



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PENGGUNA JASA KONSTRUKSI  
TERHADAP TERJADINYA KEGAGALAN BANGUNAN YANG  
DILAKUKAN OLEH PENYEDIA JASA KONSTRUKSI**

*CONSUMER PROTECTION FOR USER SERVICES BUILDING  
CONSTRUCTION AGAINST BUILDING FAILURE WHICH DID  
BY BUILDING CONSTRUCTION COMPANY*

Oleh

**RITA RISTYANDA PUTRI**  
**NIM 110710101059**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2015**

**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PENGGUNA JASA KONSTRUKSI  
TERHADAP TERJADINYA KEGAGALAN BANGUNAN YANG  
DILAKUKAN OLEH PENYEDIA JASA KONSTRUKSI**

*CONSUMER PROTECTION FOR USER SERVICES BUILDING  
CONSTRUCTION AGAINST BUILDING FAILURE WHICH DID  
BY BUILDING CONSTRUCTION COMPANY*

**RITA RISTYANDA PUTRI**

**NIM 110710101059**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**MOTTO**

**“Pembangunan yang hanya berlandaskan ego dan ambisi tidak akan memberikan manfaat dimanapun, apapun, dan untuk siapapun”**

*(Rita Ristyanda Putri)*



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan sebagai ungkapan rasa cinta kasih yang sangat tulus dan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibuku tercinta Suprihatin dan ayahku Agus Susanto yang sangat saya sayangi, saya hormati, dan saya banggakan, terimakasih atas do'a restu dan pengorbanannya yang tiada henti-hentinya kalian berikan kepada saya dalam meraih segala impian dan cita-cita.
2. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan sebagai tempat bagi saya untuk menimba ilmu khususnya di bidang hukum.
3. Guru-guruku yang sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi, yang telah memberikan ilmu dan bimbingan dengan penuh kesabaran.



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PENGGUNA JASA KONSTRUKSI TERHADAP  
TERJADINYA KEGAGALAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN OLEH  
PENYEDIA JASA KONSTRUKSI**

*CONSUMER PROTECTION FOR USER SERVICES BUILDING CONSTRUCTION  
AGAINST BUILDING FAILURE WHICH DID BY BUILDING CONSTRUCTION COMPANY*

**Diajukan guna menyelesaikan tugas akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh  
gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Jember**

**RITA RISTYANDA PUTRI**

**NIM 110710101059**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 8 OKTOBER 2015**

Oleh:

Pembimbing



**Dr. FENDI SETYAWAN, S.H., M.H.**

**NIP: 197202171998021001**

Pembantu Pembimbing



**PRATIWI PUSPITHO ANDINI, S.H., M.H.**

**NIP: 198210192006042001**

**PENGESAHAN**

SKRIPSI DENGAN JUDUL:

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PENGGUNA JASA KONSTRUKSI  
TERHADAP TERJADINYA KEGAGALAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN  
OLEH PENYEDIA JASA KONSTRUKSI**

Oleh:

**RITA RISTYANDA PUTRI**  
NIM.110710101059

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

**DR. FENDI SETYAWAN, S.H., M.H.** **PRATIWI PUSPITHO ANDINI, S.H., M.H.**  
NIP: 197202171998021001 NIP: 198210192006042001

MENGESAHKAN  
KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
PENJABAT DEKAN,



**Dr. NURUE GHUFRON, S.H., M.H.**

NIP. 19740922 199903 1 003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

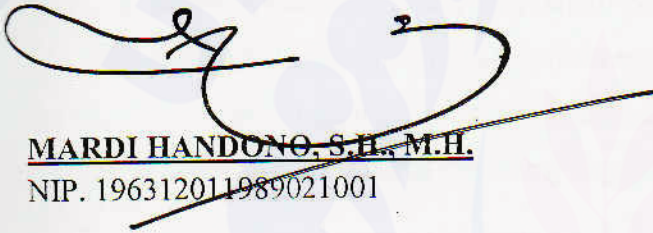
Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis  
Tanggal : 8  
Bulan : Oktober  
Tahun : 2015


Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji**

**Ketua Penguji**

  
**MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
NIP. 196312011989021001

**Sekretaris Penguji II**

  
**IKARINI DANI W. S.H., M.H.**  
NIP. 197306271997022001

**Anggota Penguji**

**Dosen Anggota Penguji 1**

**Dr. FENDI SETYAWAN, S.H., M.H.**  
NIP: 197202171998021001

: 

**Dosen Anggota Penguji 2**

**PRATIWI PUSPITHO ANDINI, S.H., M.H.**  
NIP: 198210192006042001

: 



**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rita Ristyanda Putri

Nim : 110710101059

Fakultas : Hukum

Program Studi/ Jurusan : Ilmu Hukum / Hukum Perdata Ekonomi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN KONSUMEN PENGGUNA JASA KONSTRUKSI TERHADAP TERJADINYA KEGAGALAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN OLEH PENYEDIA JASA KONSTRUKSI”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansial tidak disebut sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 1 Oktober 2015

Yang Menyatakan,



**RITA RISTYANDA PUTRI**

**NIM. 110710101059**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji syukur penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN KONSUMEN PENGGUNA JASA KONSTRUKSI TERHADAP TERJADINYA KEGAGALAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN OLEH PENYEDIA JASA KONSTRUKSI”**. Skripsi ini merupakan karya ilmiah dan merupakan salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari dukungan, bantuan serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini disampaikan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas segala bantuan, khususnya kepada:

1. Bapak Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H. Pembimbing utama dalam penulisan skripsi ini yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, nasehat, dan memberikan arahan bagi penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H. Pembantu pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, nasehat, dan memberikan arahan bagi penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Bpk Mardi Handono S.H, M.H. Ketua penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H.,M.H. Sekretaris penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Dr. H. Nurul Ghufron, S.H., M.H. Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Dr. H. Nurul Ghufron, S.H., M.H. Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, bapak Mardi Handono, S.H., M.H. Pembantu Dekan II

Fakultas Hukum Universitas Jember, dan bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Ibu Dr. Anik Ratnaningsih, ST, MT dosen fakultas teknik sipil Universitas Jember yang mmberikan reverensi dan masukan-masukan terhadap penulisan skripsi saya.
9. Ibuku tercinta Suprihatin, ayahku Agus Susanto yang sangat saya sayangi, saya hormati, dan saya banggakan, terimakasih atas do'a restu dan pengorbanannya yang tiada henti-hentinya kalian berikan kepada saya dalam meraih segala impian dan cita-cita.
10. Adikku Adika Pradhani dan abang Dicky Aditya Wardhana yang memberikan dukungan dan bantuan sampai pada akhir penyusunan skripsi ini selesai
11. Semua teman – teman CLC, FK2H, UTeTe Group, Mrs Sakinah's, KKN 79, yang turut mendukung dan memotivasi .

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat pahala dari Allah SWT.

Penulis telah menyusun Skripsi dengan semaksimal mungkin, namun jika terdapat kekurangan dalam penulisan ini, kiritik dan saran yang membangunn sangat diharapkan demi sempurnanya skripsi ini. Akhir kata, semoga hasil karya ini bermanfaat bagi para pembaca, berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan bagi pembaca baik bagi mahasiswa dan akademisi pada khususnya dan masyarakat pada umumnya, Amiin.

Jember, Oktober 2015

Penulis

## RINGKASAN

Dunia konstruksi dalam masa ini semakin marak diberitakan, mengingat pembangunan nasional yang juga terus di gencarkan. Pihak yang terlibat di dalamnya sangatlah kompleks, mulai dari pemerinah, pelaku usaha (yakni penyedia jasa konstruksi), konsumen (yakni pengguna jasa konstruksi), bahkan juga masyarakat pada umumnya. Namun yang menjadi fokus pembahasan adalah mengenai perlindungan konsumen kepada si pengguna jasa konstruksi, apabila pada saat pengerjaan atau seusai penyerahana akhir terjadi kegagalan bangunan. Dari sinilah timbul permasalahan terhadap perlindungan konsumen pengguna jasa konstruksi yang mengemban kerugian akibat hal – hal yang dilakukan pengguna jasa konstruksi. Kerugian disini tidak hanya berupa kerugian secara finansial saja, tetapi juga dapat dari sisi kesehatan lingkungan konstruksi, sampai pada pemanfaatannya. Serta dalam pelaksanaan juga masih sedikit penyedia jasa konstruksi yang memberikan masa penanggungan terhadap konsumen pengguna jasa konstruksi dengan nilai proyek kecil, hal tersebut juga telah menyalahi Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Permasalahan yang timbul dari penulisan ini adalah (1) Apa akibat hukum dari terjadinya kegagalan bangunan/konstruksi yang diakibatkan karena kesalahan penyedia jasa konstruksi terhadap kontrak kerja konstruksi? (2) Bagaimanakah tanggung jawab pihak penyedia jasa konstruksi jika terjadi kegagalan bangunan? Dan (3) Bagaimana upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pengguna jasa konstruksi jika terjadi kegagalan bangunan setelah penyerah terimaan bangunan?

Metode pendekatan masalah yang digunakan penulisan dalam penulisan skripsi ini meliputi pendekatan masalah melalui undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*), dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Berdasarkan pembahasan yang dibahas dalam penulisan skripsi ini maka dapat diambil kesimpulan bahwa lahirnya suatu kontrak menimbulkan hubungan hukum perikatan dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan akibat hokum suatu kontrak kerja konstruksi. Hak dan kewajiban tersebut tidak lain adalah hubungan timbale balik dari pihak pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi. Kewajiban dari pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua dan sebaliknya, kewajiban dari pihak kedua merupakan hak bagi pihak pertama. Dengan kata lain, akibat hokum kontrak sebenarnya adalah pelaksanaan dari isi kontrak itu sendiri. Kontrak kerja konstruksi yang dibuat secara sah, harus dilaksanakan oleh tiap-tiap pihak agar bangunan konstruksi dapat terselesaikan tepat waktu tanpa merugikan pihak pengguna jasa konstruksi, maupun pihak ketiga. Apabila terdapat beberapa poin dalam kontrak yang tidak dipenuhi oleh penyedia jasa selaku pelaku usaha maka akan menyebabkan kerugian yang akan diemban oleh pengguna jasa konstruksi sebagai konsumen.

Kerugian yang muncul dapat beragam, mulai dari kerugian kecil, sedang sampai besar. Kegagalan bangunan konstruksi merupakan salah satu yang merupakan wujud dari kerugian tersebut. Kegagalan bangunan merupakan keadaan dimana bangunan tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa dan atau Pengguna Jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi. Konsentrasi penulisan ini di fokuskan pada kesalahan yang disebabkan oleh pengguna jasa konstruksi. Sehingga manakala terjadi suatu keggagalan bangunan maka tim ahli harus benar-benar meneliti apakah benar kegagalan bangunan tersebut disebabkan karena faktor dari Penyedia Jasa Konstruksi atau bukan.

Dalam hal hasil penelitian dari ahli konstruksi tersebut menyatakan bahwa memang terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh Penyedia Jasa Konstruksi, maka Pengguna Jasa Konstruksi berhak menuntut kerugian atas apa yang telah terjadi dari kegagalan bangunan tersebut kepada Penyedia Jasa Konstruksi. Namun apabila tidak diindahkan oleh pihak Pengguna Jasa Konstruksi, maka, pengguna jasa konstruksi dapat melakukan laporan kepada Badan Perlindungan Konsumen atau mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat. Dengan sanksi ganti kerugian sejumlah nominal tertentu yang sesuai dengan nilai kerugian yang diemban penguana jasa konstruksi, sanksi profesi, sanksi administrasi, atau bahkan juga dapat dikenakan sanksi pidana jika terbukti terdapat unsur kesalahan tindak pidana dalam tahap pembuktian pelaksanaan proyek konstruksi.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xv</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b>	
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	<b>6</b>
1.3.1 Tujuan Umum .....	<b>6</b>
1.3.2 Tujuan Khusus .....	<b>7</b>
<b>1.4 Metode Penelitian</b> .....	<b>7</b>
1.4.1 Tipe Penelitian .....	<b>7</b>
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	<b>8</b>
1.4.3 Sumber Bahan Hukum.....	<b>8</b>
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	<b>9</b>
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	<b>9</b>
1.4.3.3 Bahan Non Hukum .....	<b>10</b>
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	<b>10</b>

## **BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA**

<b>2.1 Perlindungan Konsumen .....</b>	<b>12</b>
2.1.1 Pengertian Perlindungan Konsumen .....	12
2.1.3 Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....	12
<b>2.2 Konsumen.....</b>	<b>14</b>
2.2.1 Pengertian Konsumen .....	14
2.2.2 Hak dan Kewajiban Konsumen .....	15
2.2.3 Konsumen Jasa Konstruksi.....	18
<b>2.3 Pelaku Usaha.....</b>	<b>19</b>
2.3.1 Pengertian Pelaku Usaha .....	19
2.3.2 Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha .....	19
2.3.3 Pelaku Usaha Jasa Konstruksi .....	21
<b>2.4 Konstruksi .....</b>	<b>22</b>
2.4.1 Definisi Konstruksi .....	22
2.4.2 Bangunan Konstruksi.....	24
2.4.3 Usaha Jasa Konstruksi .....	26
2.4.4 Kegagalan Bangunan/ Konstruksi .....	27
<b>2.5 Perjanjian di Bidang Konstruksi .....</b>	<b>30</b>

## **BAB 3. PEMBAHASAN**

<b>3.1 Akibat Hukum dari Terjadinya Kegagalan Bangunan/ Konstruksi Yang Diakibatkan Karena Kesalahan Penyedia Jasa Konstruksi terhadap Kontrak Kerja Konstruksi .....</b>	<b>33</b>
3.1.1 Aspek Hukum Perjanjian Kontrak Kerja Konstruksi.....	33
3.1.2 Aspek Kesalahan Penyedia Jasa Konstruksi terhadap Terjadinya Kegagalan Bangunan .....	41
3.1.3 Akibat – akibat hukum yang ditimbulkan dari terjadinya kegagalan bangunan .....	46
<b>3.2 Tanggung Jawab Pelaku Usaha Jasa Konstruksi terhadap terjadinya kegagalan bangunan .....</b>	<b>50</b>

3.2.1 Tanggung Jawab Pelaku Usaha Jasa Konstruksi dari perspektif Hukum Perlindungan Konsumen .....	54
3.2.2 Tanggung Jawab Pelaku Usaha/ Penyedia Jasa Konstruksi dari perspektif UU Jasa Konstruksi.....	56
3.2.3 Sanksi atas pelanggaran/ kesalahan Penyedia Jasa Konstruksi yang menyebabkan Kegagalan Bangunan.....	58
<b>3.3 Upaya Penyelesaian Yang Dapat Dilakukan Oleh Pengguna Jasa Selaku Konsumen Jika Terjadi Kegagalan Bangunan Setelah Penyerahan Akhir .....</b>	<b>61</b>
3.3.1 Penyelesaian sengketa konstruksi diluar pengadilan (melalui BPSK) .....	64
3.3.2 Penyelesaian sengketa konstruksi melalui jalur pengadilan negeri .....	70
<b>BAB IV. PENUTUP</b>	
<b>4.1 Kesimpulan.....</b>	<b>73</b>
<b>4.2 Saran .....</b>	<b>74</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	



**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Kontrak Kerja Konstruksi



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Setiap negara membutuhkan sektor pembangunan untuk menciptakan suatu infrastruktur-infrastruktur<sup>1</sup> baru demi kesejahteraan rakyat dan bangsanya. Sebagai negara berkembang dan sebagai negara kepulauan, Indonesia membutuhkan pembangunan infrastruktur yang merata di setiap daerah yang menjadi Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pembangunan nasional tersebut bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pembangunan infrastruktur tidak lepas dari sektor Jasa Konstruksi. 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. Melalui sektor inilah, secara fisik kemajuan pembangunan dapat dilihat langsung, misalnya gedung-gedung bertingkat maupun tidak bertingkat, gedung apartemen/rusunawa, mal yang tersebar di kota-kota, perumahan hunian, serta jembatan, jalan, pabrik, ataupun juga bendungan-bendungan.<sup>2</sup> Pembangunan sebuah proyek konstruksi tidak semuanya berskala besar, tapi juga terdapat pembangunan proyek konstruksi yang berskala kecil (dalam hal pendanaan ia lebih kecil dari pada proyek pembangunan yang besar). Jika dipandang dari sumber pendanaan sebuah

---

<sup>1</sup> Infrastruktur merupakan suatu sarana dan prasarana yang diadakan oleh pemerintah dan atau swasta guna untuk memenuhi kepentingan umum, yang mana juga merupakan wujud dari perkembangan teknologi di zaman globalisasi, sehingga diharapkan mammpu meningkatkan kualitas hidup masyarakat dalam sebuah negara. (Budi Santoso . 2008. "Aspek Hukum Pembiayaan proyek Infrastruktur dengan model BOT". Yogyakarta: Genta Press. Hlm:1)

<sup>2</sup> Mugiyati, Theodrik Simonangkir, 2010. "Analisis & Evaluasi Hukum tentang Jasa Konstruksi. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.Hal:2

proyek konstruksi terdiri dari pendanaan yang bersumber dari pemerintah, swasta(dalam negeri ataupun asing), dan/atau perorangan .

Sektor Jasa Konstruksi secara garis besar akan melibatkan Penyedia Jasa Konstruksi dan Pengguna Jasa Konstruksi. Penyedia Jasa Konstruksi mencakup beberapa aspek konstruksi, mulai dari perencanaan, pelaksanaan sampai pada pengawasan. Pengguna Jasa Konstruksi merupakan pihak yang membutuhkan jasa konstruksi untuk mendukung pembangunan konstruksi yang dibutuhkan, yang mana dalam pelaksanaannya selain bisa dilakukan atas nama diri sendiri, juga bisa dilakukan dengan menggunakan atas kuasa. Seorang kuasa yang telah ditunjuk oleh pengguna jasa berkewajiban untuk mewakili kepentingannya dalam pekerjaan konstruksi. Hak dan tanggungjawab antara pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi terjadi pada saat perjanjian antar pihak yang dibuat secara tertulis baik otentik maupun tidak otentik serta telah disepakati dan ditandatangani oleh tiap-tiap pihak yang tertuang dalam Kontrak Kerja Konstruksi. Kontrak Kerja Konstruksi memuat pula didalamnya dokumen-dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa, yaitu perseorangan atau badan pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/ proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi dan penyedia jasa, yakni orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan jasa konstruksi. Pengikatan dalam hubungan kerja Jasa Konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat melalui penyedia jasa dengan cara pelelangan umum<sup>3</sup>atau pelelangan terbatas<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup>Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi menyebutkan pelelangan umum adalah Pelelangan umum adalah pelelangan yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.

<sup>4</sup>Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi menjelaskan Pelelangan terbatas adalah pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang diikuti oleh penyedia jasa yang dinyatakan telah lulus prakualifikasi dan jumlahnya diyakini terbatas dengan pengumuman secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1

Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disebut UU Jasa Konstruksi) menyatakan “ Penyedia Jasa Konstruksi adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.” Mereka yang melakukan kegiatan usaha adalah para pelaku usaha, pelaku usaha sendiri merupakan setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi, guna untuk mendapatkan suatu keuntungan.<sup>5</sup> Mengacu dari hal tersebut maka sebagai suatu pelaku usaha yang berkecimpung di bidang jasa, penyedia jasa konstruksi juga pasti akan memprioritaskan keuntungan atau *profit oriented* yang akan ia dapatkan dalam sebuah proyek pembangunan yang ia dapatkan. Jika dilihat dari sudut pandang hukum perlindungan konsumen maka pihak yang perlu untuk dilindungi sebagai konsumen dalam hal ini adalah Pengguna Jasa Konstruksi. Perlindungan hukum inilah yang diperlukan agar tiap-tiap pihak benar-benar melaksanakan hak dan kewajibannya, sehingga bangunan konstruksi dapat memenuhi peruntukan bangunan, selesai tepat waktu dan memenuhi aspek-aspek yang telah diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi.

Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi dilaksanakan dengan dasar kontrak kerja konstruksi yang telah disepakati kedua belah pihak. Pelaksanaan serta pengawasan pekerjaan konstruksi dalam pasal 28 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi meliputi pelaksanaan fisik, pengawasan, uji coba, dan penyerahan hasil akhir pekerjaan. Hasil akhir dari pekerjaan meliputi hasil tahapan pekerjaan, hasil penyerahan dan hasil penyerahan pertama dan hasil penyerahan akhir secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu. Tidak sedikit kasus dilapangan setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi, ternyata keadaan bangunan tidak berfungsi, baik secara

---

(satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.

<sup>5</sup> Charlie Rudyat . “*Kamus Hukum*”. Jakarta: Pustaka Mahardika. Hlm: 344

keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa, atau yang disebut dengan kegagalan bangunan. Pasal 1 angka 6 UU Jasa Konstruksi menjelaskan kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan yang setelah diserahkan terimakan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa. Contoh kasus kegagalan bangunan diantaranya adalah cacat struktur gedung dua puluh tujuh lantai di Las Vegas Amerika Serikat terpaksa harus dihancurkan berdasarkan keputusan pengadilan setempat pada tahun 2007, runtuhnya apartemen 13 lantai di Shanghai saat masih proses penyelesaian pada bulan Juni tahun 2009,<sup>6</sup> ambruknya jembatan di Taman Ismail Marzuki pada saat proses pembangunan di Jakarta pada bulan oktober 2014<sup>7</sup>, kompleks ruko 3 lantai ambruk saat pengecoran di Balikpapan pada Juni 2014<sup>8</sup>, gedung sekolah roboh di Palembang pada bulan Maret 2015<sup>9</sup>, dan masih banyak lainnya. Dari beberapa kasus yang di sebutkan tersebut dapat dikatakan bahwa kegagalan bangunan pastinya akan merugikan untuk pihak konsumen, dalam hal ini adalah pengguna jasa konstruksi. Sebagai pihak yang dirugikan tentunya Pengguna Jasa Konstruksi memiliki hak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak Penyedia Jasa Konstruksi. Namun demikian, kegagalan bangunan akan nampak ketika telah terjadi penyerahan akhir pekerjaan konstruksi, yang merupakan babak akhir dari penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, keadaan dimana tanggung jawab penyedia jasa dalam hal pembangunan telah selesai. Namun, juga tidak menutup kemungkinan kegagalan bangunan terjadi pada saat dalam proses pelaksanaan pembangunan.

---

<sup>6</sup><http://surabaya.tribunnews.com/2009/06/28/apartemen-13-lantai-ambruk> akses tgl 06-04-2015

<sup>7</sup><http://megapolitan.kompas.com/read/2014/10/31/12523841/Jembatan.di.Taman.Ismail.>,, akses tgl 06-04-2015

<sup>8</sup>[http://regional.kompas.com/read/2014/06/03/1415591/Kompleks.Ruko.Diduga.Ambruk....](http://regional.kompas.com/read/2014/06/03/1415591/Kompleks.Ruko.Diduga.Ambruk...) Akses tgl 06-04-2015

<sup>9</sup><http://print.kompas.com/baca/2015/03/12/Tak-Kunjung-Direhabilitasi%2c-Gedung-SD-Roboh> akses tgl 06-04-2015

Melalui Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya disebut UUPK), Pemerintah Indonesia mengatur hak-hak konsumen yang harus dilindungi. Ada beberapa hal tentang pentingnya intervensi pemerintah terkait dengan perlindungan konsumen, yakni :

1. Dalam masyarakat modern, produsen menawarkan berbagai jenis produk yang diproduksi secara massal (*mass production and consumption*).
2. Hasil produksi dengan cara massal dan teknologi canggih, berpotensi bagi munculnya risiko produk cacat, tidak memenuhi standart (*substandard*), dan bahkan berbahaya (*haardous product*) yang merugikan konsumen.
3. Hubungan antara konsumen dan produsen berada pada posisi yang tidak seimbang.
4. Persaingan yang sempurna (*perfect competition*) sebagai pendukung *consumer soverignty theory* dalam praktiknya jarang terjadi.<sup>10</sup>

Konsumen, dalam hal ini adalah pengguna jasa konstruksi, selaku pemakai akhir dari jasa yang diperdagangkan oleh pelaku usaha (penyedia jasa konstruksi) serta memiliki peranan yang sangat dominan dalam menentukan pilihan barang dan jasa yang akan digunakan, sehingga pemberdayaan konsumen sangat penting untuk dilakukan, agar baik pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi memahami dan memenuhi hak dan kewajibannya.

Hal inilah yang menarik dan patut untuk di kaji lebih lanjut, dengan mengkorelasikan peraturan-peraturan yang ada, yaitu UU Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi, dan juga UUPK. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahasnya dalam karya tulis ilmiah yang berjudul “**PERLINDUNGAN KONSUMEN**”

---

<sup>10</sup> Zulham . 2013. “*Hukum Perlindungan Konsumen*”. Jakarta: Kencana. Halm: 6

## **PENGGUNA JASA KONSTRUKSI TERHADAP TERJADINYA KEGAGALAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN OLEH PENYEDIA JASA KONSTRUKSI”.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Dari penjabaran dari latar belakang diatas, maka dapat ditarik suatu permasalahan, antara lain:

- 1) Apa akibat hukum dari terjadinya kegagalan bangunan/ konstruksi yang diakibatkan karena kesalahan penyedia jasa konstruksi terhadap kontrak perjanjian konstruksi?
- 2) Bagaimana tanggung jawab pihak penyedia jasa konstruksi jika terjadi kegagalan bangunan?
- 3) Bagaimana upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pengguna jasa konstruksi selaku konsumen jika terjadi kegagalan bangunan setelah penyerah terimaan bangunan?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Sebuah penulisan penelitian hukum pasti memiliki tujuan, agar karya tulis diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pembaca, yang antara lain terbagi menjadi Tujuan Umum dan Tujuan Khusus, yaitu;

#### *1.3.1 Tujuan Umum*

1. Merupakan tujuan yang bersifat akademis yaitu untuk memenuhi dan melengkapi syarat-syarat yang diperlukan guna memperoleh Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk mengembangkan dan menerapkan pengetahuan tentang ilmu hukum yang telah diperoleh selama mengikuti masa studi di Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Sebagai sebuah sumbangsih kepada almamater berupa pemikiran dan karya yang berguna bagi semua pihak yang memerlukan serta dapat menambah pengetahuan kita semua khususnya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami akibat hukum terjadinya kegagalan bangunan konstruksi yang diakibatkan karena kesalahan penyedia jasa konstruksi terhadap kontrak kerja konstruksi yang telah disepakati.
2. Mengetahui dan memahami tanggung jawab pihak penyedia jasa konstruksi jika terdapat kegagalan bangunan?
3. Mengetahui dan memahami upaya-upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pengguna jasa konstruksi selaku konsumen jika terjadi kegagalan bangunan setelah penyerahan akhir.

## 1.4 Metode Penelitian

Agar kebenaran ilmiah sebuah karya tulis terjamin, maka dalam penelitian harus dipergunakan metodologi yang tepat karena hal tersebut sebagai pedoman dalam rangka mengadakan penelitian termasuk analisis terhadap data hasil penelitian. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang kongkrit, sehingga penggunaan metode penelitian hukum dalam penulisan skripsi ini dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Metodologi penelitian perlu melihat apa yang ingin ditemukan di dalam kerangka teoritis tertentu, agar apa yang akan ditemukan mendapat maknanya<sup>11</sup>. Penulisan karya ilmiah harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian.<sup>12</sup>

### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif (*Legal Research*). Tipe penelitian yuridis normatif (*Legal*

<sup>11</sup>W. Gulo . 2000. *Metodologi Penelitian*. Jakarta:Grasindo. Hlm: 12

<sup>12</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media, Jakarta 2013. hal. 35



*research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam karya tulis ini ini.<sup>13</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum didalamnya mengandung beberapa pendekatan, pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)<sup>14</sup>.

Sedangkan dalam penyusunan karya ilmiah ini, Penulis menggunakan:

- a. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>15</sup> Dari beberapa peraturan terkait antara perlindungan konsumen dan jasa konstruksidi racik guna menemukan tanggung jawab hukum penyedia jasa konstruksi serta upaya hukum pengguna jasa konstruksi selaku konsumen terhadap kerugian-kerugian yang dialami dalam hal terjadi suatu kegaglan bangunan.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.<sup>16</sup> Dengan tujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hokum dan asas-asas hukum yang relevan, yang mana doktrin tersebut juga tidak bertentangan dengan norma-norma hukum yang ada dan yang berlaku dalam masyarakat. Pandangan doktrin ini untuk menjawab sebuah permasalahan mengenai rentang jangkauantanggung jawab pihak-pihak terkait dalam jasa konstruksi

---

<sup>13</sup>*Ibid.* hal. 29

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Ibid.*, hal 93

<sup>15</sup>*Ibid.*

<sup>16</sup>*Ibid.*

termasuk juga didalamnya adalah para *stakeholder*, serta akibat hukum yang terjadi terhadap kontrak kerja konstruksi jika terjadi kegagalan bangunan

### 1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Dalam hal memecahkan sebuah isu hukum dan juga memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.<sup>17</sup>

#### a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>18</sup> Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini terdiri dari:

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
3. Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi ;
4. Peraturan Pemerintah No.29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi ;

#### b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-bukuteks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>*Ibid.* hal 181

<sup>18</sup>*Ibid.*

<sup>19</sup>*Ibid.*

### c) Bahan Non Hukum

Disamping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, penelitian hukum juga dapat menggunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu. Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.<sup>20</sup> Bahan non hukum yang digunakan didalam penulisan ini adalah berupa buku-buku tentang Pedoman Penulisan Karya Ilmiah, buku-buku penunjang lain, dan data-data dari internet, serta bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari kamus dan makalah sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Proses analisa hukum merupakan suatu proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dalam beberapa tahap yaitu;

1. Mengidentifikasi fakta hokum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menentukan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan-bahan hokum dan bahan-bahan non hukum yang sekiranya dipandang memiliki relevansi terhadap isu hukum.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah melalui pengolahan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan terlebih dahulu, kemudian disusun secara sistematis dan terarah dengan menggunakan metode perskriptif, yaitu

---

<sup>20</sup>*Ibid.* hal. 183

setiap analisa tersebut akan dikembalikan pada norma hukum karena alat ujinya adalah norma hukum yang berdasarkan logika deduksi.

Langkah-langkah dalam melakukan penelitian hukum diatas merupakan sebuah analisis bahan hukum terhadap sebuah penelitian hukum yang telah menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Tujuan analisis bahan hukum tersebut adalah untuk menemukan jawaban atas permasalahan pokok yang dibahas. Hasil analisis bahan hukum tersebut kemudian dibahas dalam suatu bentuk kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu metode yang berpangkal dari hal yang bersifat umum ke hal yang bersifat husus atau suatu pengambilan kesimpulan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus. Dari hasil analisis tersebut kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas isu hukum yang diajukan dalam penulisan karya tulis ini.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup>*Ibid*

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Perlindungan Konsumen

##### 2.1.1 Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen merupakan hal yang sangat perlu untuk terus dilakukan karena berkaitan dengan upaya mensejahterakan masyarakat dalam kaitan dengan semakin berkembangnya transaksi perdagangan pada zaman modern saat ini. Perhatian mengenai perlindungan konsumen ini bukan hanya di Indonesia tetapi juga telah menjadi perhatian Dunia.<sup>11</sup>

Pasal 1 UUPK menjelaskan “Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.” Sedangkan Konsumen itu sendiri adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Namun, hal yang patut untuk digaris bawahi dalam hal ini adalah piranti hukum perlindungan konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha para pelaku usaha, tetapi justru untuk mendorong iklim berusaha yang sehat dan lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan melalui pelayanan serta penyediaan barang dan/atau jasa yang berkualitas. Sikap keberpihakan kepada konsumen itu juga dimaksudkan untuk meningkatkan sikap peduli yang tinggi terhadap konsumen (*wise consumerism*).<sup>12</sup>

##### 2.1.2 Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Dalam pasal 2 UUPK menjelaskan bahwa : “Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.” Penjelasan pasal 2 UUPK menguraikan,

---

<sup>11</sup> M. Sadar, Moh Taufik Makarao, & Habloel Mawadi. 2012. “*Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*”. Jakarta: Akademia.

<sup>12</sup> Susanti Adi Nugroho. 2008. “*Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*”. Jakarta: Kencana, hlm. 7

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional yaitu:

1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Sedangkan tujuan dari Perlindungan Konsumen diatur dalam pasal 3 UUPK, antara lain :

- a) meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b) mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c) meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d) menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;

- e) menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f) meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

## 2.2 Konsumen

### 2.2.1 Pengertian Konsumen

Konsumen mencakup seseorang atau tiap orang yang telah membeli sesuatu. Ia dapat berupa anak kecil yang membeli es krim sampai ke orang dewasa yang membeli mobil sampai pada orang tua yang membeli buah. Lebih dari itu, ia tidak hanya pembeli atas barang yang dikonsumsi setiap hari (biji-bijian makanan, buah, sayur, dan lain-lain), barang konsumsi yang beli pada waktu tertentu (setrika listrik, mixer, kulkas, dll) tetapi juga yang memanfaatkan pelayanan seperti bank, asuransi, fasilitas transportasi, kartu kredit, ataupun pelaku usaha penyedia jasa lainnya.<sup>13</sup>

Secara harfiah, istilah konsumen berasal dari alih bahasa Inggris/ Amerika yaitukata *consumer*, atau *consument/konsument* (Belanda). Pengertian dari *consumer* atau *consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada. *Consumer* adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Kamus Bahasa Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.<sup>14</sup> Sedangkan dalam UUPK, memberikan definisi Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Definisi ini sesuai dengan pengertian bahwa

---

<sup>13</sup>M. Sadar, Moh Taufik Makarao & Habloel Mawadi. 2012. "Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia". Jakarta: Akademia. Hlm:26

<sup>14</sup>Az. Nasution. 2000. "Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar". Jakarta: Diadit Media. Hlm. 3

konsumen adalah *end-user*/pengguna terakhir, tanpa memandang bahwa konsumen tersebut si pembeli dari barang dan atau jasa tersebut.<sup>15</sup>

Konsumen memiliki risiko yang lebih besar dari pada pelaku usaha, dengan kata lain hak-hak konsumen sangat rentan. Hal ini disebabkan karena posisi tawar konsumen yang lemah, maka hak-hak konsumen sangat riskan untuk dilanggar.<sup>16</sup> Di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam UUPK adalah konsumen akhir.<sup>17</sup>

AZ Nasution menyatakan berdasarkan pengertian tersebut subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan jasa. Istilah “orang” menimbulkan keraguan, apakah yang dimaksud adalah orang perseorangan (*naturlijke person*) atau badan hukum. Jadi, orang yang dimaksudkan adalah orang alami (*natuurlijke person*) bukan badan hukum. Sebab yang memakai, menggunakan dan atau memanfaatkan barang dan atau jasa untuk kepentingan sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhlukhidup lain tidak untuk diperdagangkan hanyalah orang alami atau manusia.<sup>18</sup>

## 2. 2.2 Hak dan Kewajiban Konsumen

Resolusi Perserikatan Bangsa-Bangsa Nomor 39/248 Tahun 1985 tentang perlindungan Konsumen (*Guidelines for Consumer Protection*), merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang perlu dilindungi, yang meliputi:

1. Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya;

---

<sup>15</sup> Abdul Halim B. 2010. “*Hak-Hak Konsumen*”. Bandung: Nusa Media. Hlm:30

<sup>16</sup> Az. Nasution. *Ibid.*, Hlm:1

<sup>17</sup> Penjelasan Pasal 2 UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

<sup>18</sup> Az. Nasution. *Ibid.*, Hlm:31



2. promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen;
3. tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi;
4. pendidikan konsumen;
5. tersedianya upaya ganti rugi yang efektif;
6. kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.

Berikut adalah hak-hak konsumen menurut pasal 4 UUPK antara lain:

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya

Dalam poin huruf g, dalam penjelasan UUPK tersebut menyatakan bahwa hak tersebut adalah Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif berdasarkan suku, agama, budaya, daerah, pendidikan, kaya, miskin dan status sosial lainnya. Sebagaimana kita tahu bahwa Indonesia merupakan negara dengan agama, suku dan budaya yang berbeda, hal ini pun juga sejalan dengan ideologi bangsa.

Selain hak-hak yang telah disebutkan tersebut, ada juga hak untuk dilindungi dari akibat negatif persaingan curang. Hal ini dilatar belakangi dari pertimbangan bahwa kegiatan bisnis yang dilakukan pengusaha sering dilakukan secara tidak jujur, yang dalam hukum dikenal dengan terminologi “persaingan curang” (*unfair competition*) atau “persaingan usaha tidak sehat”.<sup>19</sup> Beberapa hak tersebut semakin menampakkan bahwa masalah kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen merupakan hal yang yang paling pokok dan utama dalam perlindungan konsumen. Barang dan/ atau jasa yang penggunaannya tidak memberikan kenyamanan, terlebih lagi yang tidak aman atau membahayakan keselamatan konsumen jelas tidak layak untuk diedarkan dalam masyarakat. Selanjutnya, untuk menjamin bahwa suatu barang dan/atau jasa dalam penggunaannya akan nyaman, aman maupun tidak membahayakan konsumen penggunaannya, maka konsumen diberikan hak untuk memilih barang dan/atau jasa yang dikehendakinya berdasarkan atas keterbukaan informasi yang benar, jelas, dan jujur. Jika terdapat penyimpangan yang merugikan, konsumen berhak untuk didengar, memperoleh advokasi, pembinaan perlakuan yang adil, kompensasi sampai ganti rugi.<sup>20</sup>

Sedangkan kewajiban Konsumen temahub dalam pasal 5 UUPK, yang antara lain:

- a. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;

---

<sup>19</sup> Zulham. 2012. “*Hukum Perlindungan Konsumen*”. Jakarta: Kencana. Hlm:52

<sup>20</sup>Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani. 2003.“*Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*”. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hal. 30

- b. beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

### 2.2.3 Konsumen Jasa Konstruksi

Dalam Undang-undang Jasa Konstruksi disebutkan, para pihak yang terlibat dalam kegiatan jasa konstruksi adalah unsur pengguna dan penyedia jasa. Posisi konsumen dalam perspektif UU Jasa Konstruksi adalah sebagai bagian dari pengguna jasa. Hal ini senada dengan apa yang dijelaskan pada Pasal 1 angka 3 UU Jasa Konstruksi yang menjelaskan pengertian Pengguna Jasa Konstruksi adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi. Berangkat dari hal tersebut, maka pengertian mengenai konsumen jasa konstruksi itu sendiri adalah konsumen yang menggunakan jasa konstruksi yakni yang secara nomenklatur disebut sebagai Pengguna Jasa Konstruksi. Identifikasi pengguna jasa selaku konsumen jasa konstruksi secara umum dapat dikelompokkan dalam konsumen perorangan dan konsumen publik. Konsumen jenis perorangan ini lebih banyak dari unsur konsumen property dan konsumen produk-produk jasa lainnya. Sedangkan konsumen publik adalah masyarakat pengguna jalan, pengguna jaringan irigrasi, dan fasilitas publik lainnya.<sup>21</sup>

Jenis pengguna jasa konstruksi menurut pasal 1 angka 3 UU Jasa Konstruksi dapat berupa orang perorangan atau badan yang memberi tugas atau yang memiliki pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi.<sup>22</sup> Misalnya orang-perorangan yang membutuhkan layanan jasa konstruksi untuk pembangunan sebuah ruko, atau rumah mewah. Badan misalnya sebuah sekolah, instansi dinas pemerintahan, sebuah perusahaan besar berbadan hukum yang membutuhkan layanan jasa konstruksi untuk membangun gedung sekolah, atau

---

<sup>21</sup> Mugiyati, Theodrik Simonangkir. 2010. *"Analisis & Evaluasi Hukum tentang Jasa Konstruksi"*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional. Hal: 126

<sup>22</sup> Ibid., halm :127

gedung kantor bertingkat, bangunan industri, jalan, jembatan, kilang minyak ataupun jenis bangunan konstruksi lainnya<sup>23</sup>.

## **2.3 Pelaku Usaha**

### **2.3.1 Pengertian Pelaku Usaha**

Produsen (pelaku Usaha) dan Konsumen merupakan bagian penting dari hubungan atau transaksi ekonomi. Pasal 1 angka 3 UUPK, memberikan pengertian pelaku Usaha, adalah sebagai berikut :

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Pelaku usaha yang termasuk dalam pengertian ini adalah perusahaan, korporasi, BUMN, Koperasi, importir, pedagang, distributor dan lain-lain.<sup>24</sup> Pengertian pelaku usaha dalam pasal 1 angka 3 UUPK cukup luas karena meliputi grosir, leveransir, pengecer, dan sebagainya. Cakupan luasnya pengertian pelaku usaha dalam UUPK tersebut memudahkan konsumen menuntut kerugian. Konsumen yang dirugikan akibat penggunaan produk tidak begitu kesulitan dalam menemukan kepada siapa tuntutan diajukan, karena banyak pihak yang dapat digugat.

### **2. 2.1 Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha**

Dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum sebagai bagian dari tujuan hukum perlindungan konsumen, dan untuk memperjelas hak-hak dan kewajiban-kewajiban pelaku usaha tak kalah pentingnya dibandingkan hak dan kewajiban konsumen itu sendiri.<sup>25</sup> Untuk menciptakan kenyamanan berusaha

---

<sup>23</sup> Djoko Triyanto. 2004. *“Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi”*. Bandung: Penerbit Mandar Maju. Hlm: 5

<sup>24</sup> Penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 8 Tahun 1999.

<sup>25</sup> Happy Susanto. 2008. *“Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan”*. Jakarta: Visimedia. Hal: 34

bagi para pelaku usaha dan sebagai keseimbangan atas hak-hak yang diberikan kepada konsumen, para pelaku usaha diberikan hak sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUPK. Hak pelaku usaha adalah :

- a. hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

Hak Pelaku usaha untuk menerima pembayaran sesuai dengan kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, menunjukkan bahwa pelaku usaha tidak dapat menuntut lebih banyak jika kondisi barang dan/atau jasa yang diberikan kepada konsumen tidak atau kurang memadai menurut harga yang berlaku pada umumnya atas barang /atau jasa yang sama.

Kewajiban Pelaku Usaha diatur dalam pasal 7 UUPK adalah:

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Disamping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh pelaku usaha, ada juga tanggung jawab yang harus dipikulnya. Tanggungjawab tersebut merupakan bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatan mereka dalam berusaha. Tanggungjawab ini juga disebut dengan istilah *Product Liability* (tanggung gugat Produk). Di era perkembangan masa kini produsen memiliki kewajiban untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya. Logikanya, berdasarkan hukum, segala bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha mau tidak mau berimplikasi pada adanya hak konsumen untuk meminta pertanggungjawaban dari pelaku usaha yang telah merugikannya. Saefullah menyatakan, *product liability* adalah suatu tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan suatu produk (*producer, manufacturer*), dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk (*processir, assembler*) atau mendistribusikan (*seller, distributor*) produk tersebut.<sup>26</sup>

### 2.3.2 Pelaku Usaha Jasa Konstruksi

UUPK memberikan pengertian mengenai Pelaku usaha, yakni adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Berkaitan dengan hal tersebut yang dimaksud dengan Pelaku Usaha Jasa Konstruksi dalam Undang-undang Jasa Konstruksi disebutkan sebagai Penyedia Jasa Konstruksi, yang dijelaskan dalam pasal 1 angka 4 UU Jasa Konstruksi, Penyedia Jasa Konstruksi adalah orang perseorangan ataupun badan

---

<sup>26</sup> Happy Susanto. Ibid., Hal: 37

yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Pelaku usaha jasa konstruksi memiliki ciri-ciri yang berbeda dengan produksi pabrik atau pelaku usaha pada umumnya, dalam jasa konstruksi tumpuan utamanya terletak pada kualitas dan kemampuan sumber daya manusia, para pengelola maupun tenaga kerjanya, tapi jika pada pelaku usaha lainnya, pabrik misalnya, tumpuan utamanya terletak pada kualitas mesin-mesinnya.<sup>27</sup>

Di Indonesia perusahaan jasa konstruksi yang terdaftar di Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi pada Tahun 2008 sebesar 104.535, baik yang berskala kecil, menengah ataupun besar, baik nasional maupun milik asing.<sup>28</sup> Contoh pelaku usaha dibidang jasa konstruksi, PT. WIJAYA KARYA (Wika) Tbk., PT. ADHI KARYA (Persero) Tbk., PT Hutama Karya (Persero) Tbk., atau bahkan beberapa pelaku usaha yang tergabung dalam sebuah asosiasi, misal Asosiasi Kontraktor Air Indonesia, Gabungan Perusahaan Kontraktor Nasional, Asosiasi Aspal Beton Indonesia, dan masih banyak lainnya.

## **2.4 Konstruksi**

### **2.4.1 Definisi Konstruksi**

Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan pengertian istilah konstruksi adalah susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah, dsb). Konstruksi merupakan suatu kegiatan membangun sarana maupun prasarana.<sup>29</sup> Dalam sebuah bidang arsitektur atau teknik sipil, sebuah konstruksi juga dikenal sebagai bangunan atau satuan infrastruktur pada sebuah area atau pada beberapa area. Secara ringkas konstruksi didefinisikan sebagai objek keseluruhan bangunan yang terdiri dari bagian-bagian struktur. Seorang ahli teknik konstruksi Robert L Peurifony menyatakan pengertian konstruksi sebagai berikut :

---

<sup>27</sup> Djoko Triyanto. 2004. "*Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*". Bandung: Penerbit Mandar Maju. Hlm:4

<sup>28</sup> LPJK Nasional- Agustus 2008.

<sup>29</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia/Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan & Pengembangan Bahasa. 1991. Jakarta: Balai Pustaka Hlm:521

*“Construction work is executed under conditions that vary immensely from one project to another. Construction projects are always unique and risks raise from a number of the different sources. Construction projects are inherently complex and dynamic, and involving multiple feedback processes. A lot of participants – individuals and organisations are actively involved in the construction project, and their interests may be positively or negatively affected as a result of the project execution or project completion.”<sup>30</sup>*

Dalam tulisannya tersebut Robert L Peurifony menjelaskan pekerjaan konstruksi adalah pekerjaan yang dilaksanakan dengan proyek-proyek yang berbeda dan bervariasi. Proyek konstruksi memiliki keunikan dan risiko dari sejumlah sumber yang berbeda. Proyek konstruksi dasarnya kompleks dan dinamis, dan melibatkan beberapa proses yang rumit. Banyak peserta - individu dan badan yang terlibat aktif dalam proyek konstruksi, dan keikutsertaan mereka akan berakibat baik atau juga buruk sebagai akibat dari pelaksanaan proyek atau penyelesaian proyek.

Suatu kegiatan konstruksi pada akhirnya akan memberikan dampak-dampak tersendiri terhadap beberapa aspek, beberapa contohnya adalah dampak terhadap berubahnya tata guna lahan, serta dampak terhadap lingkungan dengan pemakaian energi dan material.<sup>31</sup> Konstruksi merupakan satuan kegiatan yang terdiri dari beberapa pekerjaan lain yang berbeda. Pada umumnya kegiatan konstruksi diawasi oleh manajer proyek, insinyur disain, atau arsitek proyek. Orang-orang ini bekerja di dalam kantor, sedangkan pengawasan lapangan biasanya diserahkan kepada mandor proyek yang mengawasi buruh bangunan, tukang kayu, dan ahli bangunan lainnya untuk menyelesaikan fisik sebuah konstruksi. Untuk keberhasilan pelaksanaan proyek konstruksi, perencanaan yang efektif sangatlah penting. Hal ini terkait dengan rancang-bangun (desain dan pelaksanaan) infrastruktur yang mempertimbangkan mengenai dampak pada lingkungan / AMDAL, metode penentuan besarnya biaya yang diperlukan / anggaran, disertai dengan jadwal perencanaan yang baik, keselamatan lingkungan kerja, ketersediaan material bangunan, logistik, ketidaknyamanan

---

<sup>30</sup> Robert L Peurifony, etc. 2011. “Construction Planning, Equipment, and Methods. Singapore: McGrawHill. Halm: 62

<sup>31</sup> Francis D.K. Ching & Casandra Adams. 2003. “Ilustrasi Konstruksi Bangunan”. Jakarta: Erlangga. Hlm: 02



publik terkait dengan yang disebabkan oleh keterlambatan persiapan tender dan penawaran, dan lain sebagainya.<sup>32</sup>

#### 2.4.2 Bangunan Konstruksi

Secara bahasa, Bangunan Konstruksi terdiri dari dua suku kata yaitu konstruksi (construction) yang berarti membangun, sedangkan bangunan yang berarti suatu benda yang dibangun atau didirikan untuk kepentingan manusia dengan tujuan, biaya dan waktu tertentu. Bangunan konstruksi berarti suatu bangunan yang diselesaikan atau dibuat dengan cara atau teknik membuat/mendirikan bangunan sehingga dapat memenuhi syarat kuat, awet, indah, fungsional dan ekonomis.<sup>33</sup>

Pasal 1 angka 2 UU Jasa Konstruksi menjelaskan bahwa Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain. Dalam penjelasan UU Jasa Konstruksi ini menerangkan bahwa pekerjaan arsitektural mencakup antara lain : pengolahan bentuk dan masa bangunan berdasarkan fungsi serta persyaratan yang diperlukan setiap pekerjaan konstruksi. Pekerjaan sipil mencakup antara lain : pembangunan pelabuhan, bandar udara, jalan kereta api, pengamanan pantai, saluran irigasi/kanal, bendungan, terowongan, gedung, jalan dan jembatan, reklamasi rawa, pekerjaan pemasangan perpipaan, pekerjaan pemboran, dan pembukaan lahan. Pekerjaan mekanikal dan elektrikal merupakan pekerjaan pemasangan produk-produk rekayasa industri. Pekerjaan mekanikal mencakup antara lain : pemasangan turbin, pendirian dan pemasangan instalasi pabrik, kelengkapan instalasi bangunan, pekerjaan pemasangan perpipaan air, minyak, dan gas. Pekerjaan elektrikal mencakup antara lain: pembangunan jaringan transmisi dan distribusi kelistrikan, pemasangan instalasi kelistrikan, telekomunikasi beserta kelengkapannya. Pekerjaan tata lingkungan mencakup

---

<sup>32</sup><http://id.wikipedia.org/wiki/Konstruksi> akses tanggal 05-04-2015.

<sup>33</sup><http://www.ilmusipil.com/pengertian-ilmu-bangunan-adalah> akses tanggal 06-04-2015

antara lain: pekerjaan pengolahan dan penataan akhir bangunan maupun lingkungannya.

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

Bangunan Konstruksi adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi, yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas tanah dan/atau didalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, bangunan konstruksi ini dapat berupaa hunian atau tempat tinggal, tempat kegiatan kehidupan atau keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus. Penyelenggaraan bangunan konstruksi dimulai dari proses perencanaan tekhnis, pelaksanaan konstruksi , pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.<sup>34</sup>

Sistem bentuk struktur bangunan erat dengan arsitektur. Membangun sebuah bangunan konstruksi berarti mengatur dan aturan tersebut dapat dicerminkan dalam setiap proses tahapan pembangunan. Aturan pokok ini merupakan dasar-dasar dari segala kegiatan membangun yang selalu dipikirkan oleh seorang tekhnisi. Menentukan pokok dasar bentuk struktur bangunan, maka harus menerapkan aturan tekhnisnya, misalnya mengenai bahan bangunannya (batu alam, batu buatan, kayu, baja, dan sebagainya), dan memperhatikan mengenai dari segi konstruksinya (fondasi, dinding, atap, dan sebagainya).

---

<sup>34</sup> Mugiyati , Theodrik Simonangkir. 2010. "Analisis & Evaluasi Hukum tentang Jasa Konstruksi. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.Hal:38

Sedangkan patokan atau aturan standart bangunan konstruksi menurut ahli arsitektur Vitruvius dalam 10 buku arsitektur terdapat tiga pokok dasar, yang antara lain adalah *firmitas* (kekukuhan, stabilitas), *Utilitas* (kenyamanan), dan *venustas* (keindahan dalam arsitektur).<sup>35</sup>

### 2.4.3 Usaha Jasa konstruksi

Pengertian jasa konstruksi pada pasal 1 angka 1 UU Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Maka berangkat dari pasal tersebut Jenis usaha konstruksi terdiri dari usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi, dan usaha pengawasan konstruksi yang masing-masing dilaksanakan oleh perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi. Usaha perencanaan konstruksi memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi. Usaha pelaksanaan konstruksi memberikan layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi. Sedangkan Usaha pengawasan konstruksi memberikan layanan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi.<sup>36</sup>

Usaha jasa konstruksi dapat berbentuk orang perseorangan atau badan usaha. Bentuk usaha yang dilakukan oleh orang perorangan selaku pelaksana konstruksi atau pengawas konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi yang bersisiko kecil, yang bertekhnologi sederhana, dan yang berbiaya kecil. Sedangkan pekerjaan konstruksi yang memiliki resiko besar dan/atau yang

---

<sup>35</sup> Heinz Frick & LMF. Purwanto. 2007. "Sistem Bentuk Struktur Bangunan". Yogyakarta:KANISIUS (Anggota IKAPI). Hal:1

<sup>36</sup> Pasal 4 UU No 18 Tahun1999 tentang Jasa Konstruksi.

berteknologi tinggi dan/atau yang berbiaya besar hanya dapat dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas atau badan usaha asing yang dipersamakan.<sup>37</sup> Bidang usaha jasa konstruksi mencakup pekerjaan arsitektural dan/atau sipil dan/atau mekanikal dan/atau elektrikal dan/atau tata lingkungan, masing-masing beserta kelengkapannya.<sup>38</sup>

#### 2.4.4 Kegagalan Bangunan/ Konstruksi

Ada beberapa tingkatan mengenai tingkat kegagalan pada bangunan, yaitu cacat konstruksi, dan kegagalan konstruksi.<sup>39</sup> Pasal 1 angka 6 UUU Jasa Konstruksi menjelaskan, kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan, yang setelah diserahkan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa.

Secara teknis dapat dijelaskan Cacat Konstruksi merupakan suatu kondisi penyimpangan atau ketidak sempurnaan hasil dan atau proses pekerjaan konstruksi yang masih dalam batas toleransi. Artinya belum atau tidak membahayakan konstruksi secara keseluruhan. Kegagalan konstruksi adalah suatu kondisi penyimpangan, kesalahan dan atau kerusakan hasil pekerjaan konstruksi yang dapat mengakibatkan keruntuhan konstruksi.<sup>40</sup> Sedangkan pengertian secara yuridis kegagalan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa. Terjadi atau tidaknya kegagalan bangunan ditetapkan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli. Penilai ahli ini selain

---

<sup>37</sup> Pasal 5 UU No 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

<sup>38</sup> Pasal 6 UU No 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

<sup>39</sup> <http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/Modul%20Ajar-CGK-1.pdf>. Akses Tanggal 06-04-2015

<sup>40</sup> <http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/Modul%20Ajar-CGK-1.pdf>. Akses Tanggal 06-04-2015

dinilai profesional dan kompeten dalam bidangnya, ia juga diwajibkan untuk independent dan mampu memberikan penilaian secara objektif.<sup>41</sup>

Dalam kaca mata teknik sipil, fungsi utama bangunan adalah memikul beban-beban dari pengaruh lingkungan luar. Jadi bangunan yang gagal adalah jika tidak mampu memikul beban atau rusak akibat pengaruh lingkungan luar. Adapun tolok ukurnya adalah kekuatan dan kekakuan struktur dan bahan dan tidak terbatas setelah waktu penyerahan saja tetapi telah dimulai sejak pelaksanaan.<sup>42</sup>

Pada dasarnya jenjang/tingkat atau hirarki kegagalan bangunan sendiri dapat berupa<sup>43</sup>:

1. Kegagalan di tingkat sederhana, bangunan masih berdiri tetapi tidak dapat berfungsi optimal, misalnya retak akibat gempa, selalu terendam air.
2. Kegagalan ditingkat menengah, bangunan, bangunan masih berdiri tetapi sangat membahayakan bila dihuni, misalnya penurunan bangunan, miring, retak dan atau sebagian struktur patah.
3. Kegagalan ditingkat tertinggi, bangunan sudah tidak dapat di fungsikan sama sekali (*collapse, failure*).

Pada dasarnya, kegagalan bangunan dari sisi sisi faktor penyebabnya dapatlah dikelompokkan menjadi : ulah manusia, alam atau lingkungan, kombinasi ulah manusia dan lingkungan/alam. Oleh sebab itu tinjauannya akan meliputi : planning, desain arsitektur, enjiniring, ekonomi, dan lingkungan seperti skema dibawah ini<sup>44</sup>:

---

<sup>41</sup> PP No 29 Tahu 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa konstruksi

<sup>42</sup> <http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/Modul%20Ajar-CGK-1.pdf>. Akses Tanggal 06-04-2015

<sup>43</sup> Media Komunikasi Teknik Sipil. VOLUME 14, NO. 1, EDISI XXXIV FEBRUARI 2006. Hlm:54

<sup>44</sup> Eddy Hermanto<sup>1</sup>, Frida Kistiyani. MEDIA KOMUNIKASI TEKNIK SIPIL. VOLUME 14, NO. 1, EDISI XXXIV FEBRUARI 2006.

## 1. skema penyebab dan tinjauan kegagalan bangunan



sumber:

Media Komunikasi Teknik Sipil. Vol:14, EDISI XXXIV FEBRUARI 2006

Kegagalan bangunan yang disebabkan oleh *planning* pada mulanya adalah kesalahan penempatan fungsi bangunan dari area makro yang dikenal sebagai tataguna lahan. Faktor kegagalan dari hal desain arsitektur, didukung dari adanya Kesalahan pada tata ruang dalam bangunan akan berakibat pada sisi penyaluran beban dan desain struktur bangunan, Kesalahan pemilihan material / bahan bangunan yang connect di strukturnya, Kesalahan desain eksterior dan interior yang menyebabkan bangunan tadi tidak laku di pasar umum serta terjadi masalah sosial yang dominan. Sedangkan Kegagalan bangunan yang disebabkan oleh enjiniring pada prinsipnya terfokus di sisi struktur konstruksi. Ekonomi berkaitan dengan pendanaan dalam semua proses konstruksi, pendanaan yang mahal diharapkan memiliki kualitas dan mutu yang baik, atau sebagaimana seharusnya yang telah diperjanjikan dalam kontrak. Sedangkan kesalahan tata lingkungan ada yang secara (1) fisik akan berakibat pada sisi Kesehatan Lingkungan (sistem tata air, sistem penghawaan, sistem sirkulasi, sistem penghijauan, sistem pencahayaan). (2) Kesalahan tata lingkungan secara non

fisik (kesehatan penghuni bangunan). (3) Karena nilai lingkungan dan *land value* menjadi rendah maka akan menjadi daerah hitam/kriminal yang subur.<sup>45</sup>

## 2.5 Perjanjian di Bidang Konstruksi

Keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi di sebut dengan istilah Kontrak Kerja Konstruksi. Pemahaman mengenai perjanjian atau kontrak kerja konstruksi, pada dasarnya berinduk dari perjanjian pemborongan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Sebagai sebuah perjanjian, maka perjanjian pemborongan tidak terlepas dari ketentuan umum perjanjian yang diatur dalam bagian ke satu sampai ke empat buku III KUHPperdata. Sebagai dasar perjanjian pemborongan bangunan KHPperdata mengatur dalam pasal 1601 butir (b) :

“Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan”

Subekti berpendapat, pemborongan pekerjaan (*aanneming van werk*) ialah suatu perjanjian, dimana satu pihak menyanggupi untuk keperluan pihak lainnya, melakukan suatu pekerjaan tertentu dengan pembayaran upah yang ditentukan pula.<sup>46</sup>

Pemborongan pekerjaan merupakan persetujuan antara kedua belah pihak yang menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya, atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan. Pihak – pihak yang terlibat dalam perjanjian ini antara lain adalah pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi. Dimana harga yang dimaksud adalah harga atas segala hal yang berkaitan dengan jasa yang dijual dan ditawarkan oleh penyedia jasa konstruksi.

---

<sup>45</sup> Eddy Hermanto1 , Frida Kistiyani. MEDIA KOMUNIKASI TEKNIK SIPIL. VOLUME 14, NO. 1, EDISI XXXIV FEBRUARI 2006 . Hlm 52-53

<sup>46</sup> Subekti. 2003. “ Pokok-Pokok Hukum Perdata(cetakan XXXI) ” . Jakarta: Intermedia . Hlm: 174

Dalam UU Jasa Konstruksi istilah perjanjian pemborongan ini disebut sebagai Kontrak Kerja Konstruksi. Adapun menurut pasal 1 angka 5 UU Jasa Konstruksi Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Pasal 20 PP No 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi juga menjelaskan mengenai kontrak kerja konstruksi yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pelaksanaan, dan kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pengawasan.

Subekti menyatakan bahwa undang-undang membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam yaitu<sup>47</sup> :

1. Perjanjian untuk melakukan jasa tertentu. Adalah perjanjian dimana satu pihak menghendaki dari pihak lainnya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali tergantung pada pihak lainnya.
2. Perjanjian kerja/ perburuhan. Adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si buruh mengikatkan dirinya untuk mengikatkan dirinya untuk dibawah perintah pihak yang lainnya yaitu si majikan, untuk suatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan upah.
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan. Adalah perjanjian dimana pihak yang satu si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Dilihat dari objeknya perjanjian pemborongan bangunan mirip dengan perjanjian melakukan jasa dan perjanjian perburuhan, yaitu sama-sama tiap pihak menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan pihak lain dengan pembayaran tertentu. Namun perbedaannya dengan pemborongan bangunan dan perjanjian

---

<sup>47</sup> Subekti. 1985. "Aneka Perjanjian". Alumni : Bandung. Halm: 57



melakukan jasa tidak terdapat hubungan kedinasan atau kekuasaan antara buruh dan majikan, atau antara atasan dan bawahan, melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri dan sesuai dengan apa yang disepakati dalam kontrak perjanjian<sup>48</sup>.

Pengaturan mengenai Pemborongan diatur di dalam pasal 1601 sampai 1617 KUHPerdara, sehingga hak-hak tiap pihak dapat terlindungi. Hak dari pemborong (penyedia jasa konstruksi) berasal dari kewajiban yang dilakukan oleh yang memborongkan (pengguna jasa konstruksi) yang antara lain membayar upah yang telah di sepakati. Sedangkan hak yang memborongkan adalah melakukan pekerjaan konstruksi selesai tepat waktu dan sesuai dengan kualitas yang disepakati pada perjanjian pemborongan atau perjanjian kontrak kerja konstruksi. Pemborong bertanggung jawab dalam jangka waktu tertentu, pada masa ini pemborong wajib melakukan perbaikan jika terbukti adanya cacat ataupun kegagalan bangunan. Dalam praktik pemborong bertanggungjawab sampai masa pemeliharaan sesuai dengan yang tertulis dalam kontrak.

Apabila salah satu pihak tidak mendapatkan haknya, ataupun tidak melakukan kewajibannya akan menimbulkan pihak lain merasa dirugikan. Subekti mengatakan bahwa kelalaian atau *wanprestasi* adalah tidak memenuhi kewajibannya, terlambat memenuhi, memenuhi tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan<sup>49</sup>. Alasan-alasan inilah yang nantinya akan menjadi dasar pengajuan gugatan oleh pihak yang dirugikan kepada pihak yang terbukti melakukan wanprestasi.

---

<sup>48</sup> Sri Soedewi. 1982. " *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*". Liberty: Yogyakarta. Hlm: 52

<sup>49</sup> Subekti. 2003. " *Pokok-Pokok Hukum Perdata(cetakan XXXI)* ". Jakarta: Intermedia . Hlm: 147

### BAB III

#### PEMBAHASAN

### 3.1 Akibat Hukum dari Terjadinya Kegagalan Bangunan/ Konstruksi Yang Diakibatkan Karena Kesalahan Penyedia Jasa Konstruksi terhadap Kontrak Kerja Konstruksi

#### 3.1.1 Aspek Hukum Perjanjian Kontrak Kerja Konstruksi

Perjanjian atau kesepakatan kerja antara pengguna jasa konstruksi selaku konsumen dan penyedia jasa konstruksi selaku pelaku usaha, dalam dunia konstruksi dikenal sebagai kontrak kerja konstruksi. Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi<sup>50</sup>. Ada beberapa fungsi penting dalam sebuah pembuatan kontrak, pertama, kontrak merupakan media yang dapat menunjukkan apakah suatu perjanjian dibuat sesuai dengan syarat sahnya perjanjian. Kedua, kontrak dibuat secara tertulis untuk dapat saling memantau diantara para pihak, apakah prestasi telah dijalankan atau terjadi suatu wanprestasi. Ketiga, kontrak dibuat sebagai alat bukti bagi mereka yang berkepentingan, sehingga apabila ada pihak yang dirugikan telah memiliki alat bukti untuk mengajukan suatu tuntutan ganti rugi kepada pihak lainnya.<sup>51</sup>

Berkaitan dengan sebuah perjanjian kontrak, Buku III KUHPerdara mengenal lima macam asas hukum, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum), asas itikad baik, dan asas kepribadian. Dari kelima asas hukum ini, yang memiliki hubungan yang sangat erat dengan *contract drafting* adalah asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*.<sup>52</sup> Dengan dasar inilah segala perjanjian kontrak

---

<sup>50</sup> Pasal 1 angka 5 UU Jasa Konstruksi

<sup>51</sup> Zulham. 2013. "*Hukum Perlindungan Konsumen*". Jakarta: Kencana. Hlm 70

<sup>52</sup> Salim HS, dkk. 2008. "*Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*". Hlm:2

yang melibatkan tiap tiap subjek hukum dibuat, termasuk diantaranya perjanjian kontrak dalam dunia konstruksi.

Dalam KUHPdata dikenal istilah pemborongan pekerjaan (*aaneming van wer*) ialah suatu pekerjaan dimana satu pihak menyanggupi untuk keperluan pihak lainya, melakukan suatu pekerjaan tertentu dengan pembayaran upah yang ditentukan pula.<sup>53</sup> Pelaksanaan kontrak kerja antara para pihak harus memperhatikan berlakunya ketentuan yang ada dalam perjanjian pemborongan. Dalam perjanjian mengatur mengenai hak dan kewajiban tiap-tiap pihak, mulai dari tahapan pelaksanaan kontruksi, cara penyelesaian sengketa, sampai pada saat berakhirnya proses kontruksi, yaitu setelah adanya pelulusan sampai dengan penyerahan pekerjaan. Perjanjian pemborongan pekerjaan, dengan diberlakukannya UU Jasa Konstruksi, selanjutnya disebut sebagai Kontrak Kerja Konstruksi. Dalam hal perjanjian kerja konstruksi dapat dikemukakan bahwa pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya untuk diserahkan dalam suatu jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan tersebut.<sup>54</sup>

Dalam konteks hukum perdata, sebuah kontrak perjanjian didasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian yang mengikat adalah hanya apabila perjanjian dibuat secara sah. Syarat sahnya suatu kontrak perjanjian diatur pada pasal 1320 KUHPdata yang antara lain :<sup>55</sup>

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal (diperbolehkan oleh uu )

---

<sup>53</sup> Subekti. 2003. "Pokok-pokok hukum Perdata". Jakarta:Intermasa.Hlm174

<sup>54</sup>R. Subekti. 1989. Aneka Perjanjian . Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, halaman 65.

<sup>55</sup> Frans Satriyo W. 2008. "Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak" . Jakarta:Visimedia. Hlm: 7

Setelah ke empat syarat sahnya perjanjian ini dipenuhi maka tiap-tiap pihak harus melaksanakan hak dan kewajibannya sebagai subjek hukum dalam perjanjian kontrak yang dibuat. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (ketentuan pasal 1338 KUHPdata), ketentuan ini merupakan dasar terciptanya asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan dalam berkontrak terdiri dari beberapa hal, yakni<sup>56</sup>:

- a. Bebas untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian;
- b. Bebas untuk menentukan dengan siapa seseorang akan mengikatkan diri;
- c. Bebas menentukan isi perjanjian dan syarat-syaratnya;
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian;
- e. Bebas menentukan terhadap hukum yang mana perjanjian itu akan tunduk.

Kehendak bebas bukan berarti bebas secara mutlak, akan tetapi memiliki arti yang relatif dikaitkan dengan kepentingan umum, yakni dimana pihak yang lemah mendapatkan perlindungan, dan perjanjian serta pihak-pihak yang terlibat mendapatkan kontrol pengawasan oleh pihak berwenang yang ditunjuk undang-undang untuk itu.<sup>57</sup> Perlindungan hukum terhadap hal hal yang berorientasi baik kepada kepentingan pengembangan jasa konstruksi sangat penting dibentuk oleh pihak pemerintah (legislatif), guna mengembangkan iklim usaha yang mendukung peningkatan daya saing secara optimal dalam dunia konstruksi di Indonesia, dan juga mendukung sisi kepentingan bagi masyarakat luas. Perlindungan hukum dalam dunia konstruksi termasuk didalamnya kontrol pengawasan kontrak kerja konstruksi, terimplementasi dalam Undang-undang Jasa Konstruksi serta Peraturan pemerintah lainnya.

Asas *pacta sunt servanda* disebut juga asas kepastian hukum, yaitu asas yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>58</sup> Akibat hukum dari sebuah perjanjian tercermin dalam asas kepastian hukum. Dengan dasar Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata, menggariskan bahwa baik hakim ataupun pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak sah yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang.

---

<sup>56</sup> Nurachmad. 2010. "Memahami Dan Membuat Surat Perjanjian". Jakarta: Visimedia. Hlm:14

<sup>57</sup> Salim HS, dkk. 2008. "Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding(MoU). Hlm:2

<sup>58</sup> Salim HS, dkk. 2008. "Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding(MoU). Hlm:3

Dalam membentuk sebuah kontrak kerja, pastinya di kenal pula istilah pra-kontrak, dimana sebelum pihak satu dengan pihak yang lain saling mengikatkan diri pada perjanjian kontrak secara otentik, para pihak harus juga memahami kebutuhan, kemampuan, dan keinginan tiap-tiap pihak. Tahapan pra kontrak ini dalam UU Jasa Konstruksi di kenal sebagai pengikatan.

Pengikatan<sup>59</sup> para pihak dalam hubungan kerja jasa konstruksi menurut pasal 17 UU Jasa Konstruksi, dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas. Dalam keadaan tertentu<sup>60</sup> penetapan penyedia jasa dapat dilakukan dengan cara pemilihan langsung atau penunjukan langsung.

Setelah didapatkan hasil satu atau lebih penyedia jasa konstruksi yang dipilih oleh pengguna jasa melalui lelang, pengguna jasa wajib menerbitkan dokumen tentang pemilihan penyedia jasa serta menetapkan penyedia jasa secara tertulis sebagai hasil pelaksanaan pemilihan yang nantinya akan di tindak lanjuti kedalam sebuah kontrak kerja konstruksi. Dalam pengikatan, penyedia jasa juga berkewajiban menyusun dokumen penawaran berdasarkan prinsip keahlian untuk disampaikan kepada pengguna jasa.<sup>61</sup> Dengan munculnya pengikatan ini maka pengguna jasa dilarang memberikan pekerjaan kepada penyedia jasa yang terafiliasi untuk mengerjakan satu pekerjaan konstruksi pada lokasi dan kurun waktu yang sama tanpa melalui pelelangan umum ataupun pelelangan terbatas. Penetapan ini mengikat bagi kedua belah pihak dan salah satu pihak tidak dapat mengubah dokumen secara sepihak sampai dengan penandatanganan kontrak kerja konstruksi. Jika pengguna jasa mengubah atau membatalkan penetapan

---

<sup>59</sup> Pengikatan merupakan suatu proses yang ditempuh oleh pengguna jasa dan penyedia jasa pada kedudukan yang sejajar dalam mencapai suatu kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Dalam setiap tahapan proses ditetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang adil dan serasi yang disertai dengan sanksi. (penjelasan pasal 17 UU Jasa Konstruksi)

<sup>60</sup> Keadaan tertentu antara lain meliputi:1) Penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat, 2) Pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan oleh penyedia jasa yang sangat terbatas atau hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak, 3) Pekerjaan yang perlu dirahasiakan, yang menyangkut keamanan dan keselamatan negara, 4) pekerjaan yang berskala kecil.

<sup>61</sup> Pasal 18 UU Jasa Konstruksi

tertulis, atau penyedia jasa mengundurkan diri setelah diterbitkannya penetapan tertulis, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, maka pihak yang mengubah atau membatalkan penetapan, atau mengundurkan diri wajib dikenai ganti rugi atau bisa dituntut secara hukum<sup>62</sup>.

Setelah penetapan, maka dokumen-dokumen terkait dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi. Pengaturan hubungan kerja berdasarkan hukum harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi. Dalam pasal 22 UU Jasa Konstruksi, kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup mengenai :

- a. para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak. Yang berupa nama, alamat, kewarganegaraan, wewenang penandatanganan, dan domisili;
- b. rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan. Lingkup kerja: 1) Volume pekerjaan, yakni besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan termasuk volume pekerjaan tambah atau kurang. Dalam mengadakan perubahan volume pekerjaan, perlu ditetapkan besaran perubahan volume yang tidak memerlukan persetujuan para pihak terlebih dahulu. Bagi pekerjaan perencanaan dan pengawasan, lingkup pekerjaan dapat berupa laporan hasil pekerjaan konstruksi yang wajib dipertanggungjawabkan yang merupakan hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis. 2) Persyaratan administrasi, yakni prosedur yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam mengadakan interaksi. 3) Persyaratan teknik, yakni ketentuan keteknikan yang wajib dipenuhi oleh penyedia jasa. 4) Pertanggungan atau jaminan yang merupakan bentuk perlindungan antara lain untuk pelaksanaan pekerjaan, penerimaan uang muka, kecelakaan bagi tenaga kerja dan masyarakat. Perlindungan tersebut dapat berupa antara lain asuransi atau jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga bukan bank. 5) Laporan hasil

---

<sup>62</sup> Pasal 19 UU Jasa Konstruksi

pekerjaan konstruksi, yakni hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis.

Nilai pekerjaan, yakni jumlah besaran biaya yang akan diterima oleh penyedia jasa untuk pelaksanaan keseluruhan lingkup pekerjaan. Batasan waktu pelaksanaan adalah jangka waktu untuk menyelesaikan keseluruhan lingkup pekerjaan termasuk masa pemeliharaan.;

- c. masa pertanggungan dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggungan dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
- d. tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- e. hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi. Yang dimaksud dengan "informasi" adalah dokumen yang lengkap dan benar yang harus disediakan pengguna jasa bagi penyedia jasa agar dapat melakukan pekerjaan sesuai dengan tugas dan kewajibannya. Dokumen tersebut, antara lain, meliputi izin mendirikan bangunan dan dokumen penyerahan penggunaan lapangan untuk bangunan beserta fasilitasnya.;
- f. cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi. Pembayaran dapat dilaksanakan secara berkala, atau atas dasar persentase tingkat kemajuan pelaksanaan pekerjaan, atau cara pembayaran yang dilakukan sekaligus setelah proyek selesai;
- g. cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Cidera janji adalah suatu keadaan apabila salah satu pihak dalam kontrak kerja konstruksi: 1) tidak melakukan apa yang diperjanjikan; dan/atau 2) melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan; dan/atau 3) melakukan apa yang

diperjanjikan, tetapi terlambat; dan/atau 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Sedangkan yang dimaksud dengan tanggung jawab, antara lain, berupa pemberian kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, atau pemberian ganti rugi.;

- h. penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan. Penyelesaian perselisihan memuat ketentuan tentang tatacara penyelesaian perselisihan yang diakibatkan antara lain oleh ketidaksepakatan dalam hal pengertian, penafsiran, atau pelaksanaan berbagai ketentuan dalam kontrak kerja konstruksi serta ketentuan tentang tempat dan cara penyelesaian. Penyelesaian perselisihan ditempuh melalui antara lain musyawarah, mediasi, arbitrase, ataupun pengadilan.;
- i. pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak; keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
- j. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul diluar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Keadaan memaksa mencakup: 1) keadaan memaksa yang bersifat mutlak (absolut) yakni bahwa para pihak tidak mungkin melaksanakan hak dan kewajibannya, 2) keadaan memaksa yang bersifat tidak mutlak (relatif), yakni bahwa para pihak masih dimungkinkan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Risiko yang diakibatkan oleh keadaan memaksa dapat diperjanjikan oleh para pihak, antara lain, melalui lembaga pertanggungan (asuransi);
- k. kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;



- l. perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial. Perlindungan pekerja disesuaikan dengan ketentuan undang-undang mengenai keselamatan dan kesehatan kerja, serta undang-undang mengenai jaminan sosial tenaga kerja.;
- m. aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan. Aspek lingkungan mengikuti ketentuan undang-undang mengenai pengelolaan lingkungan hidup.

Poin –poin tersebut wajib diterapkan dalam penyusunan kontrak kerja konstruksi, sehingga baik penyedia jasa konstruksi, pengguna jasa konstruksi, sampai dengan masyarakat umum tidak dirugikan dengan adanya proses pelaksanaan dan hasil akhir sebuah proyek konstruksi.

Seperti yang telah di jelaskan sebelumnya bahwa persaingan usaha yang sehat dan kepuasan konsumen (dalam hal ini pengguna jasa konstruksi) saling bersinggungan, sebagaimana penjelasan pasal 17 UU Jasa Konstruksi menjelaskan prinsip persaingan yang sehat mengandung pengertian antara lain:

- a. Diakuinya kedudukan yang sejajar antara pengguna jasa dan penyedia jasa;
- b. terpenuhinya ketentuan asas keterbukaan dalam proses pemilihan dan penetapan;
- c. adanya peluang keikutsertaan dalam setiap tahapan persaingan yang sehat bagi penyedia jasa sesuai dengan kemampuan dan ketentuan yang dipersyaratka;
- d. keseluruhan pengertian tentang persaingan usaha yang sehat tersebut dalam huruf a, b,c, dituangkan dalam dokumen yang jelas, lengkap, dan diketahui dengan baik oleh semua pihak serta mengikat.

Hal yang patut untuk di garis bawahi dalam hal ini adalah penjelasan pasal 17 huruf d UU Jasa Konstruks, bahwa keseluruhan pengertian tentang persaingan usaha yang sehat yang mana juga akan berkaitan dengan perlindungan terhadap

konsumen jasa konstruksi dituangkan dalam dokumen yang jelas, lengkap, dan diketahui dengan baik oleh semua pihak serta mengikat. Segala dasar pelaksanaan konstruksi bersumber dari kontrak kerja konstruksi, dan para pihak yang terlibat dan bertandatangan didalamnya diwajibkan untuk melaksanakan apa yang tertera dalam kontrak. Hal ini sesuai dengan asas *pactasuntservanda*, dalam hal perjanjian kontrak kerja konstruksi yang dibuat secara sah dan ditandatangani oleh pengguna jasa dan penyedia jasa, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka. Maka dari itu, tiap-tiap pihak harus benar-benar memahami apa yang tertera pada kontrak perjanjian.

### **3.1.2 Aspek Kesalahan Penyedia Jasa Konstruksi terhadap Terjadinya Kegagalan Bangunan**

Permasalahan yang dihadapi didalam proses penyelenggaraan konstruksi secara garis besar dapat digolongkan menjadi dua. Yang pertama, adalah kelompok masalah yang berhubungan dengan upaya-upaya kesangkilan (efisiensi) yang harus dilakukan. Terdapat saling ketergantungan dan pengaruh yang erat diantara faktor-faktor biaya, waktu, dan mutu atau kualitas, hal ini dilatar belakangi karena penyelenggaraan konstruksi selalu ditujukan untuk menghasilkan suatu bangunan yang bermutu dengan pembiayaan yang tidak boros, dan keseluruhannya tersebut harus dapat diwujudkan dalam rentang waktu yang terbatas mengingat besarnya investasi biaya yang harus ditanamkan. Kelompok masalah yang kedua, adalah masalah yang berkaitan dengan upaya-upaya tercapainya pelaksanaan konstruksi yang mangkus (berhasil guna), yang berhubungan dengan kegiatan koordinasi dan pengendalian untuk seluruh fungsi manajemen.<sup>63</sup> Permasalahan yang muncul ini akan dapat menyebabkan suatu dampak negatif terhadap sebuah proses maupun hasil akhir dari sebuah proyek konstruksi. Misalnya dapat menyebabkan timbulnya cacat bangunan/ konstruksi, atau bahkan dapat pula menyebabkan kegagalan bangunan/konstruksi. Sebagai

---

<sup>63</sup> Istimawan Dipohusodo. 1996 . "Manajemen Proyek dan Konstruksi(Jilid II). Yogyakarta:Kanisius.Hlm:214-215

seorang konsumen, pengguna jasa konstruksi akan merasakan ketidakpuasan, dan atau bahkan kerugian apabila kegagalan bangunan ini terjadi.

Pada dasarnya, kegagalan bangunan dari sisi faktor penyebabnya dapat dikelompokkan menjadi : ulah manusia, alam atau lingkungan, kombinasi ulah manusia dan lingkungan/alam. Oleh sebab itu tinjauannya akan meliputi : planning, desain arsitektur, enjiniring, ekonomi, dan lingkungan<sup>64</sup>

Pendapat lain berasal dari ahli Manajemen Konstruksi yang menjelaskan sumber-sumber utama timbulnya hal yang dapat menimbulkan kegagalan bangunan yang umum terjadi di setiap proyek konstruksi antara lain :<sup>65</sup>

- a. fisik. Kerugian atau kerusakan akibat kebakaran, gempa bumi, banjir, kecelakaan dan tanah longsor
- b. lingkungan. Kerusakan ekologi, polusi dan pengolahan limbah, penyelidikan keadaan masyarakat
- c. perancangan. 1) teknologi baru, aplikasi baru, ketahanan uji dan keselamatan, 2) rincian, ketelitian dan kesesuaian spesifikasi, 3) kesalahan perancangan yang timbul dari pengukuran dan penyelidikan, 4) kemungkinan perubahan terhadap rancangan yang telah disetujui, 5) interaksi rancangan dengan metode konstruksi
- d. Logistik. 1) Kehilangan atau kerusakan material dan peralatan dalam perjalanan, 2) ketersediaan sumber daya khusus, 3) pemisahan organisasi
- e. Keuangan 1) ketersediaan dana dan kecukupan asuransi, 2) penyediaan aliran kas yang cukup 3) kehilangan akibat kontraktor, supplier, 4) fluktuasi nilai tukar dan inflasi 5) perpajakan 6) suku bunga 7) biaya pinjaman
- f. Perundang-undangan, perubahan yang disebabkan perundang-undangan atau pemerintah
- g. Keamanan properti intelektual
- h. Hak atas tanah dan penggunaan
- i. Politik: a) Risiko politik di negara pemilik proyek, supplier dan kontraktor, peperangan, revolusi dan perubahan hukum, ketidakpastian dari kebijakan pemerintah
- j. Konstruksi kelayakan metode konstruksi keselamatan hubungan industrial tingkat perubahan dari rancangan awal cuaca, kualitas dan ketersediaan manajemen dan supervisi,

---

<sup>64</sup> Eddy Hermanto<sup>1</sup>, Frida Kistiyani. VOLUME 14, NO. 1, EDISI XXXIV FEBRUARI 2006. MEDIA KOMUNIKASI TEKNIK SIPIL.

<sup>65</sup> Duffield, C & Trigunaryah, B. 1999. *Project Management-Conception to Completion*. Engineering Education Australia. (EEA). Australia.

- k. Operasional fluktuasi permintaan pasar terhadap produk dan jasa yang di hasilkan kebutuhan perawatan, keandalan keselamatan pelaksanaan , ketersediaan pabrik dan manajemen.

Dari poin tersebut, kegagalan bangunan dapat disebabkan oleh beberapa faktor, yakni faktor manusia yaitu pihak-pihak yang terlibat antara lain pengguna jasa konstruksi, penyedia jasa konstruksi ataupun pihak ketiga, lalu yang kedua faktor alam, misalnya terjadinya bencana alam, dan yang ketiga adalah faktor kombinasi dari kedua faktor yang sebelumnya, faktor ulah manusia dan alam. Kegagalan bangunan dapat ditinjau dari multi disiplin ilmu, dari ilmu teknik, ilmu tanah, ilmu hukum, dan ilmu lainnya.<sup>66</sup> Pun juga dari ilmu ilmu tersebut dapat di bagi lagi kedalam beberapa konsentrasi ilmu lain, misalnya tentang ilmu teknik, mencakup didalamnya teknik sipil, teknik mesin/ alat alat berat konstruksi, contoh ilmu hukum misalnya mencakup tentang hukum agraria, hukum lingkungan, hukum perjanjian, ataupun juga bisa tentang hukum pidana.

Aspek kesalahan selanjutnya yang berkaitan dengan penyedia jasa konstruksi adalah pemenuhannya kualifikasi sebagai pelaku usaha dibidang jasa konstruksi. Kualifikasi atau standarisasi perusahaan jasa konstruksi penting diadakan guna menyesuaikan porsi kerja proyek yang diberikan oleh konsumen dengan kemampuan pelaku usaha penyedia jasa konstruksi, agar dapat menghasilkan sebuah bangunan konstruksi yang baik dan laik. Undang-undang Jasa Konstruksi tidak mengatur mengenai kualifikasi atau standarisasi perusahaan jasa konstruksi, namun terdapat dalam Keputusan Dirjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum yang didasarkan atas Surat Edaran Bersama Bappenas dan Departemen Keuangan, Nomor Keputusan 322/MK/1/5/1970, Nomor 127/KPTS/1970, Keputusan tanggal 23 Mei 1970 Nomor 071/Ket/5/1970 serta ketentuan dalam Pasal 28 ayat 3 KEPPRES Nomor 16 tahun 1994 tentang Standarisasi

---

<sup>66</sup> Eddy Hermanto<sup>1</sup> , Frida Kistiyani. VOLUME 14, NO. 1, EDISI XXXIV FEBRUARI 2006. MEDIA KOMUNIKASI TEKNIK SIPIL. Hlm:54

Bangunan Pemerintah, maka penggolongan atau kualifikasi konstruksi bangunan di tetapkan sebagai berikut:<sup>67</sup>

1. Perusahaan konstruksi dengan kemampuan tinggi. Perusahaan golongan ini adalah perusahaan konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan dengan nilai paket sebesar Rp.500 juta keatas, yang disebut golongan atau kelas A;
2. Perusahaan konstruksi dengan kemampuan menengah/madya. Yakni merupakan perusahaan konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan dengan nilai paket antara Rp 200 juta sampai dengan Rp.500 juta, dan disebut golongan atau kelas B1. Sedangkan pekerjaan dengan nilai paket antara Rp 100 juta sampai dengan Rp 200 juta digolongkan dalam kelas B2.
3. Perusahaan konstruksi dengan kemampuan rendah. Perusahaan dalam golongan ini terbagi dalam 3 kategori, yaitu memiliki kemampuan melaksanakan pekerjaan dengan nilai paket antara Rp 50 juta sampai Rp 100 juta termasuk dalam golongan atau kelas C1. Perusahaan yang mampu melaksanakan pekerjaan dengan nilai paket antara Rp20 juta sampai dengan Rp 50 juta termasuk golongan atau kelas C2. Sedangkan perusahaan yang mampu melaksanakan nilai paket antara Rp 5 juta sampai dengan Rp 20 juta termasuk golongan atau kelas C3.

Dari klasifikasi yang ada, diharapkan nilai proyek yang akan dikerjakan dapat diselesaikan oleh penyedia jasa konstruksi yang memiliki kredibilitas yang cukup untuk proyek tersebut. Dengan begitu akan dapat meminimalisir kemungkinan kegagalan bangunan.

Permasalahan atas sebuah proyek bangunan konstruksi, apalagi yang bernilai besar dan akan melibatkan masyarakat luas tidak berhenti pada tahap penyerah terimaan bangunan saja, namun masih ada beberapa hal lain yang harus diperhatikan. Misalnya mengenai tempo pertanggung jawaban bangunan, dampak bangunan terhadap keselamatan umum, harta benda, jiwa manusia, dan lingkungan, dan beberapa hal lain lainnya.

Sebuah proyek seharusnya memiliki jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan, yang ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun, sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi. Penetapan umur konstruksi yang direncanakan harus secara jelas dan

---

<sup>67</sup> Djoko Triyanto, 2004. "Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi". Bandung: Mandar Maju.Hlm:11.

tegas dinyatakan dalam dokumen perencanaan, serta disepakati dalam kontrak kerja konstruksi. Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan harus dinyatakan dengan tegas dalam kontrak kerja konstruksi.<sup>68</sup> Namun secara praktik jangka waktu pertanggungjawaban tidak diterapkan secara saklek. Sebagai seorang pelaku usaha tentunya penyedia jasa konstruksi akan memikirkan laba dan keuntungan yang didapatkan, sehingga yang terjadi dalam lapangan lama atau tidaknya jangka waktu pertanggungjawaban ditentukan oleh nilai proyek tersebut serta masa proses pembangunan sebuah proyek. Semakin besar nilai proyek dan lamanya waktu pembangunan, misalnya proyek pembangunan hotel bintang 5 dengan nilai kontrak lebih dari Rp 1 Miliar dengan rencana masa pembangunan selama 5 tahun, maka masa jangka waktu pertanggungjawabannya bisa sampai 10 tahun, berbeda jika dalam sebuah proyek pembangunan ruang kelas untuk sekolah dasar, atau renovasi rumah mewah senilai Rp 70 juta dengan rencana pembangunan selama 10 bulan, jangka waktu pertanggungjawabannya pastinya kurang dari 10 tahun bahkan mungkin hanya terhitung bulan.

Pada dasarnya praktik operasi pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan konstruksi harus didasarkan pada kondisi keaman dan keselamatan kerja yang baik tanpa mengakibatkan timbulnya gangguan terhadap lingkungan secara umum. Upaya-upaya peduli terhadap lingkungan selama tahap pelaksanaan konstruksi fisik mencakup banyak hal dalam berbagai praktek dan keterkaitan pekerjaan yang berhubungan dengan tanah, air, limbah, keselamatan kerja, keamanan lingkungan, dan sebagainya. Selama pelaksanaan kegiatan proyek harus diusahakan secara bersungguh sungguh untuk tidak mengerjakan apapun yang langsung atau tidak langsung mengakibatkan pengotoran (polusi), mengurangi atau bahkan merusak keseimbangan sumber-sumber daya alam. Pada saat yang sama, harus melakukan upaya-upaya penyelamatan dalam bentuk apapun yang berorientasi pada pengembangan sumber daya dan keindahan alam, upaya perbaikan lingkungan serta kualitas kehidupan masyarakat di sekitarnya. Kegiatan yang menghasilkan kesejahteraan hanya dapat terwujud jika selalu

---

<sup>68</sup> Pasal 35 PP No 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

diupayakan keselarasan, keserasian, dan mewujudkan keseimbangan terhadap alam.<sup>69</sup>

### **3.1.3 Akibat – akibat hukum yang ditimbulkan dari terjadinya kegagalan bangunan**

Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu yang sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>70</sup> Tindakan yang dilakukan dalam konteks ini adalah proses kinerja konstruksi, mulai dari tahap pelelangan atas sebuah proyek konstruksi, pembuatan dan kesepakatan kontrak kerja konstruksi, perencanaan konstruksi, pelaksanaan konstruksi, pengawasan konstruksi atau bahkan sampai pada pemeliharaan konstruksi.

Lahirnya suatu kontrak menimbulkan hubungan hukum perikatan dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan akibat hukum suatu kontrak. Hak dan kewajiban tersebut tidak lain adalah hubungan timbal balik dari para pihak pembuat kontrak. Kewajiban dari pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua dan sebaliknya, kewajiban dari pihak kedua merupakan hak bagi pihak pertama. Dengan kata lain, akibat hukum kontrak sebenarnya adalah pelaksanaan dari isi kontrak itu sendiri.<sup>71</sup> Kontrak kerja konstruksi yang dibuat secara sah, harus dilaksanakan oleh tiap-tiap pihak agar bangunan konstruksi dapat terselesaikan tepat waktu tanpa merugikan pihak pengguna jasa konstruksi, maupun pihak ketiga.

Konsumen dalam konteks konstruksi adalah Pengguna Jasa Konstruksi. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi telah diberlakukan pada bulan Mei tahun 2000, dimana bangsa Indonesia telah

---

<sup>69</sup> Istimawan Dipohusodo. 1996. "Manajemnen Proyek dan Konstruks(jilid II)". Yogyakarta:Kanisius.Hlm 317

<sup>70</sup> R.Soeroso. 2006 . "Pengantar Ilmu Hukum". Jakarta:Sinar Grafika. Hlm:295.

<sup>71</sup> Frans Satriyo W. 2008. "Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak" . Jakarta:Visimedia. Hlm 18

memasuki era baru dalam bidang konstruksi, sedangkan kesadaran yang mengatur hak-hak konsumen pemerintah juga telah menerbitkan UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). UUPK diatur oleh pemerintah karena masih dirasakan adanya kelemahan dalam hal manajemen, penguasaan teknologi, permodalan, keterbatasan tenaga ahli yang terampil serta perlunya pelaku usaha mengetahui kewajiban serta hak-hak konsumen di bidang barang dan jasa. Disamping itu, adanya ketimpangan hubungan antara penyedia barang dan jasa dengan pengguna jasa/ konsumen, bahkan pembinaan di bidang jasa konstruksi secara umum masih bersifat parsial dan sektoral.<sup>72</sup>

Dalam Undang-undang Jasa Konstruksi disebutkan, para pihak yang terlibat dalam kegiatan jasa konstruksi adalah unsur pengguna dan penyedia jasa. Posisi konsumen dalam perspektif UUPK adalah sebagai bagian dari pengguna jasa, sehingga pemberdayaan terhadap konsumen diharapkan mampu meningkatkan peran konsumen dalam menentukan standart dari produk konstruksi yang dihasilkan, baik dari segi kualitas mutu (*quality assurance*), waktu penyerahan (*product delivery*), maupun harga (*cost of product*).

Identifikasi pengguna jasa selaku konsumen jasa konstruksi secara umum dapat dikelompokkan dalam konsumen perorangan, swasta dan konsumen publik. Konsumen jenis perorangan ini lebih banyak dari unsur konsumen *property* dan konsumen produk-produk jasa konstruksi lainnya ( jasa perencanaan, pelaksanaan dan atau pengawasan).

Kebutuhan konsumen jasa konstruksi dijabarkan dari hak-hak konsumen secara umum, sesuai dengan UUPK yang hak-haknya sebagai berikut:

1. Hak untuk mendapatkan produk barang/jasa yang sesuai dengan nilai tukar yang diberikan.
2. Hak untuk mendapatkan ganti rugi
3. Hak untuk mendapatkan penyelesaian hukum.
4. Hak untuk mendapatkan lingkungan hidup yang sehat.
5. Hak untuk dilindungi dari akibat negatif persaingan curang.
6. Hak untuk mendapatkan pendidikan konsumen.

---

<sup>72</sup>Mugiyati, Theodrik Simonangkir. 2010. "Analisis & Evaluasi Hukum tentang Jasa Konstruksi. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional. Hal:125



Selain hak-hak sesuai dengan UUPK, konsumen jasa konstruksi sesuai dengan UU Jasa konstruksi berhak untuk:

1. Mendapatkan perlindungan dari kegagalan bangunan konstruksi.
2. Melaksanakan *hearing* dengan masyarakat melalui media cetak, elektronik dan tata muka untuk mendapatkan masukan dari seluruh komponen masyarakat sebagai bagian dari *stakeholder* pembangunan.
3. Melakukan kerja sama dengan institusi dalam dan luar negeri dalam kerangka pasar dunia jasa konstruksi yang bersifat global untuk mengadopsi norma dan strategi dalam pemberdayaan konsumen
4. Melakukan edukasi terhadap penyelenggaraan jasa konstruksi yang taat asas kejujuran dan keadilan, kemanfaatan, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan, dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
5. Merumuskan langkah-langkah strategis jangka pendek menengah dan panjang dengan memberikan masukan terhadap upaya penyempurnaan produk peraturan yang mengatur masalah pemberdayaan konsumen jasa konstruksi.
6. Mendorong segenap pelaku jasa konstruksi untuk taat dan patuh terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tercipta tertib penyelenggaraan kegiatan jasa konstruksi yang berdampak pada semakin terpenuhinya kebutuhan dan hak-hak konsumen jasa konstruksi.
7. Mendapatkan produk dan jasa sesuai dengan yang diatur dalam kontrak kerja konstruksi
8. Mendapatkan informasi tentang ketentuan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Dari sisi ekonomi, bahwa kepuasan konsumen menjadi hal yang penting dalam pemenuhan *demand* atas kebutuhan pengguna jasa sebagai konsumen, maka konsumen jasa konstruksi berhak mendapatkan produk konstruksi yang sesuai dengan keinginan yang tertuang dalam *term of referen* (TOR).

9. Pada produk perumahan dan bangunan lainnya seperti ruko, gudang yang ditawarkan developer kepada konsumen melalui brosur harus sesuai dengan apa yang diperjanjikan ditawarkan kepada konsumen.

Secara praktik, sebagaimana telah di jelaskan pada sub bab sebelumnya ada banyak faktor yang menyebabkan terjadinya suatu kegagalan bangunan/konstruksi. Sebuah bangunan dinyatakan mengalami kegagalan bangunan, tidak serta merta hanya dilihat dalam keadaan fisik saja, namun juga harus ada ikut campur dari ahli dalam hal meneliti kontur konstruksi sebuah bangunan, dan atau ahli manajemen teknik konstruksi guna meneliti pihak yang paling bertanggungjawab atas terjadinya kegagalan bangunan yang terjadi. Pasal 36 Peraturan Pemerintah No 29 Tahun 2000 menjelaskan mengenai Penilaian Kegagalan Bangunan. Kegagalan bangunan dinilai dan ditetapkan oleh 1 (satu) atau lebih penilai ahli yang profesional dan kompeten dalam bidangnya serta bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif. Dengan suatu kualifikasi bahwa penilai ahli<sup>73</sup> di bidang konstruksi harus memiliki sertifikat keahlian dan terdaftar pada lembaga. Penilai ahli yang harus dibentuk dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan. Penilai ahli tersebut dipilih, dan disepakati bersama oleh penyedia jasa dan pengguna jasa. Pemerintah juga memiliki kewenangan untuk mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan bangunan mengakibatkan kerugian dan atau menimbulkan gangguan atau mengancam keselamatan umum, yakni memberikan pendapat dalam penunjukan, proses penilaian dan hasil kerja penilai ahli yang dibentuk dan disepakati oleh para pihak.

Penilai ahli, bertugas untuk antara lain<sup>74</sup> :

- a. menetapkan sebab-sebab terjadinya kegagalan bangunan;
- b. menetapkan tidak berfungsinya sebagian atau keseluruhan bangunan;

---

<sup>73</sup> Penilai ahli terdiri dari orang perseorangan, atau kelompok orang atau badan usaha yang disepakati para pihak, yang bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif dan profesional. (Penjelasan Pasal 36 PP No 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi)

<sup>74</sup> Pasal 38 PP No 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

- c. menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan serta tingkat dan sifat kesalahan yang dilakukan;
- d. menetapkan besarnya kerugian, serta usulan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak atau pihak-pihak yang melakukan kesalahan;
- e. menetapkan jangka waktu pembayaran kerugian.

Penilai ahli berkewajiban untuk melaporkan hasil penilaiannya kepada pihak yang menunjuknya dan menyampaikan kepada Lembaga dan instansi yang mengeluarkan izin membangun, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah melaksanakan tugasnya. Penilai ahli berwenang untuk :<sup>75</sup>

- a. menghubungi pihak-pihak terkait, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan;
- b. memperoleh data yang diperlukan;
- c. melakukan pengujian yang diperlukan;
- d. memasuki lokasi tempat terjadinya kegagalan bangunan.

### **3.2 Tanggung Jawab Pelaku Usaha Jasa Konstruksi terhadap terjadinya kegagalan bangunan**

Timbulnya sebuah akibat hukum dari sebuah peristiwa hukum akan menyebabkan timbulnya sebuah hak dan kewajiban. Ketika konsumen/ pengguna jasa konstruksi baik sebagian maupun sepenuhnya tidak terpenuhi, maka ia juga berhak untuk menggugat pihak pelaku usaha/ penyedia jasa konstruksi memenuhi kewajibannya. Aturan main antara kedua belah pihak diatur jelas dan disepakati bersama di dalam kontrak kerja konstruksi.

Salah satu wujud tidak terpenuhinya hak konsumen jasa konstruksi adalah dengan terjadinya kegagalan bangunan/konstruksi dalam sebuah proyek pembangunan. Penyedia jasa konstruksi wajib menetapkan jangka waktu pertanggung jawaban, perencana konstruksi wajib menyatakan dengan jelas dan tegas tentang umur konstruksi yang direncanakan, dalam dokumen perencanaan dan dokumen lelang, dilengkapi dengan penjelasannya. Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan perencana konstruksi, maka perencana konstruksi hanya bertanggung jawab atas ganti rugi sebatas hasil perencanaannya yang belum/tidak diubah. Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pelaksana konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan

---

<sup>75</sup>Pasal 39 PP No 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan dan atau badan usaha pelaksana konstruksi penandatanganan kontrak kerja konstruksi. Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh pengawas konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan dan atau badan usaha pengawas konstruksi penandatanganan kontrak kerja konstruksi.<sup>76</sup>

Penyedia jasa konstruksi diwajibkan menyimpan dan memelihara dokumen pelaksanaan konstruksi yang dapat dipakai sebagai alat pembuktian, bilamana terjadi kegagalan bangunan. Lama waktu menyimpan dan memelihara dokumen pelaksanaan konstruksi adalah sesuai dengan jangka waktu pertanggunggunaan, dengan maksimal lama pertanggunggunaan selama 10 (sepuluh) tahun sejak dilakukan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.<sup>77</sup> Jika telah disepakati dan pelaporan atas terjadinya kegagalan bangunan tersebut masih dalam waktu pertanggunggunaan maka dapat di proses lebih lanjut. Namun yang perlu di kaji dan di teliti kembali unsur kesalahan terletak pada penyedia jasa atau pengguna jasa. Dan fokus penulisan ini dibahas mengenai kesalahan/pelanggaran terletak pada Penyedia Jasa.

Unsur esensial dari sebuah kesalahan atau pelanggaran perdata adalah adanya kerugian yang diderita akibat sebuah perbuatan.<sup>78</sup> Pasal 1367 KUHPerdata mengatur pula mengenai tanggung jawab pihak yang menimbulkan kerugian, yaitu

“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. . .”.

Sebagaimana diketahui bahwa dunia konstruksi merupakan bidang yang sangat kompleks, banyak para pihak yang terlibat didalamnya, penyedia jasa konstruksi bukan dikerjakan oleh satu orang saja, tapi mulai dari ahli tekhnik, ahli perancangan, mandor, penyedia bahan-bahan material sampai pada para tukang

---

<sup>76</sup> Pasal 40 UU Jasa Konstruksi

<sup>77</sup> Pasal 41 UU Jasa Konstruksi

<sup>78</sup> Abdul Kadir Muhammad.1986. “*Hukum Perjanjian*”. Bandung: Alumni. Hlm:197

dan buruh tukang. Dari pasal tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa sekalipun kesalahan terletak pada kecerobohan buruh tukang ataupun penyedia bahan material, Penyedia Jasa Konstruksi bertanggung jawab penuh atas kesalahan kesalahan yang menimbulkan kerugian pada pengguna jasa konstruksi. Jadi badan usaha Jasa Konstruksi tersebut harus bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya yang dilandasi prinsip-prinsip keahlian sesuai kaidah keilmuan, kepatutan, dan kejujuran intelektual dalam menjalankan profesinya dengan tetap mengutamakan kepentingan umum(sejauh tidak ditentukan sebelumnya) .

Merupakan asas hukum yang umum berlaku dalam hukum perdata bahwa ganti rugi hanyalah mungkin diwajibkan kepada pelaku usaha untuk memberikannya kepada pihak lain yang dirugikan apabila terpenuhi hal-hal sebagai berikut:<sup>79</sup>

- a. Telah terjadi kerugian konsumen;
- b. Kerugian tersebut memang adalah sebagai akibat perbuatan pelaku usaha;
- c. Tuntutan ganti rugi telah diajukan gugatannya oleh pihak yang menurut UUPK berhak mengajukan gugatan;
- d. Ada putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap sehingga dapat dilaksanakan. Putusan tersebut dapat berupa hasil kesepakatan antara pelaku usaha dan konsumen yang telah menyelesaikan sengketanya melalui penyelesaian damai, atau berupa putusan arbitrase BPSK atau berupa putusan pengadilan

Pasal 1266 KUHPerdata memberikan ketentuan bahwa tiap perjanjian bilateral selalu dianggap telah dibuat dengan syarat, bahwa kelalaian salah satu pihak akan mengakibatkan pembatalan perjanjian dan pihak lain dapat menuntut penggantian kerugian menurut Undang-undang berupa “*kosten, schaden en Interessen*”. Yang dimaksudkan kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda pihak yang dirugikan (*schaden*), tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan (*Interessen*), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya pihak lain tidak lalai

---

<sup>79</sup> Susanti Adi Nugroho. 2008. “Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari hukum acara serta kendala implementasinya”. Jakarta:Kencana.Hlm 166

(*winstderiving*)<sup>80</sup>. Misalnya dalam dunia konstruksi, bukan hanya yang Nampak secara fisik (bangunan roboh, cacat bangunan/ konstruksi) saja yang dikatakan sebagai sebuah kerugian, melainkan juga sebuah kondisi saat setelah serah terima / penyerahan akhir sebuah gedung yang dikerjakan oleh sebuah penyedia jasa konstruksi ternyata tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa<sup>81</sup>. Contohnya sebuah bangunan *hall* yang seharusnya di bangun menurut kesepakatan dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi dapat menampung 2.000 orang, justru hanya bias menampung 700orang saja, ini juga merupakan sebuah kerugian, yakni sipemilik gedung akan kehilangan sejumlah keuntungan yang seharusnya ia dapat dari nilai sewa gedung *hall* dengan kapasitas 2000 orang menjadi turun nilai sewanya karena gedung hanya mampu menampung 700orang.

Tanggungjawab penyedia jasa konstruksi sebagai pelaku usaha dapat dilihat dari dua sudut pandang yang pertama adalah dari UU Jasa Konstruksi dan UU Perlindungan Konsumen.

### **3.2.1 Tanggung Jawab Pelaku Usaha Jasa Konstruksi dari perspektif Hukum Perlindungan Konsumen**

Dilihat dari kacamata hukum perlindungan konsumen pelaku usaha dalam konsteks ini adalah penyedia jasa konstruksi, dan pengguna jasa konstruksi sebagai konsumen. Sebagai sebuah badan atau orang yang menjalankan perusahaan bidang jasa konstruksi, pelaku usaha di bidang penyedia jasa konstruksi, pastinya ia akan berorientasi pada *profit oriented*. Sehingga dalam hal ini, pihak yang memiliki posisi lemah adalah konsumen, pengguna jasa konstruksi, yakni pihak yang sangat memiliki kemungkinan besar tidak mendapatkan seluruh atau sebagian hak-haknya. Hak dan kewajiban para pihak dituangkan pada sebuah kontrak kerja konstruksi yang dalam penyusunannya juga

---

<sup>80</sup> Subekti. 2003. " *Pokok-Pokok Hukum Perdata(cetakan XXXI)* ". Jakarta: Intermedia . Hlm:148

<sup>81</sup> Pasal 1 angka 7 UU JasaKonstruksi

harus memuat *point- point* yang ditentukan dalam Undang-undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku.

Perlindungan konsumen bertujuan<sup>82</sup> untuk meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri sehingga dapat mengangkat harkat hidup dan martabat konsumen. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi dapat menjadi alat untuk menghindarkan konsumen dari eksese negatif pemakaian barang/jasa. Pelaku usaha sangat dituntut untuk memahami pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha. Kesadaran pelaku usaha juga akan membawa pengaruh baik kepada peningkatan kualitas produk barang/ jasa yang dihasilkan. Oleh karena itu, segala perbuatan yang melanggar hak konsumen harus dihindari, dan jika produk barang atau jasa pelaku usaha terbukti ternyata merugikan, konsumen harus memahami untuk memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen untuk wajib dipenuhi oleh pelaku uaha.

Prinsip tanggung jawab menurut hukum perlindungan konsumen dapat dibagi menjadi 3 kelompok :<sup>83</sup>

- a. Tanggung jawab berdasarkan Kelalaian/ Kesalahan (*Negligence*). Merupakan prinsip tanggung jawab yang bersifat subjektif, yaitu suatu tanggung jawab yang ditentukan oleh perilaku produsen (pelaku usaha). Kelalaian produsen yang berakibat pada munculnya kerugian konsumen merupakan faktor penentu adanya hak konsumen untuk mengajukan gugatan ganti rugi kepada pelaku usaha. *Negligence* dapat dijadikan dasar gugatan, manakala memenuhi syarat-syarat<sup>84</sup>:

- a) suatu tingkah laku yang menimbulkan kerugian, tidak sesuai dengan sikap hati-hati

---

<sup>82</sup> Pasal 3 UUPK

<sup>83</sup> Zulham. 2013. "*Hukum Perlindungan Konsumen*". Jakarta: Kencana. Hlm 83

<sup>84</sup> Ahmadi Miru. 2004. "*Hukum Perlindungan konsumen*". Jakarta: RajaGrafindo. Hlm: 47

- b) harus dibuktikan bahwa tergugat lalai dalam kewajiban berhati-hati terhadap penggugat
  - c) Kelakuan tersebut merupakan penyebab nyata (*proximate cause*) dari kerugian yang timbul (hal ini dibuktikan oleh penilai ahli konstruksi).
- b. Prinsip tanggung jawab berdasarkan wanprestasi. Tanggung jawab pelaku usaha sebagai bagian dari tanggung jawab berdasarkan kontrak (*contractual liability*). Suatu kondisi dimana pelaku usaha tidak melaksanakan beberapa klausula yang telah disepakati dalam kontrak kerja konstruksi. Sehingga, kewajiban untuk membayar ganti rugi merupakan akibat dari penerapan klausula dalam perjanjian, yang merupakan ketentuan hukum bagi para pihak.
- c. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Prinsip ini didasarkan pada alasan bahwa konsumen tidak dapat berbuat banyak untuk memproteksi diri dari resiko kerugian yang disebabkan oleh produk yang cacat. Dalam hal ini produsen dapat dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen.

Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi ini dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Pemberian ganti rugi tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan. Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen. Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan



ganti rugi merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha, dan apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut bukan kesalahannya, melainkan kesalahan konsumen atau pihak lain, maka pertanggungjawaban berupa sanksi tidak di tanggung oleh penyedia jasa.<sup>85</sup>

### **3.2.2 Tanggung Jawab Pelaku Usaha/ Penyedia Jasa Konstruksi dari perspektif UU Jasa Konstruksi**

Undang-undang jasa konstruksi juga mengatur mengenai tanggung jawab penyedia jasa konstruksi jika terjadi kegagalan bangunan. Pasal 26 UU Jasa Konstruksi menjelaskan jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencanaan atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi. Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi.

Seorang tim ahli penilai dalam melaksanakan tugas penilaian menetapkan bagian-bagian konstruksi mana yang mengalami disfungsi (kegagalan), menentukan penyebab terjadinya kegagalan, menetapkan pihak-pihak yang bertanggung jawab, menentukan tingkat dan sifat kesalahan pihak-pihak, menghitung dan menetapkan besarnya kerugian, serta menetapkan bentuk dan besar pertanggungjawaban. Dalam hal, jika kegagalan bangunan memiliki dampak yang menyebabkan adanya tuntutan hukum, gugatan, proses pemeriksaan hukum, kerugian, denda dan biaya-biaya, penyedia jasa berkewajiban untuk melindungi dan membebaskan PPK beserta instansinya dari semua dampak tersebut. Penetapan pihak-pihak dan bentuk pertanggungjawaban adalah.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Pasal 19 UUPK

<sup>86</sup> Alfian Malik. 2010. "Pengantar Bisnis Jasa Pelaksana Konstruksi". Yogyakarta: Andi. 246

- a. Konsultan perencana, jika kegagalan bangunan terjadi akibat kesalahan perencana konstruksi, maka perencana konstruksi hanya bertanggung jawab atas ganti rugi sebatas hasil perencanaannya yang belum/ tidak diubah. Perencana konstruksi dibebaskan dari tanggung jawab atas kegagalan bangunan sebagai akibat dari rencana yang diubah pengguna jasa dan atau pelaksana konstruksi tanpa persetujuan tertulis dari perencana konstruksi.<sup>87</sup>
- b. Pelaksana Konstruksi, jika kegagalan bangunan terjadi akibat kesalahan dalam pelaksanaan konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan dan atau badan usaha pelaksana konstruksi yang telah menandatangani surat perjanjian (kontrak) kerja konstruksi.
- c. Konsultan Pengawas, jika kegagalan bangunan terjadi akibat kesalahan dalam melakukan pengawasan oleh pengawas konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan dan atau badan usaha pengawas konstruksi yang telah menandatangani surat perjanjian (kontrak) kerja konstruksi.

Apabila dokumen perencanaan sebagai bentuk fisik lain dari hasil pekerjaan konstruksi<sup>88</sup> tidak segera dilaksanakan, maka yang dimaksud dengan kegagalan bentuk fisik lain<sup>89</sup> hasil pekerjaan konstruksi ini adalah keadaan apabila dokumen perencanaan tersebut dipakai sebagai acuan pekerjaan konstruksi menyebabkan terjadinya kegagalan bangunan karena kesalahan perencanaannya. Jika terjadi maka tanggung jawab perencana konstruksi, dalam hal dokumen perencanaannya tidak segera dilaksanakan tetap sebatas umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun terhitung sejak penyerahan dokumen perencanaan tersebut.

### **3.2.3 Sanksi atas pelanggaran/ kesalahan Penyedia Jasa Konstruksi yang menyebabkan Kegagalan Bangunan**

Suatu hukum harus dilaksanakan sebagaimana mestinya, tidak memandang sumber hukum itu dari mana, baik itu yang dikeluarkan oleh

---

<sup>87</sup> Penjelasan Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 29 Tahun 2000

<sup>88</sup> Yang dimaksud dengan bentuk fisik lain dari hasil pekerjaan konstruksi adalah hasil pekerjaan konstruksi yang berupa dokumen studi kelayakan, dokumen perencanaan teknik, gambar rencana, dokumen pengawasan teknik/supervisi, tata ruang dalam (*interior design*), tata ruang luar (*exterior design*), penghancuran bangunan (*demolition*), dan pemeliharaan. (Penjelasan Pasal 44(1) PP No 29 Tahun 2000)

<sup>89</sup> Kegagalan bentuk fisik lain adalah keadaan hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis dalam dokumen kontrak kerja konstruksi (Penjelasan Pasal 44(1) PP No 29 Tahun 2000)

pemerintah, yurisprudensi atau bahkan yang bersumber dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Namun ketika hukum ini tidak berjalan sebagaimana mestinya, sehingga menyebabkan pihak lain mengalami kerugian, maka pihak yang menyebabkan kerugian inilah yang harus bertanggungjawab. Sebagaimana dikatakan oleh Austin, bahwa fungsi sanksi sebagai arahan untuk masyarakat agar tidak melakukan perbuatan melawan hukum (preventif), mengembalikan objektivitas keadilan setelah suatu hukum yang dilanggar (represif), serta menyempurnakan objektivitas keadilan bila suatu hukum dilaksanakan.<sup>90</sup> Begitu pula dalam dunia konstruksi, diatur pula sanksi-sanksi tegas terhadap para pihak terkait.

Dalam pasal 41, 42, 43 UU Jasa Konstruksi mengatur mengenai sanksi kepada pihak yang melakukan pelanggaran terhadap undang-undang ini, yang berupa sanksi administratif dan/atau pidana. Sebuah kesalahan dapat berasal dari pengguna jasa atau penyedia jasa konstruksi, jika penjatuhan sanksi administratif dikenakan kepada penyedia jasa, dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara pekerjaan konstruksi;
- c. pembatasan kegiatan usaha dan/atau profesi;
- d. pembekuan izin usaha dan/atau profesi;
- e. pencabutan izin usaha dan/atau profesi.

Jika sanksi administratif dikenakan kepada pengguna jasa, dapat berupa :

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara pekerjaan konstruksi;
- c. pembatasan kegiatan usaha dan/atau profesi;
- d. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi;
- e. pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- f. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Dalam pasal 43 (1) UU Jasa Konstruksi menjelaskan barang siapa yang melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda

---

<sup>90</sup> Sastrapratedja. 2002. "Etika dan Hukum". Yogyakarta: Kanisius. Hlm:85

paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai kontrak. Pasal 58 PP No 29 Tahun 2000 menjelaskan lebih lanjut, sanksi administratif perencana konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 26 PP No 29 Tahun 2000 dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis dan atau penghentian sementara pekerjaan;
- b. pembatasan bidang usaha dan atau profesi atau pembekuan izin usaha dan atau profesi apabila perencana konstruksi tidak memenuhi persyaratan perencanaan paling lama 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pelaksanaan pekerjaan;
- c. pembekuan atau pencabutan izin usaha dan atau profesi apabila dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi mengakibatkan kerugian/kerusakan keselamatan umum, harta benda dan atau keselamatan nyawa manusia dan atau lingkungan.

Dalam pasal 43 (2) UU Jasa Konstruksi menjelaskan barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak. Pasal 58 (2) PP No 29 Tahun 2000 pun juga mengatur mengenai sanksi administratif bagi pelaksana konstruksi:

- a. menggunakan rencana yang tidak memenuhi ketentuan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) dalam pelaksanaan pekerjaan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
- b. tidak memenuhi persyaratan perencanaan tersebut pada huruf a paling lama 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan bidang usaha dan atau profesi atau pembekuan izin usaha dan atau profesi;
- c. pelaksanaan kegiatan menimbulkan gangguan pada keselamatan dan atau kerugian harta benda dan atau keselamatan nyawa manusia dan atau

bangunan/kerusakan pada lingkungan sebagai akibat menggunakan rencana yang tidak memenuhi persyaratan perencanaan tersebut pada huruf a dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin atau pencabutan izin usaha dan atau profesi;

- d. menggunakan rencana yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) dalam pelaksanaan pekerjaan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan.

Sedangkan dalam tahap pengawasan konstruksi dalam pasal 43 UU Jasa Konstruksi menerangkan barang siapa yang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan dan menyebabkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak. Sanksi administratif bagi pengawas konstruksi yakni

- a. menggunakan rencana yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dalam pelaksanaan pengawasan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
- b. apabila pengawas tidak memenuhi ketentuan perencanaan tersebut pada huruf a paling lama 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara, dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan bidang usaha dan atau pembekuan izin usaha dan atau profesi.

### **3.3 Upaya Penyelesaian yang Dapat Dilakukan oleh Pengguna Jasa Selaku Konsumen Jika Terjadi Kegagalan Bangunan Setelah Penyerahan Akhir**

Hukum memiliki sifat mengatur dan memaksa, ia merupakan peraturan – peraturan hidup kemasyarakatan (yang disebut norma atau kaidah) yang dapat memaksa orang supaya mentaati tata tertib dalam masyarakat, serta memberikan

sanksi yang tegas (berupa hukuman) terhadap siapa yang tidak mau mematuhi dan mentaatinya.<sup>91</sup> Oleh karena itu dalam pelaksanaan konstruksi sangat perlu keterlibatan aspek hukum, mengingat pelaksanaan pembangunan fisik di bidang jasa konstruksi melibatkan banyak aspek, mulai dari aspek sumber daya manusia, sumber daya alam berupa material bahan bangunan, sumber daya tenaga dan energi peralatan, mekanikal dan elektrikal, sampai pada sumber daya keuangan.

Dalam setiap tahapan pekerjaan pelaksanaan konstruksi dilakukan dengan pendekatan manajemen proyek, yang prosedurnya telah diatur dan ditetapkan sedemikian rupa dalam sebuah kontrak kerja konstruksi, sehingga pelaksanaan pekerjaan dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan waktu pelaksanaan. Namun demikian, pada setiap tahapan pekerjaan tersebut adakalanya mengalami hambatan, baik faktor manusia maupun sumber daya yang lain. Hambatan sekecil apapun harus segera diselesaikan dengan baik untuk mencegah kerugian yang lebih besar.

Dunia jasa konstruksi tidak pernah sepi dari sengketa dan perselisihan. Potensi konflik dapat ditimbulkan dari pelakunya sendiri (pengguna, penyedia dan pihak ketiga), bisa juga akibat tidak sepakatnya para pihak dalam menafsirkan perjanjian kerja.<sup>92</sup> Dalam kontrak kerja konstruksi harus mengatur mengenai klausula pilihan hukum, proses dan tata cara pengajuan klaim, dan klausula keadaan memaksa (*force majeure*) secara detail dan terperinci untuk menghindari keragu-raguan hukum. Yang terpenting kontrak kerja mengacu kepada Undang-undang ataupun peraturan pemerintah terkait yang berlaku di bidang konstruksi.

Klaim konstruksi merupakan permohonan/ tuntutan yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan suatu pekerjaan jasa konstruksi antara pengguna atau penyedia jasa, penyedia jasa utama dengan sub-penyedia jasa atau pemasok bahan, antara pihak luar dengan pengguna/ penyedia jasa yang biasanya mengenai

---

<sup>91</sup> Kansil . 1994 . “ hukum Perusahaan Indonesia ( aspek hukum dalam bisnis ) . Jakarta: Pradnya Paramita. Hal1

<sup>92</sup>Mugiyati.Ibid, hlm 86

permintaan penambahan waktu, biaya atau kompensasi lain. Priyatna Abdurrasyid menjelaskan penyebab timbulnya klaim konstruksi antara lain:<sup>93</sup>

- a) Informasi desain yang tidak tepat (*delayed design information*)
- b) Informasi desain yang tidak sempurna (*inadequate design information*)
- c) Investigasi lokasi yang tidak sempurna (*inadequate site investigation*)
- d) Reaksi klien yang lambat (*slow client response*)
- e) Komunikasi yang buruk (*poor communication*)
- f) Sasaran waktu yang tidak realistis (*Unrealistic time target*)
- g) *Administrasi kontrak yang tidak sempurna (inadequate contract administration)*
- h) Kejadian ekstern yang tidak terkendali (*uncontrollable external events*)
- i) Informasi tender yang tidak lengkap (*incomplete tender information*)
- j) Alokasi risiko yang tidak jelas (*unclear risk allocation*)
- k) Keterlambatan-ingkar bayar (*latness-non payment*)

Klaim konstruksi ini jika tidak ditangani maka akan menimbulkan sengketa.<sup>94</sup> Sederhananya, sengketa berawal dari situasi dimana pihak yang merasa dirugikan atau perasaan ketidakpuasan terhadap pihak lain. Apabila perasaan kecewa atau tidak puas disampaikan kepada pihak kedua dan pihak kedua menanggapi dan dapat memuaskan pihak pertama maka selesailah konflik tersebut. Namun jika terjadi sebaliknya, apabila perbedaan pendapat tersebut terus berkelanjutan tanpa salah satu pihak mengindahkan maksud dan tujuan pihak lain, akan terjadi apa yang disebut sebagai sengketa. Sengketa dapat juga dimaksudkan sebagai adanya ketidakserasian antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan karena hak salah satu pihak terganggu atau dilanggar.<sup>95</sup>

Secara yuridis dalam pasal 45 ayat 2 UUPK menjelaskan penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Dalam penjelasan ayat tersebut memaparkan bahwa penyelesaian sengketa konsumen tidak menutup kemungkinan penyelesaian damai oleh para pihak yang bersengketa. Pada setiap tahap diusahakan untuk menggunakan penyelesaian damai oleh kedua belah pihak

---

<sup>93</sup> Mugiyati 88

<sup>94</sup> Mugiyati 88

<sup>95</sup> Abdul Halim. 2010, "Hak-hak Konsumen". Bandung: Nusamedia. Hlm:74.

yang bersengketa. Yang dimaksud dengan penyelesaian damai oleh kedua belah pihak yang bersengketa (pelaku usaha dan konsumen) adalah penyelesaian tanpa melalui pengadilan atau badan penyelesaian sengketa konsumen dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Sangat penting mencantumkan poin tentang upaya penyelesaian sengketa konstruksi di dalam kontrak kerja konstruksi, agar jika terjadi sengketa dapat segera diselesaikan sesuai dengan *rule* yang ada dalam kontrak perjanjian tersebut. Penyelesaian sengketa konstruksi dapat berupa penyelesaian di luar pengadilan atau penyelesaian dalam jalur pengadilan. Diluar jalur pengadilan salah satunya dapat berupa penyelesaian melalui jalur Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut BPSK) karena dalam konteks penulisan ini menitik fokuskan pada perlindungan konsumen pengguna jasa konstruksi. Dengan adanya BPSK maka penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan secara cepat, mudah, dan murah. Cepat karena undang-undang menentukan dalam masa tenggang waktu 21 hari kerja, BPSK wajib memberikan putusannya. Mudah karena prosedur administratif dan proses pengambilan putusan yang sangat sederhana, karena di BPSK hanya dikenal surat pengaduan konsumen dan jawaban pelaku usaha, kecuali untuk sengketa yang diselesaikan dengan cara arbitrase pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk mengajukan pembuktian. Kesederhanaan tersebut paling menonjol dapat dilihat jika sengketa konsumen diselesaikan dengan cara konsiliasi atau mediasi.<sup>96</sup> Murah terletak pada biaya perkara yang terjangkau.

Pasal 23 UUPK menyatakan :

“Pelaku usaha yang menolak dan atau tidak memberi tanggapan dan atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen”

---

<sup>96</sup> Susanti Adi Nugroho. 2008. *“Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya”*. Jakarta: Kencana . Hlm:99



Dari ketentuan pasal 23 tersebut, dapat disimpulkan bahwa UUPK menghendaki penyelesaian sengketa diluar pengadilan, terlebih dahulu diselesaikan sendiri oleh kedua belah pihak secara damai, yaitu tanpa melalui pengadilan maupun lembaga BPSK. Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud dalam UUPK secara limitatif dibagi menjadi tiga yakni dengan cara mediasi, konsiliasi dan arbitrase<sup>97</sup>. Sedangkan lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan hanyalah BPSK. Terkait dengan hal tersebut Pasal 45 ayat (4) UUPK menjelaskan apabila sengketa diselesaikan dengan cara mediasi, konsiliasi dan arbitrase tidak berhasil maka oleh undang-undang diberikan hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

Pengguna jasa konstruksi harus terlebih dahulu mengajukan tuntutan langsung kepada penyedia jasa konstruksi. Penyedia jasa konstruksi wajib memberikan jawaban atas tuntutan tersebut. Jawaban dapat berupa penolakan atas tuntutan konsumen, atau berupa pemenuhan tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh pengguna jasa selaku konsumen, atau tidak memberi tanggapan sama sekali. Setelah konsumen menerima jawaban yang berisi penolakan, atau pelaku usaha tidak memberi tanggapan atas tuntutan itu, maka konsumen dapat mengajukan gugatan.<sup>98</sup>

### **3.3.1 Penyelesaian sengketa konstruksi diluar pengadilan (melalui BPSK)**

Penyelesaian sengketa konsumen dalam subbab ini adalah penyelesaian yang dilakukan diluar jalur pengadilan. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi diluar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan perkerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.<sup>99</sup> Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat menggunakan jasa pihak ketiga yang disepakati oleh para pihak. Sehingga tidak

---

<sup>97</sup> Pasal 52 huruf a UUPK

<sup>98</sup> Susanti Adi Nugroho. 2008 . "Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya". Jakarta: Kencaana Prenada Media Group. Hlm:238-239

<sup>99</sup> Pasal 37 UU Jasa Konstruksi

menutup kemungkinan jika pengguna jasa konstruksi (yang mana juga merupakan konsumen jasa konstruksi) mengadukan sengketa terkait terjadinya kegagalan bangunan kepada BPSK.

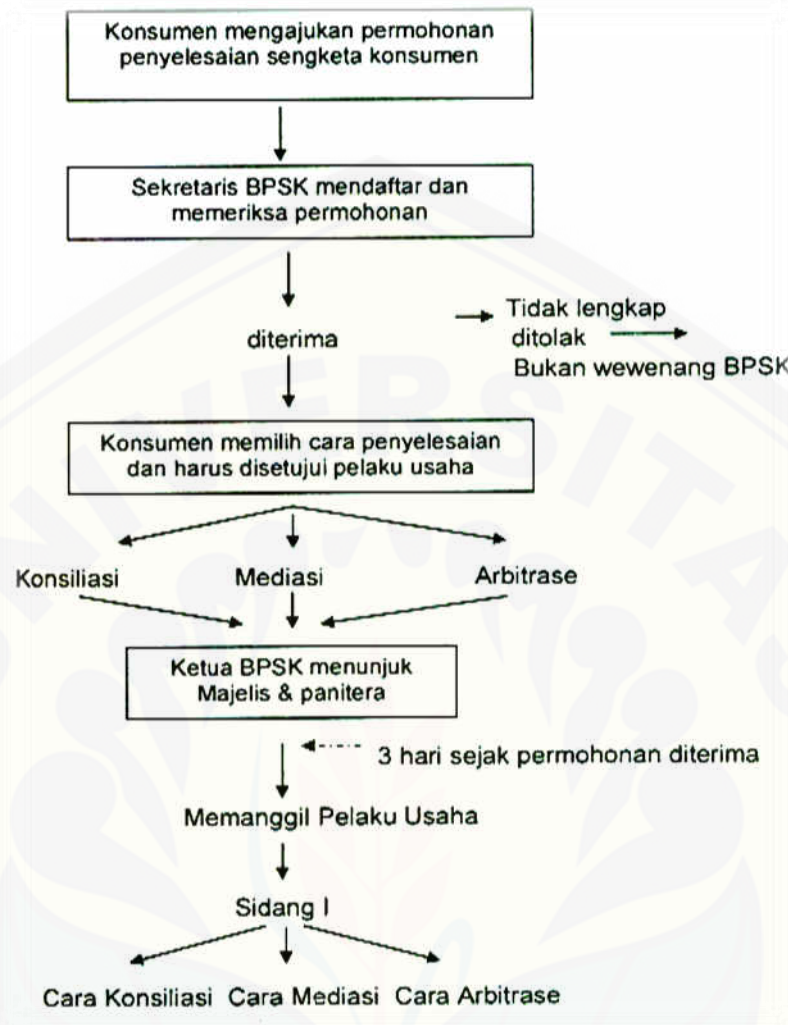
UUPK mengatur mengenai penyelesaian sengketa konsumen (pengguna jasa konstruksi) sebagai pengguna akhir atas barang jasa yg diperdagangkan oleh pelaku usaha (penyedia jasa konstruksi). Pentingnya perlindungan hukum bagi konsumen disebabkan posisi tawar konsumen yang lemah. Konsumen yang merasa hak-haknya telah dilanggar perlu mengadukannya kepada lembaga berwenang, yakni BPSK sebagai badan yang dibentuk oleh pemerintah guna menyelesaikan sengketa konsumen di Daerah Tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar Pengadilan<sup>100</sup>.

Berikut adalah skema prosedur permohonan penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK:<sup>101</sup>

---

<sup>100</sup> M.Sadar, dkk. 2012. "Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia". Jakarta: akademia.hlm:195

<sup>101</sup> Susanti Adi Nugroho. 2008. "Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya". Jakarta: Kencana . Hlm:157



Skema 3.3.1 Prosedur Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen melalui BPSK

Setiap konsumen yang dirugikan, kuasanya atau ahli warisnya yang datang mengadu kepada BPSK harus mengajukan permohonan penyelesaian secara tertulis maupun lisan melalui sekretariat BPSK yang menangani pengaduan konsumen.<sup>102</sup> Pengaduan konsumen dapat dilakukan di tempat BPSK yang terdekat dengan domisili konsumen.<sup>103</sup>

<sup>102</sup> Pasal 15 (1) Kepmenperindag No 350/MPP/Kep/12/2001, tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

<sup>103</sup> Pasal 2 Keppres No 90 Tahun 2001.

Permohonan penyelesaian sengketa konsumen harus memuat secara benar dan lengkap mengenai:<sup>104</sup>

- a. Nama dan alamat lengkap konsumen, ahli waris atau kuasanya disertai bukti diri;
- b. Nama dan alamat lengkap pelaku usaha;
- c. Barang atau jasa yang diadukan;
- d. Bukti perolehan (bon, faktur, kuitansi dan dokumen bukti lain)
- e. Keterangan waktu, tempat, dan tanggal diperoleh barang atau jasa tersebut;
- f. Saksi yang mengetahui barang atau jasa tersebut diperoleh;
- g. Foto-foto barang dan kegiatan pelaksanaan (jika ada)

Permohonan yang dibuat secara tertulis maupun lisan yang diterima oleh sekretariat BPSK diberikan bukti tanda terima kepada pemohon, serta juga pencatatan pemberian tanggal dan nomor registrasi oleh sekretariat BPSK.<sup>105</sup>

Dalam tahap ini pula dilakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen-dokumen terkait, mulai dari formulir pengaduan sampai dengan bukti – bukti pendukung.<sup>106</sup>

Permohonan yang sudah lengkap akan di lanjutkan pada surat panggilan yang dibuat oleh kepala BPSK untuk memanggil tergugat dan penggugat agar hadir pada sidang pertama. Ketua BPSK juga harus telah membentuk sebuah majelis dan panitera sebelum sidang pertama dilaksanakan. Namun jika dokumen-dokumen permohonan yang tidak lengkap, pengaduan atau permohonan akan dikembalikan kepada pelapor/pengadu untuk dilengkapi.

Penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK ditegaskan dalam Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 :

---

<sup>104</sup> Pasal 16 Kepmenperindag No 350/MPP/Kep/12/2001, tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

<sup>105</sup> Pasal 15 (5) Kepmenperindag No 350/MPP/Kep/12/2001, tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

<sup>106</sup> Departemen Perindustrian dan Perdagangan, Direktorat Perlindungan Konsumen, “Pedoman Penyelesaian Sengketa Konsumen” Terbitan Departemen Perindustrian dan Perdagangan Jakarta, 2002 Hlm 11

- a. **Konsiliasi.** Pasal 1 angka 9 Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 menjelaskan bahwa konsiliasi adalah “proses penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan dengan perantaraan BPSK untuk mempertemukan pihak yang bersengketa, dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak” Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara konsiliasi dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh majelis yang bertindak pasif sebagai konsiliator (Pasal 5 ayat 1 Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001)
- b. **Mediasi.** Pasal 1 angka 10 Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 menjelaskan mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan dengan peraturan BPSK sebagai penasehat dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak. Penyelesaian dengan cara ini dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh majelis yang bertindak aktif sebagai mediator (Pasal 5 ayat 2 Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001). Cara mediasi ini hampir sama dengan cara konsiliasi, yang membedakan diantara keduanya adalah kalau mediasi didampingi oleh majelis yang aktif, sedangkan cara konsiliasi didampingi majelis yang pasif.
- c. **Arbitrase.** Lain dengan cara konsiliasi dan mediasi, berdasarkan Pasal 1 angka 11 Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan yang dalam ini para pihak yang bersengketa menyerahkan sepenuhnya penyelesaian kepada BPSK. Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara arbitrase dilakukan sepenuhnya dan diputuskan oleh majelis yang bertindak sebagai arbiter (pasal 5 ayat 3 Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001).

Hasil penyelesaian sengketa mediasi dan konsiliasi adalah kesepakatan para pihak yang prosesnya dibantu oleh anggota BPSK sebagai mediator atau konsiliator, maka putusan yang dikeluarkan BPSK tidaklah lebih dari suatu pengesahan terhadap kesepakatan para pihak, dan tidak akan ada putusan yang akan dikeluarkan oleh BPSK tanpa adanya kesepakatan para pihak. Putusan

BPSK hanya memberikan kekuatan hukum bagi kesepakatan yang telah disetujui oleh para pihak untuk kemudian di patuhi,

Penyelesaian sengketa konsumen di BPSK tidak berjenjang, maksudnya jika para pihak telah memilih cara konsiliasi atau cara mediasi dan dalam proses penyelesaiannya gagal atau tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk atau besarnya jumlah ganti kerugian, para pihak misalnya telah memilih dengan cara konsiliasi, maka majelis BPSK dilarang melanjutkan penyelesaiannya dengan cara mediaasi atau arbitrase. Demikian juga sebaliknya, jika telah disepakati cara mediasi dan didalam proses penyelesaiannya gagal, maka para pihak maupun majelis BPSK dilarang melanjutkan penyelesaiannya dengan konsiliasi atau arbitrase.

Berbeda halnya jika para pihak memilih cara penyelesaian sengketa konsumen dengan cara arbitrase, para pihak yang bersengketa dapat mengemukakan masalah mereka kepada pihak ketiga yang netral dan memberinya wewenang untuk memberikan keputusan yang kemudian mengikat para pihak yang bersengketa. Konsep dasar penyelesaian sengketa arbitrase mirip dengan proses pengadilan, dimana arbitrase memberikan putusan yang menurutnya paling adil, dan putusan arbiter adalah mengikat sebagaimana putusan hakim. Perbedaan utamanya adalah bahwa arbiter bukanlah lembaga peradilan yang dimiliki negara, melainkan orang-orang yang biasanya dipilih oleh para pihak yang bersengketa, atas dasar reputasi dan keahlian mereka. Jadi konsep dasar putusan arbitrase, mirip dengan putusan pengadilan, yaitu memiliki kekuatan memaksa, namun tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

Majelis BPSK wajib menyelesaikan sengketa konsumen selambat-lambatnya dalam waktu 21 hari kerja terhitung sejak gugatan diterima BPSK. Jika ternyata kedua belah pihak belum bisa menerima hasil keputusan penyelesaian sengketa dengan cara arbitrase, mereka bisa mengajukan kelihan atau tuntutan kepada pengadilan negeri dalam waktu 14hari kerja sejak adanya pemberitahuan putusan badan atau majelis diterima oleh para pihak yang bersengketa. Tuntutan

dari kedua belah pihak yang tengah bersengketa akan dipenuhi jika memenuhi persyaratan tertera pada UUPK .

### 3.3.2 Penyelesaian sengketa konstruksi melalui jalur pengadilan negeri

Penyelesaian perselisihan/sengketa melalui pengadilan dilakukan berdasarkan pilihan hukum para pihak. Jika pada awal telah disepakati penyelesaian sengketa diluar pengadilan, maka gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa. Dalam tahap persiapan, biasanya sebelum mengajukan tuntutan ke pengadilan, para pihak akan memperingatkan pihak lainnya melalui surat tertulis/ somasi. Tahapan persiapan meliputi :<sup>107</sup>

1. Pemilihan Pengadilan Negeri untuk pendaftaran gugatan;
2. Persyaratan mengenai syarat formal maupun materiil gugatan;
3. Menentukan Posita Guggatan disertai bukti-bukti otentik;
4. Penentuan petitum gugatan harus berdasarkan dalil/ posita gugatan, surat gugatan biasanya berisi tanggal surat gugatan, nama dan alamat penggugat dan tergugat, dalil yang mendasari gugatan, hal-hal yang dimintakan oleh penggugat untuk dikabulkan pengadilan, dimaterai secukupnya dan ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya.

Setelah dalam tahap persiapan, maka masuk kedalam proses persidangan, yaitu :<sup>108</sup>

1. Pemanggilan para pihak oleh majelis hakim
2. Sidang pertama biasanya adalah kewajiban hakim untuk mendamaikan.
3. Apabila pendamaian tidak tercapai maka masuk proses persidangan yaitu proses jawab menjawab, pembuktian, pengajuan kesimpulan;
4. Pengambilan keputusan oleh Pengadilan;

---

<sup>107</sup> Mugiyati, ibid Hlm 92

<sup>108</sup> Mugiyati ibid Hlm 92

5. Apabila salah satu pihak tidak menerima putusan dapat melakukan banding dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak keputusan pertama dibacakan secara resmi.

Proses eksekusi harus diperintahkan secara resmi oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang.

1. Awal proses eksekusi yaitu teguran atau *aanmaning* yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri secara tertulis pada pihak tereksekusi. Masa peringatan tidak boleh lebih dari 8 (delapan) hari.
2. Apabila tereksekusi tidak memenuhi peringatan pelaksanaan eksekusi maka dilanjutkan dengan proses sita eksekusi atau *executriale beslag*.

Disamping karena kesepakatan para pihak serta upaya penyelesaian di luar jalur pengadilan yang tidak mendapatkan kesepakatan, jalur pengadilan juga dapat dilakukan akibat adanya pembatalan putusan Arbitrase. Mengenai pembatalan putusan Arbitrase melalui pengadilan Negeri telah diatur cukup jelas dalam pasal 70 sampai 72 UU tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa No 30/1999 sebagai berikut:

Pasal 70, terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
2. Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
3. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa

Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan secara tertulis dalam waktu paling lama 30 hari terhitung sejak hari penyerahan dan pendaftaran putusan arbitrase kepada Panitera Pengadilan Negeri. Permohonan pembatalan



putusan arbitrase harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila permohonan tersebut dikabulkan, Ketua Pengadilan Negeri menentukan lebih lanjut akibat pembatalan seluruh atau sebagian putusan arbitrase, dengan putusan permohonan pembatalan yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dalam waktu maksimal 30 hari sejak permohonan diterima. Jika dikeluarkannya putusan pengadilan salah satu atau para pihak tidak puas, dapat diajukan permohonan banding ke Mahkamah Agung yang memutus dalam tingkat pertama dan akhir, dengan putusan banding oleh MA waktu maksimal 30 hari setelah permohonan banding diterima.

Pemeriksaan perlawanan atas pembatalan putusan arbitrase yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri, pada prinsipnya tergantung pada alasan yang diajukan, asas pemeriksaan bertitik tolak dari alasan, penelitian pemeriksaan bersandar pada kebenaran fakta mengenai ada atau tidaknya cacat yang terkandung dalam putusan sesuai dengan alasan yang diajukan.<sup>109</sup>

Apabila Pengadilan negeri menerima perlawanan atas putusan arbitrase maka hakim pada Pengadilan Negeri akan mengabulkan permohonan pembatalan dengan membuat suatu “Pernyataan Pembatalan Putusan Arbitrase”. Setelah putusan arbitrase memiliki kekuatan hukum tetap maka selanjutnya adalah proses eksekusi melalui ketua pengadilan negeri oleh juru sita pengadilan negeri sesuai pelaksanaan putusan perdata.

---

<sup>109</sup> Mugiyati, ibid Hlm95

## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1 Kesimpulan

1. Perjanjian kontrak kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Di dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi mengatur mengenai hak dan kewajiban pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi, dan pelaksanaan atas perjanjian tersebut adalah suatu akibat hukum dari adanya suatu kontrak kerja konstruksi yang sah. Produk dari penyelenggaraan pekerjaan konstruksi adalah berupa sebuah bangunan, ketika bangunan tidak dapat difungsikan baik sebagian ataupun keseluruhan maupun kondisi bangunan tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi, atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa (disebut sebagai kegagalan bangunan), akibat hukumnya adalah penyedia jasa konstruksi sebagai pelaku usaha berkewajiban untuk memenuhi hak-hak konsumen (pengguna jasa konstruksi) sesuai kesepakatan dalam kontrak kerja konstruksi, selama masih dalam masa pertanggung jawaban yang diperjanjikan oleh penyedia jasa konstruksi dan penilai ahli konstruksi memberikan penilaian bahwa benar kesalahan terletak pada penyedia jasa konstruksi.
2. Terjadinya sebuah kegagalan bangunan memberikan kerugian kepada pengguna jasa konstruksi sebagai konsumen, baik itu kecil maupun besar. Tanggung jawab atas kerugian diberikan oleh penyedia jasa ketika terbukti penyebab terjadinya kegagalan bangunan benar terletak pada penyedia jasa konstruksi. Pertanggung jawaban kegagalan bangunan oleh penyedia jasa konstruksi ini dapat dilihat dari dua sudut pandang, perspektif UUPK (bagaimana bentuk pelanggaran, apakah karena unsur kelalaian, wanprestasi, ataupun mutlak) dan perspektif UU Jasa Konstruksi (siapa pihak yang melakukan pelanggaran, apakah pihak perencanaan, pelaksana, atau pengawas

kontruksi). Bentuk pertanggung jawaban berupa sanksi ganti rugi, saknsi administratif dan pidana.

3. Sebuah kerugian yang dirasakan oleh konsumen pengguna jasa konstruksi akan menimbulkan sebuah klaim, apabila pengguna jasa konstruksi tidak menerima dan tidak melakukan pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan yang telah terbukti disebabkan olehnya, maka klaim ini menjadi sebuah sengketa. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh dengan jalur pengadilan ataupun diluar pengadilan (melalui BPSK) sesuai apa yang telah disepakati dalam kontrak kerja konstruksi dalam pasal penyelesaian sengketa.

#### **4.2 Saran**

1. Tiap-tiap pihak baik pengguna jasa konstruksi maupun penyedia jasa konstrksi harus saling memahami subsatansi yang ada dalam butir-butir pasal kontrak kerja konstruksi. Dengan penafsiran dan pemahaman yang selaras dalam menafsirkan pasal kontrak kerja konstruksi, dan butir-butir pasal dalam kontrak yang disusun sesuai dengan standar ketentuan kontrak dalam UU Jasa Konstruksi akan dapat meminimalisir suatu klaim atau sengketa konstruksi yang berkepanjangan.
2. Perlu adanya suatu ketentuan yang mengatur mengenai pola dan bidang pengawasan di bidang jasa konstruksi. Dalam hal mengawasi pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahterimakan dilakukan oleh pengawas konstruksi. Sedangkan dalam UU Jasa Konstruksi belum mengatur secara tegas mengenai pengawasan terhadap apa yang dilakukan oleh pihak pengawas konstruksi, mengingat kompleksitas bidang yang terlibat dalam dunia konstruksi yang tinggi. Misalnya bidang tehnik sipil, bidang yang berkaitan dengan hukum dan periinan, keuangan/ ekonomi, atau bidang lingkungan, dan lain sebagainya.
3. Sebuah gedung yang bernilai tinggi, ia harus memiliki proteksi atas resiko terjadinya kegagalan bangunan yang kuat, agar kerugian yang diderita pengguna jasa konstruksi sebagai konsumen dapat diminimalisir. Ketika kegagalan bangunan terbukti dan dinilai oleh penilai ahli konstruksi bukan

merupakan tanggung jawab penyedia jasa konstruksi, langkah preventif sebagai salah satu bentuk proteksi yang dapat dilakukan pengguna jasa konstruksi sebagai pemilik bangunan adalah menanggungkan/ meng-ansuransikan sebuah objek bangunan tersebut kepada pihak ketiga.

4. Hendaknya terdapat peningkatan intelektual atau pengetahuan hukum perlindungan konsumen jasa konstruksi. Sehingga dalam proses menyelesaikan sengketa konstruksi dapat dipilih jalur penyelesaian yang tidak berlarut lama, mengingat pada khususnya pengguna jasa konstruksi telah melibatkan pembiayaan dan investasi yang besar terlibat didalamnya, dan faktor kepentingan umum dan lingkungan yang pasti akan menjadi tidak kondusif akibat sebuah proyek konstruksi yang terlalu lama terbengkalai (akibat sanksi penghentian sementara pekerjaan proyek yang masih dalam proses sengketa).

**DAFTAR PUSTAKA**

**A. Buku :**

- Abdul Rahman Saleh, Iur Adnan Buyung Nasution, Stewart Fenwick. 2006. *“Panduan Bantuan Hukum Indonesia dan AusAID 2006”*. Jakarta: YLBHI&PSHK.
- Abdul Halim B., 2010. *“Hak-Hak Konsumen”*. Bandung: Nusa Media.
- Alfian Malik. 2010. *“Pengantar Bisnis Jasa Pelaksan Konstruksi”*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Charlie Rudyat . *“Kamus Hukum”*. Jakarta: Pustaka Mahardika.
- Djoko Triyanto, 2004. *“Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi”*. Bandung: Mandar Maju. Hlm:11
- Duffield, C & Trigunaryah, B. 1999. *Project Management- Conception to Completion*. Engineering Education Australia. (EEA). Australia
- Francis D.K. Ching & Casandra Adams. 2003. *“Ilustrasi Konstruksi Bangunan”*. Jakarta: Erlangga.
- Frans Satriyo W. 2008. *“Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak”* . Jakarta: Visimedia.
- Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani. 2003. *“Hukum Tentang Perlindungan Konsumen”*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Happy Susanto. 2008. *“Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan”*. Jakarta: Visimedia.
- Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati. 2000. *“Hukum Perlindungan Konsumen”*. Bandung: Mandar Maju.
- Heinz Frick & LMF. Purwanto. 2007. *“Sistem Bentuk Struktur Bangunan”*. Yogyakarta: Kanisius (Anggota IKAPI).
- Istimawan Dipohusodo. 1996 . *“Manajemen Proyek dan Konstruksi (Jilid II)*. Yogyakarta: Kanisius.
- Mugiyati, Theodrik Simonangkir. 2010. *“Analisis & Evaluasi Hukum tentang Jasa Konstruksi”*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- M.Sadar, dkk. 2012. *“Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia”*. Jakarta: akademia.

- Nasution, Az. 2000. "*Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*". Jakarta: Diadit Media
- Nurachmad. 2010. "*Memahami Dan Membuat Surat Perjanjian*". Jakarta: Visimedia
- Peter Mahmud Marzuki. 2013. "*Penelitian Hukum (edisi Revisi)*". Kencana Prenada Media, Jakarta.
- Robert L Peurifony, etc. 2011. "*Construction Planing, Equipment, and Methods*". Singapore: McGrawHill.
- R. Soeroso. 2006. "*Pengantar Ilmu Hukum*". Jakarta: Sinar Grafika.
- Sadar M., Moh Taufik Makarao, & Habloel Mawadi. 2012. "*Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*". Jakarta: Akademia.
- Salim HS, dkk. 2008. "*Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*". Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti. 1989. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Subekti. 2003. "*Pokok-pokok hukum Perdata*". Jakarta: Intermasa
- Susanti Adi Nugroho. 2008. "*Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*". Jakarta: Kencana.
- W. Gulo. 2000. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Grasindo.
- Yusuf Sofie. 2003. "*Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*". Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Zulham, S.Hi., M.Hum. 2013. "*Hukum Perlindungan Konsumen*". Jakarta: Kencana.

#### **B. Peraturan Perundang-undangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 108 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3889;

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833 ;

Peraturan Pemerintah Nomor 28/2000 tentang Usaha dan Peran Serta Masyarakat

Jasa Konstruksi. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3955 ;

Peraturan Pemerintah No 29/2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3956.

### **C. Media Cetak**

Eddy Hermanto1 , Frida Kistiyani. MEDIA KOMUNIKASI TEKNIK SIPIL. VOLUME 14, NO. 1, EDISI XXXIV PEBRUARI 2006.

### **D. Internet**

<http://id.wikipedia.org/wiki/Konstruksi> akses tanggal 05-04-2015.

<http://www.ilmusipil.com/pengertian-ilmu-bangunan-adalah> akses tanggal 06-04-2015

<http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/Modul%20Ajar-CGK-1.pdf>. Akses Tanggal 06-04-2015

<http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/Modul%20Ajar-CGK-1.pdf>. Akses Tanggal 06-04-2015

<http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/Modul%20Ajar-CGK-1.pdf>. Akses Tanggal 06-04-2015

<http://surabaya.tribunnews.com/2009/06/28/apartemen-13-lantai-ambruk> akses tgl 06-04-2015

<http://megapolitan.kompas.com/read/2014/10/31/12523841/Jembatan.di.Taman.Is.mail>., akses tgl 06-04-2015

<http://regional.kompas.com/read/2014/06/03/1415591/Kompleks.Ruko.Diduga.Ambruk>.... Akses tgl 06-04-2015

<http://print.kompas.com/baca/2015/03/12/Tak-Kunjung-Direhabilitasi%2c-Gedung-SD-Roboh> akses tgl 06-04-2015

Logo

**PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN  
JEMBER NEW CITY  
PT CITRA PERSADA PERMAI**

**Jl. Dr. SOEBANDI No. 121 B Patrang-Jember, Telp: 4288892**

---

**SURAT PERJANJIAN KERJA  
PEKEREJAAN DESAIN STRUKTUR JEMBATAN  
PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN JEMBER NEW CITY  
DI KECAMATAN PATRANG-JEMBER  
Tahun 2012**

---

**Nomor:**

**Tanggal: 26 November 2012**

Pada hari ini: Senin, tanggal dua puluh enam bulan November tahun Dua ribu duabelas, kami yang bertanda tangan di bawah ini masing-masing :

1. **N a m a** : **Hj. Pudji Lestari, S.E.,MM.**  
**Jabatan** : Pemilik Pengembangan kawasan perumahan Jember New City (JNE) yang selanjutnya dalam Surat Perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KESATU.**  
**Alamat** : Jl. Dr. Soebandi No. 121 B - Jember
  
2. **N a m a** : **Dr. Anik Ratnaningsih, ST, MT**  
**Jabatan** : Koordinator Tim Desain Teknik Fakultas Teknik  
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Fakultas Teknik Universitas Jember yang selanjutnya dalam kontrak ini disebut **PIHAK KEDUA.**  
**Alamat** : Jl. Slamet Riadi 62 Jember

**BERDASARKAN:**

1. Surat Penawaran : 19 November 2012  
Tertanggal
2. Berita Acara Pembukaan, : 20 November 2012  
Evaluasi dan Negosiasi  
Penawaran Harga
3. Surat Penetapan Harga : 20 November 2012
4. Surat Kesanggupan Kerja : Tanggal 21 November 2012

Kedua belah pihak

dengan ini menyatakan telah setuju dan sepakat untuk mengikat diri dalam suatu Perjanjian Pekerjaan Desain Struktur Jembatan Pengembangan Kawasan Perumahan Jember New City di Jember, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal di bawah ini:



## **Pasal 1 TUGAS PEKERJAAN**

PIHAK KESATU memberikan tugas kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima tugas tersebut, yaitu untuk melaksanakan pekerjaan: **“Perencanaan desain struktur jembatan pengembangan kawasan perumahan Jember New City di Jember” Tahun Anggaran 2012.**

Pekerjaan tersebut sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja (KAK) akan dilaksanakan di Wilayah Kabupaten Jember, antara lain meliputi pekerjaan sebagai berikut:

1. Menyusun program pelaksanaan pekerjaan perencanaan desain jembatan;
2. Mengumpulkan data-data lapangan untuk kebutuhan desain struktur jembatan;
3. Membuat analisis dan rencana desain struktur jembatan;

## **Pasal 2 DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN**

Pekerjaan tersebut dalam pasal 1 tersebut di atas, harus dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA atas dasar referensi sebagaimana tersebut dalam lampiran-lampiran yang merupakan bagaian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yaitu :

1. Kerangka Acuan Kerja/KAK (Administrasi/Teknis/Biaya) pekerjaan perencanaan yang telah ditetapkan;
2. Semua ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan administrasi/teknis yang tercantum dalam:
  - a. Peraturan Pembangunan Pemerintah Daerah setempat;
  - b. SNI 2002

## **Pasal 3 TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN**

1. Pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA harus mengikuti Kerangka Acuan Kerja (Administrasi/Teknis/Biaya) yang telah ditetapkan;
2. PIHAK KEDUA akan melaksanakan tugas dengan segala kemampuan, keahlian dan pengalaman yang dimilikinya sehingga pelaksanaan pekerjaan perencanaan sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja (KAK) dan ketentuan-ketentuan yang berlaku;
3. Semua tugas pekerjaan yang tercantum dalam pasal 1 Surat Perjanjian ini dan ketepatan waktu penyelesaian pekerjaan merupakan tanggung jawab PIHAK KEDUA;
4. PIHAK KEDUA bertanggung jawab penuh atas kebenaran perencanaan desain struktur jembatan yang dihasilkannya dan kesalahan-kesalahan perencanaan desain yang baru diketahui pada masa pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

## **Pasal 4 HASIL PEKERJAAN PERENCANAAN**

Hasil pekerjaan perencanaan sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja (KAK), antara lain meliputi:

1. PIHAK KEDUA harus menyerahkan hasil desain struktur jembatan kepada PIHAK PERTAMA;

**Pasal 5**  
**JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PEKERJAAN**

1. Pekerjaan-pekerjaan yang tercantum dalam pasal 1 Surat Perjanjian ini harus diselesaikan tahap demi tahap, setelah mendapat persetujuan dari PIHAK PERTAMA;
2. Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 100% (Seratus Prosen) tersebut dalam pasal 1 surat perjanjian ini ditetapkan selama 30 (tiga puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal ditanda tangannya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

**Pasal 6**  
**NILAI KONTRAK**

1. Nilai kontrak pekerjaan perencanaan tersebut dalam pasal 1 (satu) surat perjanjian ini adalah sebesar Rp. 20.200.000,00 dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Pekerjaan penyelidikan tanah dengan harga penawaran Rp. 2.750.000,00
  - b. Pekerjaan ukur tanah dengan harga penawaran Rp. 1.700.000,00
  - c. Perencanaan desain struktur jembatan dengan harga penawaran Rp. 15.750.000
2. Dalam jumlah biaya tersebut di atas sudah termasuk pajak yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

**Pasal 7**  
**CARA PEMBAYARAN**

Pembayaran biaya perencanaan tersebut dilakukan secara bertahap dilakukan sesuai dengan kemampuan keuangan pemilik proyek sebagai berikut:

1. Pembayaran angsuran pertama sebesar 20% dari harga penawaran dibayarkan sebagai uang muka pekerjaan;
2. Pembayaran angsuran kedua sebesar 30% dari harga penawaran setelah penyelidikan tanah, IUT set, pengolahan hasil pengukuran dan konsep desain jembatan selesai dikerjakan;
3. Pembayaran angsuran ketiga sebesar 40% dari harga penawaran setelah Pekerjaan Perencanaan desain struktur jembatan perumahan selesai dikerjakan.
4. Pembayaran angsuran keempat 10% dari harga penawaran setelah pekerjaan struktur desain jembatan telah selesai dikerjakan dan diserahkan kepada PIHAK PERTAMA.

**Pasal 8**  
**TENAGA KERJA DAN UPAH**

1. Agar pekerjaan perencanaan desain berjalan seperti yang telah ditetapkan, PIHAK KEDUA harus menyediakan tenaga kerja yang cukup jumlahnya, keahliannya serta keterampilannya;
2. Ongkos-ongkos dan upah kerja untuk pelaksanaan pekerjaan perencanaan tersebut ditanggung oleh PIHAK KEDUA

## **Pasal 9** **PELAKSANAAN PIHAK KEDUA**

1. Di tempat pekerjaan perencanaan desain PIHAK KEDUA harus menyediakan tenaga-tenaga ahli untuk menyelesaikan pekerjaan yang sesuai dengan tugas-tugas yang tercantum pada pasal 1 Surat Perjanjian ini;
5. PIHAK KEDUA bertanggung jawab penuh atas segala kerugian PIHAK PERTAMA sebagai akibat perbuatan orang-orang yang dipekerjakan olehnya.

## **Pasal 10** **KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJURE)**

1. Yang termasuk dengan keadaan memaksa adalah peristiwa-peristiwa seperti berikut:
  - a. Bencana alam (gempa bumi, tanah longsor dan banjir);
  - b. Kebakaran;
  - c. Perang, huru-hara, pemogokan, pemberontakan dan epidemi;
  - d. Peraturan Pemerintah di bidang Moneter yang pelaksanaannya diatur sesuai dengan Peraturan Pemerintah
2. Apabila terjadi keadaan memaksa, PIHAK KEDUA harus memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak terjadinya “keadaan memaksa” disertai bukti-bukti yang sah, demikian juga pada waktu keadaan memaksa berakhir;
3. Atas pemberitahuan PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA akan menyetujui atau menolak secara tertulis keadaan memaksa itu dalam jangka waktu 3 x 24 jam sejak diterimanya pemberitahuan tersebut;
4. Jika dalam waktu 3 x 24 jam sejak diterimanya pemberitahuan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tentang keadaan memaksa tersebut, PIHAK PERTAMA tidak memberi jawaban, maka PIHAK PERTAMA dianggap menyetujui akibat keadaan memaksa tersebut;

## **Pasal 11** **PERUBAHAN TUGAS PEKERJAAN**

1. Jika PIHAK PERTAMA mengadakan perubahan-perubahan dalam bagian pekerjaan perencanaan desain struktur jembatan tersebut dalam pasal 1 ayat 1 sampai dengan ayat 3 Surat Perjanjian ini, maka pada saat itu pula PIHAK PERTAMA bersama-sama PIHAK KEDUA mengadakan penilaian terhadap bagian pekerjaan yang telah dilakukan oleh PIHAK KEDUA;
2. Biaya perencanaan bagian-bagian pekerjaan yang telah disahkan diterima dengan baik oleh PIHAK PERTAMA akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA.

## **Pasal 12** **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka pada dasarnya akan diselesaikan secara musyawarah;
2. Jika perselisihan itu tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka akan

diselesaikan oleh suatu “Panitia Pendamai” yang berfungsi sebagai juri/wasit, dibentuk dan diangkat oleh kedua belah pihak, yang terdiri dari:

- a. Seorang wakil dari PIHAK PERTAMA, sebagai anggota;
  - b. Seorang wakil dari PIHAK KEDUA, sebagai anggota;
  - c. Seorang wakil dari PIHAK KETIGA yang ahli, sebagai ketua yang telah disetujui kedua belah pihak;
3. Keputusan Panitia Pendamai (Arbitrase) ini mengikat kedua belah pihak dan biaya penyelesaian perselisihan yang dikeluarkan akan dipikul secara bersama;

## **Pasal 13** **PEMUTUSAN PERJANJIAN**

1. PIHAK PERTAMA dapat membatalkan secara sepihak perjanjian ini tanpa menggunakan pasal-pasal, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila:
  - a. PIHAK KEDUA tidak melaksanakan tugas sebagaimana tercantum dalam pasal 1 surat perjanjian ini;
  - b. Jika jangka waktu yang ditetapkan dalam pasal 5 ayat 2 surat perjanjian ini tidak ditepati sedangkan PIHAK PERTAMA telah memberikan peringatan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA, 3 (tiga) kali berturut-turut dan tidak diindahkan/dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA;
2. Jika terjadi pemutusan perjanjian, PIHAK PERTAMA dapat menunjuk Perencana lain untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut;
3. Selain dari yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini, maka perjanjian ini hanya dapat dibatalkan dengan persetujuan tertulis dari kedua belah pihak.

## **Pasal 14** **BEA METERAI**

Bea meterai dari surat perjanjian ini dibebankan kepada PIHAK KEDUA.

## **Pasal 15** **TEMPAT KEDUDUKAN**

Segala akibat yang terjadi dari pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak telah memilih tempat kedudukan (domisili) yang tetap dan sah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember.

## **Pasal 16** **LAIN-LAIN**

1. Segala sesuatu yang belum diatur dalam surat perjanjian ini atau perubahan-perubahan yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak, akan diatur lebih lanjut dalam Surat Perjanjian Tambahan (Addendum) dan merupakan perjanjian yang tidak terpisahkan dari surat perjanjian ini;
2. Surat perjanjian ini dibuat dalam rangkap secukupnya bermeterai serta mempunyai kekuatan hukum yang sama.

**Pasal 17**  
**PENUTUP**

1. Surat Perjanjian Pekerjaan Perencanaan desain struktur jembatan ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak di Jember pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut di atas;
2. Surat perjanjian ini dinyatakan berlaku sejak ditanda tanganinya Surat Perjanjian ini.

**PIHAK KEDUA :**  
**Koordinator**  
**Tim Desain Teknik dan Perencanaan**  
**Fakultas Teknik**

**PIHAK KESATU:**  
**Pemilik Pekerjaan Pengembangan**  
**Perumahan Jember New City (JNC)**  
**Jember**

**Dr. Anik Ratnaningsih, ST., MT**

**Hj. Pudji Lestari, SE.,MM**