausula tentang tanggung jawab atas kegagalan bangunan.

Bapak Safri selaku Project Manager PT. Swastika Nusa Persada mengatakan bahwa kegagalan bangunan menjadi pokok penting karena menyangkut siapa yang bertanggung jawab atas suatu kegagalan bangunan tersebut jika terjadi. Masa pembangunan gudang tambahan yang akan difungsikan sebagai penyimpanan pupuk dan herbisida milik PT. Musim Mas membutuhkan waktu satu bulan dengan biaya total Rp. 300.000.000,- yang dibayarkan secara bertahap sampai pada tahap keenam.<sup>39</sup>

Pihak pengguna jasa dan penyedia jasa memiliki hak dan kewajiban masing-masing baik secara tersirat maupun tertulis. Demi menjaga terpenuhinya hak dan kewajiban kedua belah pihak tersebut, maka hak dan kewajiban tersebut dituangkan dalam kontrak konstruksi sebelum pekerjaan konstruksi tersebut dilaksanakan.

Pelaksanaan pekerjaan kontrak konstruksi tersebut didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hak dan kewajiban dari pihak pengguna jasa dapat dirangkum sebagai berikut:

---

<sup>39</sup> Hasil Wawancara dengan Safri Project Manager di PT. Swastika Nusa Persada, pada tanggal 01 Juni 2020 Pukul 11.00 Wib.

1. Menerima hasil pekerjaan secara utuh sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam kontrak konstruksi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, ini disebut sebagai hak utama pengguna jasa.
2. Mengetahui jalannya penyelenggaraan jasa konstruksi mulai dari awal pembangunan sampai selesai pembangunan, ini merupakan hak tambahan pengguna jasa.
3. Mengikuti perkembangan pekerjaan dan melakukan pengecekan dari pekerjaan yang telah dilaksanakan atau sedang dikerjakan, ini merupakan hak pengguna jasa.
4. Mendapatkan laporan mengenai perkembangan bangunan setiap bulannya, ini merupakan hak pengguna jasa.
5. Melakukan pembayaran disetiap proses peningkatan pekerjaan sesuai dengan yang telah ditentukan dalam kontrak konstruksi, ini merupakan kewajiban utama pengguna jasa.
6. Memberikan bimbingan atau arahan kepada penyedia jasa apabila pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia jasa tidak sesuai dengan apa yang tercantum dalam kontrak konstruksi, ini merupakan kewajiban tambahan pengguna jasa.
7. Memberikan uang tambahan apabila terjadi kenaikan bahan-bahan material dalam proses penyelenggaraan proyek pembangunan gedung kepada penyedia jasa, ini merupakan kewajiban tambahan pengguna jasa.

Hak dan kewajiban dari penyedia jasa dalam proses penyelenggaraan kerja konstruksi sebagai berikut:

1. Menerima pembayaran uang atas penyelenggaraan jasa konstruksi tersebut sesuai dengan yang ditentukan dalam kontrak konstruksi tersebut dan disepakati kedua belah pihak, ini merupakan hak dari penyedia jasa.
2. Mendapatkan pembayaran uang setelah kesepakatan kontrak konstruksi yang besarnya telah disepakati kedua belah pihak, ini merupakan hak tambahan penyedia jasa.
3. Dapat mengajukan keluhan dan permintaan uang tambahan atas harga bahan material yang makin melonjak naik, ini merupakan hak tambahan penyedia jasa.
4. Mendapatkan informasi mengenai pengarahan dan bimbingan dari pengguna jasa atas berlangsungnya pekerjaan konstruksi tersebut, ini merupakan hak tambahan penyedia jasa.
5. Menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan disepakati dalam kontrak konstruksi, ini merupakan kewajiban utama dari pihak penyedia jasa.
6. Mengikuti seluruh aturan mengenai jasa konstruksi di Indonesia, sehingga tidak menyalahi aturan yang ditetapkan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, ini merupakan kewajiban tambahan penyedia jasa.

7. Mengikuti seluruh ketentuan yang ada dalam kontrak konstruksi dan disepakati kedua belah pihak, ini merupakan kewajiban penyedia jasa.
8. Melakukan tindakan pencegahan agar penyelenggaraan jasa konstruksi dapat memenuhi standar penyelenggaraan jasa konstruksi yang sudah ditentukan, ini merupakan kewajiban tambahan penyedia jasa.
9. Melakukan masa retensi atau masa pemeliharaan seperti yang telah ditentukan dalam kontrak konstruksi, ini merupakan kewajiban penyedia jasa.
10. Penyedia jasa wajib memberikan asuransi kepada setiap pekerja untuk menjamin para pekerjanya, ini merupakan kewajiban penyedia jasa.
11. Membuat atau mempersiapkan laporan mingguan dan laporan bulanan atas perkembangan proyek pembangunan tersebut, ini merupakan kewajiban penyedia jasa.
12. Memberitahukan jika terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) kepada pengguna jasa secara tertulis, ini merupakan kewajiban tambahan penyedia jasa.
13. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan yang terjadi terhadap proyek pembangunan tersebut, ini merupakan kewajiban penyedia jasa.
14. Pengguna jasa wajib memberikan ganti rugi atas kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahannya yang ketentuannya sudah ditetapkan dalam kontrak konstruksi, ini merupakan kewajiban penyedia jasa.

Klausula yang diatur dalam kontrak kerja konstruksi tersebut yakni klausula mengenai kegagalan bangunan, dimana pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan tersebut sebagai bentuk tidak terpenuhinya prestasi atas suatu objek yang gagal dibangun berdasarkan yang telah tercantum dalam isi kontrak kerja konstruksi yakni pihak penyedia jasa atau kontraktor yakni pihak PT. Swastika Nusa Persada yang akan memberikan ganti rugi dalam bentuk membangun atau memperbaiki kembali kegagalan tersebut.

Isi perjanjian kontrak kerja konstruksi antara PT. Musim Mas dengan PT. Swastika Nusa Persada tersebut juga tercantum mengenai masa retensi atau masa pemeliharaan yakni selama masa pembangunan itu berlangsung yakni selama 1 (satu) bulan. Maka setelah waktu yang telah ditetapkan, apabila pembangunan belum dapat diselesaikan oleh PT. Swastika Nusa Persada, maka pihak pengguna jasa yakni PT. Musim Mas tidak akan memberikan biaya atas keterlambatan tersebut.

Masa pemeliharaan atau masa retensi merupakan salah satu aspek yang sangat perlu diperhatikan untuk menjamin mutu dari bangunan tersebut dalam artian menjamin fungsi dan manfaat bangunan. Masa retensi bertujuan untuk mempertahankan fungsi dan manfaat suatu bangunan konstruksi dengan melihat atau mempertahankan suatu kualitas bahan-bahan dan fungsi dari komponen konstruksi pada suatu bangunan gudang tambahan tersebut.

Masa retensi juga bertujuan untuk memberikan tindakan pencegahan terhadap semakin membesar atau meluasnya penurunan kualitas bahan dan mengembalikannya pada bentuk awal atau bentuk semula atau melakukan

perbaikan.

Masa pemeliharaan masih menjadi tanggung jawab pihak penyedia jasa dan masih dalam pantauan pihak penyedia jasa yakni pihak PT. Swastika Nusa Persada. Pihak penyedia jasa wajib memantau dan memperhatikan masa kerjanya setelah 1 (satu) bulan masa kerjanya selesai. Pihak penyedia jasa juga wajib menjaga dan memelihara bangunan gudang tambahan tersebut agar tidak terjadi kerusakan-kerusakan yang dapat terjadi selama masa 1 (satu) bulan yang termasuk masa retensi atau masa pemeliharaan.

Apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh kualitas yang tidak sesuai spesifikasi teknik atau cara dalam membangun suatu bangunan gudang yang telah ditentukan, maka yang harus bertanggung jawab adalah pihak penyedia jasa yakni PT. Swastika Nusa Persada.

Masa pemeliharaan bangunan gudang tambahan milik PT. Musim Mas tersebut selama 30 (tiga puluh) hari sejak penyerahan pertama bangunan selesai. Mulai pada awal Januari 2018 dan berakhir pada awal Februari 2018, dalam masa retensi atau masa pemeliharaan penyedia jasa yakni PT. Swastika Nusa Persada melakukan proses pemeliharaan bangunan gudang tambahan milik PT. Musim Mas secara berkala sampai 1 (satu) bulan.

Pemeliharaan dilakukan hanya dengan melakukan pemeriksaan bagian-bagian struktur bangunan utama pada bangunan gudang tambahan yang dilakukan oleh penyedia jasa yakni pihak PT. Swastika Nusa Persada. Struktur bangunan utama yang perlu dilihat yakni keseluruhan bangunan seperti pondasi bangunan, dinding bangunan, dan atap bangunan.

Metode pemilihan penyedia jasa dalam pelaksanaan proyek pembangunan gudang tambahan milik PT. Musim Mas hanya dilakukan berdasarkan pemilihan penyedia jasa secara negosiasi yakni dari PT. Musim Mas untuk memilih siapakah pihak penyedia jasa yang akan melaksanakan proyek pembangunan gedung tersebut. Bahwa pemilihan penyedia jasa konstruksi untuk membangun gedung milik PT. Musim Mas tersebut dilakukan dengan cara yakni salah satu pihak dari PT. Musim Mas melakukan negosiasi secara langsung dengan PT. Swastika Nusa Persada untuk melakukan hubungan kerjasama dalam penyelenggaraan jasa konstruksi yang akan dilakukan yakni pembangunan sebuah gedung milik PT. Musim Mas.

Berdasarkan hal tersebut tidak ada metode yang digunakan untuk melakukan pemilihan penyedia jasa karena berdasarkan penjelasan Pasal 42 ayat (1) yakni metode pemilihan penyedia jasa ditujukan pada proyek pembangunan yang menggunakan sumber pembiayaan dari keuangan Negara.<sup>40</sup> Sedangkan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dalam penelitian ini tidak bersumber dari keuangan negara namun bersumber dari badan usaha itu sendiri.

Pasal 38 ayat (2) menjelaskan penyelenggaraan jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikerjakan sendiri atau melalui perjanjian penyediaan bangunan.<sup>41</sup> Maka berdasarkan penjelasan pasal tersebut penyelenggaraan jasa konstruksi dapat dilakukan atau dikerjakan sendiri tanpa melalui metode pemilihan penyedia jasa.

---

<sup>40</sup> Indonesia, Undang-Undang nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 42 ayat 1.

<sup>41</sup> Indonesia, Undang-Undang nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 38 ayat 2.

Tahap perencanaan pembangunan gedung PT. Musim Mas yakni dilakukan oleh pihak penyedia jasa PT. Swastika Nusa Persada. Objek dari perjanjian adalah membuat bangunan gedung yang ditujukan untuk gudang tambahan dengan mengacu kepada suatu rancangan yang telah dibuat oleh perencana jasa konstruksi. Durasi pembangunan gudang tersebut adalah 30 (tiga puluh) hari dimulai pada awal bulan Januari 2018.

Pembangunan gudang tambahan tersebut menghabiskan biaya total Rp. 300.000.000,-. Harga tersebut sudah mencakup bahan material, upah pekerja, keuntungan kontraktor dan tidak termasuk pembayaran pajak. Prosedur atau sistem pembayaran pihak pertama yakni pengguna jasa kepada pihak kedua yakni penyedia jasa akan dilakukan secara bertahap sesuai 6 (enam) termin yang telah dicantumkan dalam kontrak kerja konstruksi.

Tahap pertama yakni dibayarkan sebagai uang muka saat penandatanganan kontrak yakni sebesar 20% dari nilai pelaksanaan yakni Rp. 60.000.000,-. Tahap kedua akan dibayarkan setelah seluruh pekerjaan pondasi selesai dan sudah memulai pekerjaan pemasangan dinding batu bata dan timbunan tanah untuk lantai sebesar 20% yakni Rp. 60.000.000,-. Tahap ketiga dibayarkan setelah pemasangan dinding batu bata dan acian dinding selesai lalu atap sedang dikerjakan yakni sebesar 20% bernilai Rp. 60.000.000,-.

Tahap keempat dibayarkan setelah pekerjaan atap selesai dan mulai mengerjakan pekerjaan pemasangan plester dinding luar dan dalam mulai dikerjakan yakni sebesar 20% bernilai Rp. 60.000.000,-. Tahap kelima dibayarkan setelah selesai pemasangan plesteran dinding dan pemasangan pintu sebesar 15%

yang bernilai Rp. 45.000.000,-. Tahap keenam dibayarkan pada saat seluruh pekerjaan selesai dan setelah habis masa pemeliharaan atau masa retensi selama 1 (satu) bulan yakni sebesar 5% senilai Rp. 15.000.000,-.

Pembangunan gudang tambahan milik PT. Musim Mas tersebut didesain sangat sederhana karena ditujukan hanya tempat penyimpanan barang-barang atau peralatan kerja milik PT. Musim Mas. Pembuatan bangunan gudang tambahan tersebut memerlukan waktu maksimal 1 (satu) bulan sampai selesai pengerjaan. Bentuk objek yang diperjanjikan yakni bangunan dengan bagian dalam lurus tanpa sekat-sekat, tanpa pelafon dan tanpa lantai keramik.

Pembangunan gudang tambahan ini dilaksanakan dengan memulai pada tahap pembangunan pondasi bangunan. Pondasi bangunan menjadi bagian utama yang sangat perlu diperhatikan demi menentukan kokoh atau tidaknya bangunan tersebut. Pondasi bangunan tersebut dilaksanakan sebagai awal tahap pekerjaan yang dibuat dalam masa pekerjaan 10 (sepuluh) hari.

Setelah masa pekerjaan pembangunan pondasi selama 7 (tujuh) hari tersebut, maka proses pekerjaan akan dilaksanakan kepada tahap pembangunan gedung gudang selanjutnya. Namun, setelah 2 (dua) hari masa pekerjaan pembangunan pondasi tersebut selesai, ditemukan fakta bahwa pondasi yang telah selesai itu retak sehingga mengurangi dan menghilangkan fungsi dari pondasi tersebut.

Pondasi bangunan gedung gudang tambahan tersebut dilakukan untuk memikul berat bangunan yang akan dibangun tersebut. Maka dengan retaknya pondasi bangunan gedung gudang tambahan tersebut, menimbulkan kerugian bagi

pengguna jasa yakni PT. Musim Mas. Kerugian yang dialami pihak pengguna jasa yakni kerugian baik bersifat fisik maupun kerugian non fisik.

Kerugian yang dialami pihak pengguna jasa yakni pihak PT. Musim Mas dalam keadaan retaknya pondasi bangunan gudang tersebut yakni kerugian fisik dalam bentuk biaya yang telah dikeluarkan pengguna jasa untuk pembangunan gudang tersebut. Sedangkan kerugian non-fisik yang dialami akibat retaknya pondasi bangunan gudang tersebut adalah kerugian waktu yang semakin mengurangi potensial atau pemanfaatan gudang secepatnya.

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.

## **B. Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi atas Kegagalan Bangunan pada Proyek Pembangunan Gudang Tambahan Milik PT. Musim Mas.**

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.

Tanggung jawab kontraktor dalam pelaksanaan penyelenggaraan jasa konstruksi adalah menjalankan hal dan kewajiban yang sudah dicantumkan dipasal-pasal dalam kontrak jasa konstruksi. Hal-hal yang diatur dalam kontrak kerja konstruksi sebagai bentuk tanggung jawab penyedia jasa konstruksi atau pelaksana jasa konstruksi (konraktor) yakni dengan menjalankan setiap hak dan kewajiban sesuai dengan yang telah diatur dan disepakati kedua belah pihak. Tanggung jawab tersebut timbul karena adanya suatu tindakan ingkar janji atas tidak terpenuhinya prestasi yang telah diperjanjikan dalam kontrak konstruksi.

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>42</sup>

Bapak Safri selaku *Project Manager* PT. Swastika Nusa Persada mengatakan bahwa kegagalan bangunan yang terjadi dalam pelaksanaan proyek konstruksi tidak pernah kegagalan bangunan dalam skala besar, hanya kegagalan bangunan dengan skala kecil yakni retaknya pondasi bangunan yang terjadi dalam proyek pembangunan antara PT. Swastika Nusa Persada dengan PT. Musim Mas yang mana metode pemilihan penyedia jasa melalui negosiasi secara langsung yakni pihak PT. Musim Mas bernegosiasi secara langsung dengan PT. Swastika Nusa Persada dengan menyampaikan informasi dan syarat ketentuannya. Bentuk

---

<sup>42</sup> Suharnoko. 2004. Hukum Perjanjian “Teori dan Analisa Kasus”. Jakarta: Prenada Media Grup, Halaman 115.

kegagalan bangunan tersebut berupa retaknya pondasi bangunan gudang tambahan yang merupakan tahap awal pembangunan.<sup>43</sup>

Tanggung jawab pelaksana jasa konstruksi atau kontraktor yang paling utama dan paling penting dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yakni menjalankan seluruh ketentuan sesuai dengan yang telah disepakati yang ditandai dengan penandatanganan kontrak konstruksi, dimana dalam tanggung jawab tersebut meliputi tanggung jawab mengenai waktu pengerjaan, tanggung jawab masa pemeliharaan atau masa retensi, tanggung jawab syarat bahan dalam kegiatan konstruksi, dan tanggung jawab atas kegagalan bangunan.

Tanggung jawab mengenai waktu pengerjaan pekerjaan konstruksi antara PT. Musim Mas dengan PT. Swastika Nusa Persada yakni dalam jangka waktu pelaksanaan 30 (tiga puluh) hari. Apabila lewat dari masa waktu pengerjaan yang telah ditetapkan dan disepakati, maka pihak kontraktor telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji yakni dalam bentuk mengerjakan suatu proyek bangunan namun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Bapak Safri selaku Project Manager PT. Swastika Nusa Persada mengatakan kasus kegagalan bangunan dalam skala kecil yang pernah terjadi di PT. Swastika Nusa Persada yakni pada masa pembangunan sehingga proses pertanggung jawaban dilakukan saat itu juga. Namun untuk berapa lamanya penetapan dan pemberian tanggung jawab tersebut tergantung kesepakatan kedua belah pihak. Jangka waktu tanggung jawab ditentukan secara negosiasi kedua belah pihak. Bentuk tanggung jawab diberikan dalam bentuk pemberian

---

<sup>43</sup> Hasil Wawancara dengan Safri Project Manager PT. Swastika Nusa Persada, pada tanggal 01 Juni 2020 pukul 11.00 Wib.

kompensasi atau ganti rugi biaya bangunan terhadap suatu kegagalan bangunan dan pembangunan ulang terhadap bangunan yang gagal, yang mana informasi mengenai kegagalan bangunan disampaikan oleh pengawas dari PT. Musim Mas kepada pihak PT. Swastika Nusa Persada.<sup>44</sup>

Tanggung jawab kontraktor sebagai pelaksana jasa konstruksi atau kontraktor dalam hal masa pemeliharaan bangunan paling lama dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak penyerahan akhir pekerjaan jasa konstruksi. Hal ini didasarkan pada filosofi bahwa maksimum jangka waktu 10 (sepuluh) tahun bangunan tersebut tidak terjadi apa pun maka hal itu menunjukkan bahwa bangunan tersebut aman dari segi pemanfaatannya dan juga dari segi pembangunan atau segi konstruksinya.

Tanggung jawab masa pemeliharaan antara PT. Musim Mas dan PT. Swastika Nusa Persada yakni sama dengan jangka waktu pengerjaan konstruksi bangunan gedung tersebut selama 30 (tiga puluh) hari. Jika dalam masa pemeliharaan terjadi suatu kegagalan bangunan maka pelaksana jasa konstruksi atau kontraktor wajib memberikan ganti rugi atas kegagalan tersebut.

Tanggung jawab atas syarat bahan yang dimaksud adalah pihak pelaksana jasa konstruksi menggunakan bahan-bahan yang telah ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila dalam pelaksanaan tanggung jawab tersebut tidak dilaksanakan dengan semestinya dan menyebabkan kurangnya mutu bangunan menjadi tidak baik, maka pelaksana jasa konstruksi atau kontraktor wajib mengganti rugi dan memperbaiki kerusakan yang terjadi.

---

<sup>44</sup> Hasil Wawancara dengan Safri Project Manager PT. Swastika Nusa Persada, pada tanggal 01 Juni 2020 pukul 11.00 Wib.

Tanggung jawab atas kegagalan bangunan maksudnya pelaksana pekerjaan konstruksi wajib memberikan ganti rugi dan memperbaiki bangunan yang gagal tersebut, baik dikarenakan oleh faktor syarat bahan atau bahkan karena kesalahan dalam cara pengerjaan konstruksi sehingga menyebabkan suatu kegagalan bangunan.

Tanggung jawab atas kegagalan bangunan tersebut menimbulkan beberapa kerugian salah satunya yakni terbuangnya biaya pembangunan yang gagal, maka jika terjadinya kegagalan bangunan pihak pelaksana jasa konstruksi wajib mengganti biaya pembangunan ulang atau biaya perbaikan berupa biaya pembelian bahan-bahan konstruksi yang akan digunakan dan juga bertanggung jawab untuk memperbaiki atau membuat ulang bangunan yang telah gagal tersebut.

Pemasalahan yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian pekerjaan konstruksi dalam bentuk pembangunan gedung antara PT. Musim Mas dengan PT. Swastika Nusa Persada yakni terkait tanggung jawab pihak kontraktor atas retaknya pondasi bangunan tersebut yang mengurangi fungsi pondasi untuk menahan beban bangunan tersebut.

Permasalahan mengenai retaknya pondasi bangunan rumah tersebut merupakan bentuk kegagalan bangunan berskala kecil namun juga membuat kerugian bagi pihak pengguna jasa. Permasalahan mengenai retaknya pondasi bangunan rumah tersebut perlu diteliti sebab terjadi retaknya pondasi bangunan tersebut. Retaknya pondasi bangunan tersebut dapat dianalisis terjadi karena masalah penggunaan bahan atau material bangunan dan peralatan dalam

mendirikan suatu bangunan.

Retaknya pondasi tersebut harus dianalisis dengan tepat, maka apabila kontraktor terbukti tidak melaksanakan pekerjaan sesuai persyaratan yang mengakibatkan terjadinya penyimpangan terhadap mutu jaminan bangunan terkait material dan cara pembuatan yang digunakan dalam pembuatan pondasi, maka kontraktor harus bertanggung jawab atas kegagalan bangunan pondasi tersebut.

Berdasarkan analisis dari pihak pelaksana jasa konstruksi atau pihak kontraktor bahwa retaknya pondasi bangunan tersebut terjadi karena proses dalam pengerjaannya yang kurang baik sehingga terjadi retaknya pondasi sehingga dalam hal ini retaknya pondasi bangunan bukan karena tidak sesuainya spesifikasi penggunaan bahan atau material bangunan yang telah ditetapkan atau ditentukan.

Maka dalam hal ini pelaksana jasa konstruksi telah melanggar ketentuan yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni mengenai tindakan wanprestasi. Hal tersebut diatur dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa keadaan dimana penyedia jasa lalai atau tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Unsur-unsur wanprestasi dalam kasus retaknya pondasi bangunan tersebut yakni adanya perjanjian pihak PT. Musim Mas dengan pihak PT. Swastika Nusa Persada, adanya pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah tercantum dalam kontrak konstruksi, melakukan pembangunan pondasi rumah sesuai diperjanjikan namun hasilnya tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan atau disepakati oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), maka pihak pelaksana jasa konstruksi atau pihak kontraktor wajib memberikan ganti rugi atas tindakan tidak memenuhi sesuatu seperti yang telah diperjanjikan dalam kontrak konstruksi.<sup>45</sup>

Berdasarkan pada pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yakni segala sesuatu yang telah diperjanjikan dan disepakati kedua belah pihak maka menjadi undang-undang bagi para pihak terkait yakni pihak PT. Musim Mas dengan pihak PT. Swastika Nusa Persada.

Bentuk tanggung jawab yang diberikan pihak penyedia jasa yakni pihak pelaksana jasa konstruksi (kontraktor) yakni dengan cara memberikan ganti rugi atas biaya bahan-bahan konstruksi dan memperbaiki atau membuat ulang pondasi yang retak. Perbaikan atau pembuatan ulang pondasi dilakukan oleh pihak pelaksana jasa konstruksi (kontraktor).

Retaknya pondasi tersebut terjadi saat masih dalam masa pelaksanaan awal pekerjaan, karena pondasi merupakan dasar dalam membuat suatu bangunan yang berfungsi menopang beban bangunan. Permasalahan ini menjadi salah satu bentuk wanprestasi karena pelaksana pekerjaan jasa konstruksi atau kontraktor karena tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam kontrak konstruksi.

Setelah diketahui adanya kegagalan bangunan dalam bentuk retaknya pondasi tersebut, pihak pengguna jasa langsung menghubungi pihak pelaksana jasa konstruksi atau kontraktor untuk pemenuhan tanggung jawab atas kegagalan bangunan yang terjadi.

---

<sup>45</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

Permasalahan tersebut telah diatur dalam pasal 1609 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menjelaskan bahwa apabila telah terjadi suatu perjanjian pengerjaan suatu prestasi atas objek yang diperjanjikan kemudian timbul kerusakan maka pihak kontraktor wajib bertanggung jawab.

Kerusakan dalam bentuk retaknya pondasi baik rusak sebagian atau seluruhnya yang terjadi baik karena teknis atau cara pengerjaan kegiatan konstruksi tersebut dan apabila terjadi karena kurangnya mutu bahan material yang digunakan atau karena keadaan tanah berdirinya suatu bangunan, maka pihak pelaksana jasa konstruksi atau kontraktor wajib bertanggung jawab sepenuhnya atas kerugian yang dialami pihak PT. Musim Mas (pengguna jasa).

Sanksi denda atas kegagalan bangunan telah ditetapkan dalam kontrak konstruksi, lain halnya mengenai sanksi pemutusan kontrak dimana dalam hal ini tidak diatur secara mendalam karena sebelumnya yang diatur secara tegas adalah pihak pelaksana pengerjaan konstruksi atau pihak kontraktor diberikan kesempatan untuk memperbaiki dan membangun ulang suatu kegagalan bangunan yang terjadi.

Jumlah atau besaran ganti rugi yang diberikan oleh pelaksana jasa konstruksi yakni pihak dari PT. Swastika Nusa Persada yakni seluruh biaya pembuatan ulang pondasi bangunan yang retak sampai pada pondasi bangunan yang retak telah selesai diperbaiki biaya material atau bahan bangunan menjadi tanggung jawab pihak pelaksana jasa konstruksi atau pihak kontraktor.

Format tolak ukur kegagalan bangunan dalam permasalahan retaknya pondasi bangunan tersebut adalah kurangnya mutu material bangunan yang

digunakan untuk pembangunan pondasi, keadaan struktur tanah yang menentukan mutu pondasi bangunan yang akan dibuat, dan teknis atau cara yang digunakan dalam suatu bangunan.

Bapak Safri selaku *Project Manager* dari PT. Swastika Nusa Persada mengatakan bahwa bentuk tanggung jawab diberikan dalam bentuk pemberian kompensasi atau ganti rugi biaya bangunan terhadap suatu kegagalan bangunan dan pembangunan ulang terhadap bangunan yang gagal, yang mana informasi mengenai kegagalan bangunan disampaikan oleh pengawas dari PT. Musim Mas kepada pihak PT. Swastika Nusa Persada.<sup>46</sup>

Retaknya pondasi bangunan diketahui setelah dua hari masa pengerjaan pondasi bangunan tersebut diselesaikan. Dalam hal ini pihak dari PT Musim Mas memiliki pihak yang bertugas untuk mengawasi dan meneliti setiap hasil pekerjaan yang telah dilakukan oleh pihak kontraktor. Tugas pengawas dari pihak PT Musim Mas atau pengguna jasa antara lain:

1. Menentukan faktor penyebab kegagalan bangunan
2. Menentukan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.
3. Menetapkan berfungsi atau tidaknya suatu objek yang dibangun baik secara keseluruhan maupun sebagian bangunan.
4. Menentukan besarnya ganti rugi yang harus diberikan oleh pihak yang bertanggung jawab.
5. Menentukan ukuran dan kesalahan yang dilakukan pihak yang bertanggung jawab

---

<sup>46</sup> Hasil Wawancara dengan Safri Project Manager PT. Swastika Nusa Persada, pada tanggal 01 Juni 2020 pukul 11.00 Wib.

6. Menentukan ganti rugi dalam bentuk administrasi.
7. Menentukan jangka waktu untuk memberikan ganti rugi.
8. Menentukan ganti rugi dalam bentuk memperbaiki atau membangun ulang bangunan yang gagal.

Permasalahan kegagalan bangunan berskala kecil atau kegagalan bangunan dalam bentuk retaknya pondasi bangunan ini diselesaikan dengan cara bernegosiasi antara pihak PT. Musim Mas dengan pihak PT. Swastika Nusa Persada. Negosiasi mengenai masalah kegagalan bangunan berskala kecil dalam bentuk retaknya pondasi tersebut diselesaikan dengan pihak pengguna yakni PT. Musim Mas memberikan pernyataan mengenai adanya kerusakan pada pondasi bangunan tersebut.

Langkah tersebut dilakukan secara fakta dengan menunjukkan bagian pondasi yang retak kepada pihak pelaksana jasa konstruksi atau pihak kontraktor. Lalu, setelah menunjukkan bentuk kegagalan bangunan yang terjadi tersebut pihak kontraktor langsung memeriksa mengenai kerusakan tersebut. Dalam hal ini pengawas dari pihak PT. Musim Mas juga menyampaikan mengenai faktor penyebab kegagalan bangunan itu dapat terjadi.

Setelah menyepakati bahwa memang terjadi kegagalan bangunan berskala kecil dalam bentuk retaknya pondasi tersebut yang dikarenakan kesalahan kontraktor itu sendiri, maka pihak pengawas dari PT. Musim Mas menyampaikan negosiasi jangka waktu pemberian ganti rugi dalam bentuk administrasi untuk pembelian bahan material dan ganti rugi dalam bentuk membangun ulang pondasi bangunan tersebut.

Negosiasi mengenai permasalahan kegagalan bangunan berskala kecil dalam bentuk retaknya pondasi bangunan tersebut hanya dilakukan secara singkat. Singkat tersebut hanya dilakukan dengan cara menyampaikan beberapa masalah dan kemungkinan tersebut terjadi, dan mengenai waktu penyelesaian negosiasi dalam waktu yang singkat pula.

Bapak Safri selaku *Project Manager* dari PT. Swastika Nusa Persada mengatakan bahwa Sanksi yang dikenakan bagi penyedia jasa atas kegagalan bangunan yakni membangun ulang pondasi bangunan gudang tambahan tersebut dan memberi kompensasi atau ganti rugi secara administrative untuk membeli material yang digunakan untuk membangun ulang pondasi bangunan gudang tambahan tersebut.<sup>47</sup>

Permasalahan mengenai kegagalan bangunan baik berskala kecil maupun berskala besar (kegagalan bangunan sebagian maupun keseluruhan) juga telah diatur dalam kontrak konstruksi yang disepakati pihak pengguna jasa dan pihak kontraktor.

Klausula kegagalan bangunan juga diatur secara tegas dalam pasal 63 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang jasa konstruksi yang menyatakan bahwa pihak penyedia jasa wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan penyedia jasa.

Pengaturan lebih lanjut juga diatur dalam pasal 60 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang jasa konstruksi, yang mana pihak kontraktor tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.

---

<sup>47</sup> Hasil Wawancara dengan Safri Project Manager PT. Swastika Nusa Persada, pada tanggal 01 Juni 2020 pukul 11.00 Wib.

Penjelasan pasal diatas tersebut sangat masuk akal, karena apabila kegagalan bangunan tersebut tidak diatasi dengan memperbaiki atau membangun ulang maka akan mengancam keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan, karena pondasi merupakan bagian dasar yang penting untuk menopang bangunan dan menentukan mutu jaminan atau kualitas suatu bangunan tersebut.

### **C. Perlindungan Hukum dan Upaya Penyelesaian terhadap Pengguna Jasa Atas Kegagalan Bangunan pada Proyek Pembangunan Gudang Milik PT. Musim Mas.**

Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa konstruksi atas kegagalan bangunan gudang tambahan milik PT. Musim Mas secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang terdapat dalam Pasal 65 Undang-Undang No. 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi membahas mengenai bagaimana perlindungan yang diberikan kepada pengguna jasa atas kegagalan bangunan termasuk membahas mengenai masa retensi atau masa pemeliharaan.

Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa konstruksi atas kegagalan bangunan juga diberikan dengan adanya sanksi-sanksi administratif yang diberikan kepada penyedia jasa yang tidak melaksanakan kewajibannya. Sanksi administratif tersebut diatur dalam Pasal 89-102 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Sanksi administratif yang diberikan kepada penyedia jasa bertujuan agar penyedia jasa tersebut menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan yang telah ditentukan. Sanksi administratif juga menjadi salah satu bentuk perlindungan

hukum yang diberikan kepada pengguna jasa agar penyedia jasa yang akan menjalankan suatu proyek telah memenuhi standar penyelenggaraan jasa konstruksi.

Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa atas kegagalan bangunan diatur secara khusus dalam klausula kontrak kerja konstruksi yang mencantumkan mengenai klausula kegagalan bangunan dan mengenai tanggung jawab penyedia jasa atas kegagalan bangunan sebagai wujud perlindungan hukum terhadap pengguna jasa atas suatu kegagalan bangunan.

Bapak Safri selaku *Project Manager* PT. Swastika Nusa Persada menyatakan bahwa pihak yang bertanggung jawab adalah Project Maneger atau mandor dalam hal bangunan dan orang yang menghitung dalam pertimbangan sketsa bangunan infrastruktur.<sup>48</sup>

Permasalahan yang timbul dalam perjanjian penyelenggaraan jasa konstruksi mengenai kegagalan bangunan berskala kecil dalam bentuk retaknya pondasi bangunan milik PT. Musim Mas. Permasalahan tersebut merupakan bentuk sengketa karena terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam kontrak konstruksi yang telah disepakati kedua belah pihak.

Sengketa tersebut merupakan suatu tindakan wanprestasi dimana salah satu pihak tidak memenuhi ketentuan yang tercantum dalam kontrak konstruksi, sehingga salah satu pihak merasa dirugikan. Pihak tersebut melaksanakan pembuatan pondasi bangunan, namun tidak sama dengan apa yang diperjanjikan dalam kontrak atau perjanjian konstruksi kedua belah pihak tersebut.

---

<sup>48</sup> Hasil Wawancara dengan Safri Project Manager PT. Swastika Nusa Persada, pada tanggal 01 Juni 2020 pukul 11.00 Wib.

Sengketa konstruksi lazim terjadi terutama mengingat praktik dalam jasa konstruksi yang sarat dengan risiko dan berbagai kepentingan. Pelaksanaan proyek konstruksi diawali dengan kontrak konstruksi yang telah menjabarkan kondisi-kondisi apabila terjadi sengketa konstruksi dan prosedur penanganannya. Sengketa konstruksi cenderung timbul apabila salah satu pihak menganggap bahwa pihak lainnya telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan tanggung jawabnya.<sup>49</sup>

Menurut Halerad (1987), sengketa konstruksi dapat dibagi ke dalam 4 (empat) kategori, yang dapat dijabarkan sebagai berikut:<sup>50</sup>

1. Sengketa berkaitan dengan waktu (keterlambatan *progress*).
2. Sengketa berkaitan dengan finansial (klaim dan pembayaran).
3. Sengketa berkaitan dengan standar pekerjaan (desain dan hasil pekerjaan).
4. Konflik hubungan dengan orang-orang didalam industri konstruksi.

Akibat hukum atas terjadinya kegagalan bangunan berskala kecil dalam bentuk retaknya pondasi bangunan yang harus ditanggung oleh pihak kontraktor adalah berupa ganti rugi biaya material dan pembuatan ulang pondasi.

Untuk menyelesaikan sengketa konstruksi tersebut para pelaku industri konstruksi telah mencoba melakukan berbagai pendekatan metode-metode

---

<sup>49</sup> Seng Hansen, Op.Cit., halaman 218.

<sup>50</sup> Ibid.,

penyelesaian sengketa. Secara umum, penyelesaian sengketa konstruksi dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:<sup>51</sup>

1. Menempuh jalur litigasi atau pengadilan.
2. Menempuh jalur tanpa pengadilan (alternatif penyelesaian sengketa).

Bapak Safri selaku *Project Manager* dari PT. Swastika Nusa Persada mengatakan bahwa apabila dalam masa penyelenggaraan jasa konstruksi timbul sengketa atau permasalahan apapun, maka kedua belah pihak yang terikat dalam suatu kontrak konstruksi tersebut akan menyelesaikan secara negosiasi dan bermusyawarah untuk menemukan jalan keluar dari permasalahan tersebut.

Apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian penyelenggaraan jasa konstruksi, menurut pernyataan *Project Manager* dari PT Swastika Nusa Persada yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan adalah *Project Manager* atau mandor dan orang yang menghitung dalam pertimbangan sketsa bangunan infrastruktur.

Praktek penyelesaian terhadap perselisihan atau sengketa yang terjadi dalam penyelenggaraan jasa konstruksi tersebut umumnya tidak ada mencantumkan pilihan lain selain musyawarah dalam penyelesaian sengketa tersebut.

Apabila jalan musyawarah untuk menyelesaikan suatu sengketa tidak membawa hasil dan tidak membawa kata sepakat dari kedua belah pihak, maka akan dibentuk panitia Arbitrase yang terdiri dari tiga pihak. Tiga pihak tersebut terdiri dari pihak pertama, pihak kedua, dan pihak yang ahli dalam bidangnya yang ditunjuk dan disepakati kedua belah pihak. Selanjutnya apabila tidak tercapai

---

<sup>51</sup> Seng Hansen, *Op.Cit.*, halaman 218.

keepakatan akan diteruskan ke pengadilan.

Pasal 88 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyatakan bahwa alur dalam pemilihan penyelesaian utama yang dipilih adalah berdasarkan musyawarah untuk mencapai kemufakatan. Apabila dengan musyawarah tidak tercapai mufakat, maka para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.<sup>52</sup>

Apabila upaya penyelesaian tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi maka para pihak dapat membuat suatu persetujuan mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan dipilih, dengan dasar adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak.

Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat diselesaikan melalui negosiasi atau musyawarah para pihak. Apabila sengketa tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi atau musyawarah oleh para pihak, maka akan diselesaikan melalui pengadilan atau diluar pengadilan. Penyelesaian diluar pengadilan (*alternative dispute resolution*) yang merupakan serangkaian proses dan teknik untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dan membuat sebuah keputusan atau kesepakatan yang mengikat para pihak.

Metode alternatif penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga sebagai penengah. Dalam banyak standar kontrak kerja konstruksi, telah terdapat klausul yang menyarankan pemanfaatan alternative penyelesaian sengketa bilamana terjadi sengketa konstruksi. Beberapa sistem pengadilan telah menyarankan untuk melakukan alternative penyelesaian sengketa

---

<sup>52</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 88 ayat (1)-(3).

sebelum sengketa diajukan sebagai kasus hukum.

Metode penyelesaian sengketa konstruksi antara lain yakni negosiasi, pendapat ahli (*expert opinion*), konsiliasi, mediasi, *Mini Trial*, adjudikasi, dan Arbitrase.<sup>53</sup> Pembahasan lebih lanjut mengenai metode penyelesaian sengketa, yakni:

1. Negosiasi yang dapat diartikan sebagai teknik penyelesaian masalah dengan cara berdialog antara dua atau lebih pihak yang bertikai dengan tujuan untuk memperoleh kesepakatan dan kesepahaman kedua belah pihak tersebut. Dalam melakukan negosiasi para pihak perlu menyiapkan strategi dan taktik yang matang sehingga negosiasi dapat berjalan dengan lancar. Tetapi seringkali negosiasi tidak dapat menyelesaikan sebuah sengketa konstruksi yang muncul karena para pihak cenderung mengutamakan kepentingannya masing-masing. Apabila negosiasi berjalan dengan baik, maka para pihak akan berhemat karena tidak perlu mengeluarkan uang untuk membayar pihak ketiga.
2. Pendapat ahli dapat diartikan sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa konstruksi dengan meminta pendapat pakar sebagai saksi atas keahliannya dibidang tertentu. Ahli atau pakar tersebut yang ditunjuk adalah yang memiliki kapasitas (dengan pendidikan, pelatihan, bidang keahlian atau pengalaman) sebagai saksi untuk memberikan pendapat terkait sengketa dan solusi penyelesaian sengketa yang muncul.
3. Konsiliasi dapat diartikan sebagai sebuah metode penyelesaian sengketa konstruksi dimana kedua belah pihak yang bertikai akan menunjuk pihak

---

<sup>53</sup> Seng Hansen, *Op. Cit.*, halaman 219.

ketiga yang disebut *conciliator* yang bertugas untuk bertemu dengan masing-masing pihak bertikai secara terpisah, mencatat semua akar permasalahannya dan solusinya, kemudian mempertemukan kedua belah pihak untuk memperoleh sebuah kesepakatan bersama. Tujuan utama dari konsiliasi adalah untuk meredam suasana yang tidak kondusif apabila penyelesaian dilakukan hanya oleh kedua belah pihak yang bertikai. Dengan adanya seorang *conciliator* sebagai penengah, komunikasi kedua belah pihak diharapkan dapat berjalan lebih baik dalam menginterpretasikan isu yang terkait dengan sengketa konstruksi sehingga mendorong para pihak untuk dapat mencari solusi penyelesaian sengketa yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

4. Mediasi dapat diartikan sebagai sebuah metode alternatif penyelesaian sengketa dengan cara menunjuk pihak ketiga yang disebut mediator untuk membantu menyelesaikan sengketa tersebut. Berbeda dengan konsiliasi dimana *conciliator* tidak memiliki wewenang untuk memberikan pendapat atau saran kepada masing-masing pihak, mediator dapat memberikan pendapat maupun solusi penyelesaian kepada para pihak yang bertikai. Penyelesaian secara mediasi memberikan dampak berupa sebuah kesepakatan, berbeda dengan arbitrase yang memberikan keputusan berkekuatan hukum segera. Selain diluar pengadilan, mediasi juga dapat dilakukan di pengadilan.
5. *Mini-trial* dapat diartikan metode penyelesaian sengketa yang mana kedua belah pihak yang sedang bertikai diharuskan untuk menyidangkan kasus mereka kepada dewan yang terdiri atas kedua belah pihak. Masing-masing wakil dari pihak yang bertikai akan mengadakan sebuah persidangan

dihadapan sebuah panel atau dewan yang terdiri atas eksekutif senior kedua belah pihak. Menjadi penting dalam prosedur ini adalah apabila anggota dewan adalah mereka yang memiliki otoritas penuh dalam pembuatan keputusan tersebut dan mampu memastikan implementasi dari keputusan tersebut.

6. Ajudikasi dapat diartikan sebagai proses legal dimana seseorang *adjudicator* ditunjuk untuk membantu menyelesaikan sengketa antara para pihak yang bertikai. Proses ajudikasi dimulai ketika salah satu pihak berkontrak memberikan pemberitahuan tertulis tentang niatnya untuk melakukan ajudikasi. Dewan ajudikasi bisa terdiri atas satu orang saja atau bisa juga terdiri atas tiga orang. Dewan akan merumuskan akar permasalahan dan solusi penyelesaian sengketa antara para pihak yang terlibat.
7. Arbitrase dapat diartikan sebagai cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian kasus kegagalan bangunan yakni retaknya pondasi bangunan milik PT. Musim Mas dilakukan melalui proses negosiasi internal antara pihak PT. Musim Mas sebagai pengguna jasa dan pihak PT. Swastika Nusa Persada sebagai pihak penyedia jasa.

Negosiasi dilakukan dengan tujuan membahas cara penyelesaian yang akan dilakukan dalam kasus kegagalan bangunan yakni retaknya pondasi bangunan tersebut. Negosiasi dilakukan secara langsung oleh pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa sampai menemukan kata sepakat dari kedua belah pihak

Negosiasi tersebut diprakarsai oleh pelaksana jasa konstruksi atau pihak kontraktor setelah adanya informasi mengenai kegagalan bangunan dalam bentuk retaknya pondasi bangunan tersebut. Maka, pihak pengguna jasa yang langsung menyatakan adanya kegagalan bangunan tersebut dan langsung menghubungi pihak pelaksana jasa konstruksi atau kontraktor untuk melakukan pertemuan membahas mengenai kegagalan bangunan dan melakukan negosiasi.

Pelaksana jasa konstruksi atau pihak kontraktor langsung menanggapi secara cepat mengenai informasi adanya kegagalan bangunan dalam bentuk retaknya pondasi bangunan tersebut. Hal ini dapat dibuktikan setelah adanya penyampaian keluhan dari pihak pengguna jasa mengenai retaknya pondasi bangunan tersebut, pihak kontraktor langsung mengajukan untuk memperbaiki dan membangun ulang pondasi yang retak tersebut.

Proses negosiasi antara kedua belah pihak tersebut tidak terdapat masalah apapun, yakni dari pihak pelaksana jasa konstruksi atau pihak kontraktor tidak membantah apapun mengenai kegagalan bangunan tersebut. Pihak pelaksana jasa konstruksi langsung mengetahui tanggung jawabnya untuk memberikan ganti rugi atas kegagalan bangunan tersebut.

Tercapainya kesepakatan melalui negosiasi antara kedua belah pihak tersebut tidak diperlukan lagi jalur penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Hal ini dikarenakan pihak pelaksana jasa konstruksi atau pihak kontraktor mengetahui kewajibannya untuk memberikan tanggung jawab memberikan ganti rugi atas kegagalan bangunan dalam bentuk retaknya pondasi bangunan tersebut.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian penjelasan pada bab-bab sebelumnya dalam penulisan skripsi ini, maka ada beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan kontrak kerja konstruksi proyek pembangunan gedung milik PT. Musim Mas yakni dilakukan melalui pemilihan penyedia jasa atau pelaksana jasa konstruksi atau kontraktor secara negosiasi secara langsung antara kedua belah pihak dengan menyampaikan beberapa informasi dan syarat-syaratnya. Pelaksanaan kontrak konstruksi tersebut dilaksanakan setelah mencapai kata sepakat dari kedua belah pihak dalam bernegosiasi.
2. Tanggung jawab penyedia jasa konstruksi atas kegagalan bangunan pada proyek pembangunan gedung PT. Musim Mas yakni pihak kontraktor memberikan ganti rugi secara administrasi dalam hal biaya pembelian bahan material dan ganti rugi dalam bentuk memperbaiki dan membuat ulang pondasi bangunan yang retak.
3. Upaya penyelesaian atas kegagalan bangunan yang terjadi dalam proyek pembangunan gudang milik PT. Musim Mas yakni secara negosiasi dimana kedua belah pihak saling bermusyawarah untuk mencapai suatu kemufakatan. Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa atas kegagalan bangunan diatur dalam Pasal 65 dan Pasal 86-102 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang jasa konstruksi.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan atas pembahasan dalam penulisan skripsi diatas, maka ada beberapa saran sebagai berikut:

1. Pelaksanaan kontrak kerja konstruksi tersebut harus lebih memperhatikan isi atau klausula dalam kontrak konstruksi tersebut. Terlebih lagi jika proses pemilihan dan pelaksanaan penyelenggaraan jasa konstruksi secara negosiasi. Isi kontrak konstruksi seharusnya dibuat dan ditentukan dengan melibatkan dua belah pihak untuk mencapai terlaksananya kontrak kerja tersebut dengan baik.
2. Tanggung jawab yang diberikan atas kegagalan bangunan tersebut hanya berupa ganti rugi bahan material dan ganti rugi dengan memperbaiki ulang pondasi yang retak. Menurut saya harusnya perlu diperhatikan lagi dengan mencantumkan dan memberikan tanggung jawab terhadap kerugian potensial dengan maksud pemanfaatan gudang tersebut menjadi tertunda karena adanya kegagalan bangunan.
3. Upaya penyelesaian atas kegagalan bangunan yang terjadi dilakukan dengan cara bernegosiasi. Menurut saya walaupun pemilihan penyedia jasa secara negosiasi juga perlu dibentuk suatu tim ahli penilaian jika terjadi suatu kegagalan bangunan, bukan hanya sekedar pengawas yang berasal dari pihak pengguna jasa saja.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- J. Satrio. 1992. *Hukum Perikatan “ Perikatan Pada Umumnya”*. Purwokerto: Penerbit Alumni.
- Hardijan Rusli. 1993. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2002. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian “Teori dan Analisa Kasus”*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Halim. 2006. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Mataram: PT. Rajagrafindo Persada.
- Agus Yudha Hernoko. 2009. *Hukum Perjanjian “Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial”*. Surabaya: Prenada Media Grup.
- R. Soeroso. 2010. *Perjanjian di Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Alam Setya Muchtar, dkk. 2018. *Hukum Properti*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Ida Hanifah. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Jawade Hafidz Arsyad dan Dian Karisma. 2018. *Sentralisasi Birokrasi Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah*. Semarang: Sinar Grafika.
- Made Pastiarsa. 2015. *Manajemen Proyek Konstruksi Bangunan Industri, Perspektif Pemilik Proyek*. Cilegon: Teknosain.
- Seng Hansen. 2015. *Manajemen Kontrak Konstruksi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. Halaman. 80.
- Sulistijo Sidarto Mulyo dan Budi Santoso. 2018. *Proyek Infrastruktur dan Sengketa Konstruksi*. Jakarta: Prenadamedia Grup.
- Yahman. 2016. *Cara Mudah Memahami Wanpretasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Surabaya: Pranadamedia Grup.
- Yogar Simamora. 2017. *Hukum Kontrak: Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*. Surabaya: LaksBang PRESSindo.

## B. Jurnal

Peter Miquel Samuel. *Tanggung Jawab Penyedia Jasa Menurut Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi. dalam jurnal Lex et Societatis* Vol. IV No. 6 Juni 2016.

Tamatopol Marviel Richard. *Tanggung Jawab Hukum terhadap Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa Konstruksi Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. dalam jurnal Lex Crimen.* Vol. VI No. 3 Mei 2017.

Dwi Mariyati. “*Prinsip Hukum dalam Penyusunan dan Pelaksanaan Kontrak Engineering Procurement Construction (Kontrak “Epc”)*”. dalam jurnal *Yurika* Vol. 33. No. 2 Mei 2018.

## C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Khususnya Pasal 1243.

Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 29 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Jasa Konstruksi.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang atau Jasa Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi atas perubahan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

## D. Internet

Nheezwa R. N, “*Syarat Sah Kontrak, Subjek dan Objek Hukum Kontrak*”, [https://www.academia.edu/12900986/SYARAT\\_SAHNYA\\_KONTRAK\\_SUBYEK\\_DAN\\_OBYEK\\_HUKUM\\_KONTRAK](https://www.academia.edu/12900986/SYARAT_SAHNYA_KONTRAK_SUBYEK_DAN_OBYEK_HUKUM_KONTRAK), diakses tanggal 2 Desember 2019, pukul 21.<sup>43</sup> Wib.

Mudjisantoso, “*Pengadaan Barang atau Jasa Pemerintah*”, <http://www.mudjisantosa.net/2013/04/kegagalan-konstruksi-atau-kegagalan.html>, diakses tanggal 3 Desember 2019, pukul 08.<sup>12</sup> Wib.

## DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian skripsi yang berjudul “**Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan**”. Wawancara ini dilakukan dengan *Project Manager* yakni Bapak Safri pada tanggal 01 Juni 2020. Sebelum membahas mengenai pembahasan yang ada dalam rumusan masalah skripsi saya, maka ada beberapa informasi umum mengenai PT. Swastika Nusa Persada. PT. Swastika Nusa Persada yang terletak di Jalan Irian Barat No. 235 Medan ini didirikan di Medan yang bergerak dibidang konstruksi baja (*Steel Structure*). Pemegang saham dan para pendiri PT. Swastika Nusa Persada aktif dalam menjalankan perusahaan. Dalam hal ini masing-masingnya ditugaskan sebagai direksi perusahaan dan komisaris aktif. Selain itu, para pendiri dan pemilik perusahaan yang cukup berpotensi tinggi tentu didukung oleh beberapa komponen lain yaitu tenaga ahli senior yang memiliki pengalaman dalam bidang jasa konstruksi, peralatan yang digunakan dalam usaha jasa konstruksi saat ini sudah sesuai dengan perkembangan teknologi dalam jumlah serta mutu dan kualitas memadai, memiliki permodalan yang cukup untuk menanggung pembiayaan usaha jasa konstruksi yang dalam tahap awal kesepakatan memerlukan modal awal, terdiri dari susunan manajemen yang berpengalaman dalam menjalankan suatu usaha jasa konstruksi yang selalu berusaha meningkatkan kemampuan melalui beberapa kegiatan akademik maupun non akademik, dan memiliki hubungan yang baik, harmonis dan mendukung antara karyawan dengan pimpinan dalam rangka mendukung perkembangan serta kemandirian PT. Swastika Nusa Persada. PT. Swastika Nusa Persada memiliki kemampuan untuk melaksanakan pekerjaan adalah dibidang kontraktor meliputi bangunan hotel, bangunan pabrik, bangunan perumahan dan pemukiman, bangunan gedung perkantoran, bangunan irigasi dan saluran, bangunan jalan, dan bangunan jembatan.

Daftar pertanyaan wawancara juga bertujuan untuk menjawab rumusan masalah dengan menyesuaikan pada implementasi tanggung jawab penyedia jasa konstruksi atas kegagalan bangunan. Oleh karena itu, penulis mengemukakan

beberapa pertanyaan wawancara terkait judul skripsi tersebut disertai dengan tiga pokok rumusan masalah yang menjadi sub bab pembahasan sebagai berikut:

**A. Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi antara Penyedia Jasa Konstruksi dan Pengguna Jasa Konstruksi.**

1. Bagaimanakah sistem pembuatan isi kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi, dalam artian apakah penyedia dan pengguna jasa konstruksi ikut menentukan isi klausula kontrak kerja konstruksi?

Jawab:

Dalam sistem pembuatan kontrak pengguna jasa yang berkedaulatan penuh atas isi kontrak tersebut. Setelah kontrak selesai dibuat lalu disetorkan ke pihak penyedia jasa konstruksi untuk dibaca dan disetujui atau ditanda tangani oleh direktur utama perusahaan kontraktor.

2. Apa saja item atau pembahasan yang diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi dalam upaya pemenuhan hak dan kewajiban antara penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi?

Jawab:

Suatu kontrak klausula yang ada dalam perjanjian konstruksi yaitu bagaimana hak-hak penyedia jasa, kewajiban penyedia jasa, hak pengguna jasa, dan kewajiban pengguna jasa. Dalam kewajiban penyedia jasa terdapat klausula tentang tanggung jawab atas kegagalan bangunan. Kewajiban yang harus dilakukan oleh pengguna jasa yakni PT. Swastika Nusa Persada dalam menjalankan proyek pembangunan gudang tambahan tersebut harus membangun gudang tambahan yang ditujukan untuk penyimpanan pupuk dan herbisida yang harus selesai dikerjakan dalam waktu 1 (satu) bulan dengan melakukan pembayaran melalui 6 (enam) tahapan atau termin sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan telah disepakati kedua belah pihak.

3. Apakah klausula atau isi perjanjian mengenai kegagalan bangunan menjadi isi pokok penting perjanjian dalam kontrak kerja konstruksi?

Jawab:

Ya, sudah jelas diatur dalam klausula tentang kegagalan bangunan yang menjadi kewajiban penyedia jasa untuk menangani atau bertanggung jawab atas suatu bangunan jika masih dalam pemeliharaan penyedia jasa dalam waktu yang ditentukan.

4. Apakah penentuan pihak yang bertanggung jawab terhadap permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan proyek konstruksi sudah dicantumkan dalam klausula isi kontrak kerja konstruksi dan Apakah masa retensi (masa pemeliharaan) terhadap bangunan juga dicantumkan dalam klausula kontrak kerja konstruksi ?

Jawab:

Ya, dalam pembuatan kontrak telah ditetapkan pihak yang bertanggung jawab jika terjadi kegagalan bangunan. Mengenai masa retensi juga sudah ditentukan dalam kontrak konstruksi.

5. Apakah dengan ditandatanganinya kontrak kerja konstruksi, penyedia jasa dan pengguna jasa menyetujui isi perjanjian dan tidak dapat mengubah isi perjanjian?

Jawab:

Benar, namun jika terjadi sesuatu diluar kendali pengguna jasa dan penyedia jasa, maka kedua belah pihak dapat membuat kesepakatan lagi.

## **B. Tanggung Jawab Penyedia Jasa Kontruksi terhadap Kegagalan Bangunan.**

1. Apakah bentuk kegagalan bangunan yang pernah terjadi dalam pelaksanaan proyek konstruksi bapak dan siapa pihak pengguna jasa atas kegagalan bangunan dalam kasus yang pernah terjadi baik kegagalan bersifat kecil atau besar?

Jawab:

Kegagalan bangunan yang terjadi dalam pelaksanaan proyek konstruksi tidak pernah kegagalan bangunan dalam skala besar, hanya kegagalan bangunan dengan skala kecil yakni retaknya pondasi bangunan yang terjadi dalam proyek pembangunan antara PT. Swastika Nusa Persada dengan PT. Musim Mas yang mana metode pemilihan penyedia jasa melalui negosiasi secara langsung yakni pihak PT. Musim Mas bernegosiasi secara langsung dengan PT. Swastika Nusa Persada dengan menyampaikan informasi dan syarat ketentuannya. Bentuk kegagalan bangunan tersebut berupa retaknya pondasi bangunan gudang tambahan yang merupakan tahap awal pembangunan.

2. Berapa lama penetapan dan pemberian tanggung jawab atas kegagalan bangunan terhadap kasus yang pernah dialami oleh pihak penyedia jasa, apakah setelah bangunan selesai atau pada masa pembangunan?

Jawab:

Kasus kegagalan bangunan dalam skala kecil yang pernah terjadi di PT. Swastika Nusa Persada yakni pada masa pembangunan sehingga proses pertanggung jawaban dilakukan saat itu juga. Namun untuk berapa lamanya penetapan dan pemberian tanggung jawab tersebut tergantung kesepakatan kedua belah pihak. Jangka waktu tanggung jawab ditentukan secara negosiasi kedua belah pihak.

3. Bagaimana bentuk-bentuk tanggung jawab penyedia jasa atas kegagalan bangunan?

Jawab:

Bentuk tanggung jawab diberikan dalam bentuk pemberian kompensasi atau ganti rugi biaya bangunan terhadap suatu kegagalan bangunan dan pembangunan ulang terhadap bangunan yang gagal, yang mana informasi mengenai kegagalan bangunan disampaikan oleh pengawas dari PT. Musim Mas kepada pihak PT. Swastika Nusa Persada.

4. Apakah ada sanksi yang dikenakan bagi penyedia jasa atas kegagalan bangunan tersebut?

Jawab:

Sanksi yang dikenakan bagi penyedia jasa atas kegagalan bangunan yakni membangun ulang pondasi bangunan gudang tambahan tersebut dan memberi kompensasi atau ganti rugi secara administrative untuk membeli material yang digunakan untuk membangun ulang pondasi bangunan gudang tambahan tersebut.

5. Bagaimanakah sistem tanggung jawab penyedia jasa konstruksi atas kerugian materil yang dialami pengguna jasa?

Jawab:

Penyedia jasa memberikan tanggung jawab atas kerugian materiil dalam bentuk pemberian kompensasi atau ganti rugi terhadap kegagalan bangunan setelah adanya negosiasi dari kedua belah pihak.

### **C. Perlindungan Hukum dan Upaya Penyelesaian terhadap Pengguna Jasa Atas Kegagalan Bangunan pada Proyek Pembangunan Gudang Milik PT. Musim Mas.**

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pengguna jasa atas kegagalan bangunan yang terjadi dalam penyelenggaraan proyek konstruksi?

Jawab:

Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa konstruksi atas kegagalan bangunan gudang tambahan milik PT. Musim Mas secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang terdapat dalam Pasal 65 Undang-Undang No. 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi membahas mengenai bagaimana perlindungan yang diberikan kepada pengguna jasa atas kegagalan bangunan termasuk membahas mengenai masa retensi atau masa pemeliharaan. Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa konstruksi atas kegagalan bangunan juga diberikan dengan adanya sanksi-sanksi administratif yang diberikan kepada penyedia jasa yang tidak

melaksanakan kewajibannya. Sanksi administratif tersebut diatur dalam Pasal 89-102 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

2. Apakah pengaturan secara khusus mengenai perlindungan hukum yang diberikan penyedia jasa terhadap pengguna jasa atas kegagalan yang terjadi dalam ?

Jawab:

Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa atas kegagalan bangunan diatur secara khusus dalam klausula kontrak kerja konstruksi yang mencantumkan mengenai klausula kegagalan bangunan dan mengenai tanggung jawab penyedia jasa atas kegagalan bangunan sebagai wujud perlindungan hukum terhadap pengguna jasa atas suatu kegagalan bangunan.

3. Bagaimana bentuk penyelesaian dalam kasus kegagalan bangunan yang pernah dialami?

Jawab:

Dalam hal ini bentuk penyelesaian atas kasus kegagalan bangunan yang terjadi atau yang pernah dialami yakni kami dari pihak penyedia jasa atau kontraktor bertanggung jawab atas kasus kegagalan bangunan. Contohnya kasus pada pelaksanaan proyek bangunan PT. Musim Mas dimana kegagalan bangunan yang terjadi pondasi awal retak sebelum dibangunnya bangunan tersebut. Maka kami harus membobok ulang dan pasang ulang pondasi tersebut. Namun untuk kegagalan bangunan yang sudah menjadi bangunan kami belum pernah mengalaminya. Karena dalam surat perjanjian dan material atau sketsa bangunan sudah dimatangkan terlebih dahulu.

4. Siapa saja para pihak baik pengguna jasa dan penyedia jasa dalam upaya penyelesaian kasus kegagalan bangunan tersebut?

Jawab:

Dalam kasus yang pernah terjadi di perusahaan kami pihak yang bertanggung jawab adalah Project Maneger atau mandor dalam hal bangunan dan orang yang menghitung dalam pertimbangan sketsa bangunan infrastruktur.

5. Apakah upaya penyelesaian atas kegagalan bangunan yang terjadi sudah sesuai ketentuan hukum yang berlaku?

Jawab:

Menurut saya sudah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, karena dimana-mana apabila terjadi suatu kegagalan bangunan maka pihak penyedia jasa yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dengan didasarkan pada tahap upaya penyelsaian awal dalam bentuk musyawarah mufakat.

Mengetahui,



Ir. Safri

Project Manager PT. Swastika Nusa Persada.

# **PT. SWASTIKA NUSA PERSADA**

**Alamat: Jalan Irian Barat No. 235 Sumatera Utara 20212**

**Telp: 616617584**

---

Hal : **Surat Balasan Izin Riset**

Kepada Yth:

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH  
SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM**

di

Tempat

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ir. Safri

Jabatan : Project Manager

Menerangkan bahwa,

Nama : Yuliawati Harahap

No. Mhs : 1606200234

Jurusan/Bagian: Hukum Perdata

Telah kami setuju untuk melakukan penelitian pada PT. Swastika Nusa Persada sebagai syarat penyusunan skripsi dengan judul:

**“Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan”**

Demikian surat ini kami sampaikan, dan atas kerjasamanya kami mengucapkan terima kasih.

Medan, 16 Mei 2020

Hormat Kami,

**Project Manager PT. Swastika Nusa Persada**



Ir. Safri



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : YULIAWATI HARAHAHAP  
**NPM** : 1606200234  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEDIA JASA KONSTRUKSI ATAS KEGAGALAN BANGUNAN (STUDI PADA PT. SWASTIKA NUSA PERSADA)  
**Pembimbing** : GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H

| TANGGAL  | MATERI BIMBINGAN                    | TANDA TANGAN |
|----------|-------------------------------------|--------------|
| 13.06.20 | Pencerahan skripsi (via email)      | CW           |
| 20.06.20 | Perbaiki penulisan dan data         | CW           |
| 27.06.20 | Perbaiki kembali                    | CW           |
| 04.07.20 | Perbaiki BAB II                     | CW           |
| 08.07.20 | Perbaiki kembali                    | CW           |
| 13.07.20 | Perbaiki kembali kesimpulan / saran | CW           |
| 17.07.20 | Dayar pustaka                       | CW           |
| 21.07.20 | Bedah buku                          | CW           |
| 23.07.20 | Acc diperbanyak dan diindahkan      | CW           |

Diketahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

**DOSEN PEMBIMBING**

(GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H)