

KAJIAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA KEGAGALAN BANGUNAN DALAM PEKERJAAN KONSTRUKSI

Agustina ¹, Sagita Purnomo ²

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan ^{1,2}

E-mail: sagitapurnomo@gmail.com

History:

Received : 03 Mei 2023

Revised : 10 Mei 2023

Accepted : 23 Mei 2023

Published : 25 Mei 2023

Publisher: Fakultas Hukum Universitas Darma Agung

Licensed: This work is licensed under

Attribution-NonCommercial-ShareAlikeCCBY-NC-SA



Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk membahas secara mendalam faktor penyebab terjadinya sengketa dalam pekerjaan konstruksi dan mengkaji secara komperhensif mekanisme penyelesaian sengketa konstruksi yang diakibatkan oleh kegagalan bangunan. Jenis penelitian bersifat normatif law dengan pendekatan deskriptif-analitis, membaca gejala dan permasalahan hukum yang ada serta mengujinya berdasarkan peraturan perundang-undangan maupun norma norma hukum. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sengketa dalam pekerjaan konstruksi dikarenakan adanya konflik kepentingan para pihak, kesalahan dalam menerjemahkan kontrak kerja dan keterlambatan pembayaran. Mekanisme penyelesaian sengketa konstruksi dapat dilakukan melalui musyawarah mufakat, litigasi (pengadilan) dan non-litigasi sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci: *Jasa Konstruksi, Kegagalan Bangunan, Pekerjaan Konstruksi, Sengketa.*

Abstract

This study aims to discuss in depth the factors that cause disputes in construction work and comprehensively examine the mechanisms for resolving construction disputes caused by building failures. This type of research is normative in nature with a descriptive-analytical approach, exploring existing legal symptoms and problems and testing them based on statutory regulations and legal norms. The results of this study indicate that the emergence of disputes in construction work is due to conflicts of interest of the parties, errors in translating work contracts and late payments. Construction dispute settlement mechanisms can be carried out through consensus agreement, litigation (court) and non-litigation in accordance with applicable laws and regulations.

Keyword : *Building Failure, Construction Service, Construction Work, Disputes*

PENDAHULUAN

Pesatnya perkembangan pembangunan di Indonesia menjadikan usaha jasa konstruksi tumbuh menjadi industri komersil yang memerlukan kejelasan tentang pengaturan hukum guna memberikan kepastian kepada pihak-pihak di dalamnya. Aktivitas jasa konstruksi tidak pernah luput dari persoalan hukum atau sengketa yang berasal dari pengguna, penyedia jasa atau pun pihak ketiga dalam menafsirkan kontrak (instruksi kerja), kesengajaan atau kealpaan ataupun hal-hal diluar kendali (*forcemaor*) (Agustina & Purnomo, 2023). Undang-Undang Nomor : 18 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagai salah satu payung hukum pelaksanaan pembangunan nasional harus mampu memberikan kepastian hukum dan mengakomodir berbagai kepentingan.

Kondusivitas iklim usaha jasa konstruksi dan penguatan sumber daya manusia sangat dibutuhkan dalam menghadapi persaingan global yang semakin kompetitif, karena itu dibutuhkan penguatan regulasi (St Wardah Hanafie Das & Halik, 2022). Standar penyelenggaraan jasa konstruksi harus

tertuang dalam klausul kontrak yang berpedoman pada peraturan standar bangunan yang berlaku di Negara Indonesia. Kontrak sebagai pedoman dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi harus memuat aspek-aspek penting seperti aspek teknis, hukum, administrasi, keuangan, perpajakan, serta sosial ekonomi, termasuk opsi penyelesaian sengketa jika terjadi konflik kepentingan antar pihak. Sayangnya kebanyakan para pihak dalam jasa konstruksi lebih mementingkan aspek ekonomi dan mengabaikan aspek lainnya terutama aspek hukum. Aspek hukum baru mendapat perhatian saat terjadi sengketa (Simatupang, 2018)

Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017, dasar hukum konstruksi diatur dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi. Undang-Undang Jasa Konstruksi Nomor : 18 Tahun 1999, memiliki lingkup regulasi yang lebih ketat bagi pelaku usaha konstruksi, salah satunya adalah ancaman sanksi pidana atas kegagalan kegagalan bangunan.

Pasal 45 Undang-Undang Nomor : 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi menyebutkan:

- 1) Barang siapa melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10 persen dari nilai kontrak;
- 2) 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 tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5 persen dari nilai kontrak;
- 3) Barang siapa yang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang yang melakukan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan yang mengakibatkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10 persen dari nilai kontrak.

Bahwa ketentuan pidana ini dianggap sebagai penghambat perkembangan usaha dan pekerjaan konstruksi karena banyak pelaku usaha konstruksi merasa “dikriminalisasi” akan sanksi pidana jika pekerjaan yang dilakukan tidak sesuai, tidak tepat waktu atau mengalami kegagalan bangunan. Namun di sisi lain, adanya sanksi pidana justru memberi kepastian hukum dan jaminan bagi pengguna jasa dan atau konsumen, atas kualitas produk jasa konstruksi.

Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi tidak mengatur bentuk pertanggungjawaban hukum (pidana) apabila terjadi kegagalan bangunan (Yushar, 2019). Penghapusan sanksi pidana dalam Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi secara tidak langsung telah memicu maraknya persoalan hukum (terutama yang terkait dengan kegagalan bangunan) dalam kegiatan jasa konstruksi.

Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sangat mungkin terjadi perselisihan atau sengketa (*disputes*) (Suntana Djatnika, 2018). Karena itu, Pasal 88 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, mengatur perihal penyelesaian sengketa diantaranya melalui upaya

musyawarah mufakat. Jika musyawarah mufakat tidak membuahkan hasil, maka para pihak dapat menempuh opsi lain (penyelesaian melalui litigasi dan non litigasi) yang harus termuat jelas dalam kontrak kerja konstruksi, sehingga para pihak memiliki opsi mengenai tata cara penyelesaian sengketa dengan dasar kesepakatan kedua belah pihak dan sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku (Yuliatwati Harahap, 2020).

a. Jasa Konstruksi

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultansi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi.

b. Kegagalan Bangunan

Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi menyebutkan Kegagalan Bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi

c. Pekerjaan Konstruksi

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoprasian, pemeliharaan, pembongkaran dan pembangunan kembali suatu bangunan. Bahwa dalam pekerjaan konstruksi, pemilik dan pengguna jasa konstruksi harus memperhatikan aspek standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan.

d. Sengketa

Adalah perselisihan atau perkara di pengadilan atau di luar pengadilan yang terjadi akibat perselisihan antara pihak yang merasa dirugikan oleh pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian.

METODE PENELITIAN

Sesuai dengan pokok permasalahan, jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif atau penelitian yang menganalisis hukum tertulis, yurisprudensi dan norma-norma yang hidup dalam masyarakat. Pendekatannya bersifat deskriptif analitis yang bertujuan untuk mengambil data secara sistematis, faktual dan akurat terhadap suatu permasalahan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan maupun norma-norma hukum yang berlaku. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library research*) yaitu untuk mendapatkan data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku dan karya ilmiah lainnya maupun bahan hukum tersier yaitu berupa kamus, majalah, surat kabar dan jurnal ilmiah (Hanitijo Soemitro, 1990).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa dalam Pekerjaan Konstruksi

Berdasarkan data investigasi Komite Keselamatan Konstruksi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia, selama tahun 2017 hingga bulan Agustus tahun 2021, telah terjadi sebanyak 39 kasus kecelakaan konstruksi dan banyak mengalami kegagalan bangunan. Tentu jumlah kejadian kecelakaan konstruksi di lapangan lebih banyak dari catatan tersebut. Kecelakaan konstruksi dan

kegagalan bangunan ini menimbulkan kerugian moril dan material yang sangat besar sebagai akibat dari rendahnya kualitas dan keandalan proses penyelenggaraan konstruksi, merupakan tantangan yang harus dihadapi dan dirumuskan strategi penanganannya (Kementerian PUPR, 2021).

Kegagalan pekerjaan konstruksi merupakan 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. Perencana konstruksi, pelaksana konstruksi maupun pengawas konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi yang tidak disebabkan kesalahan sendiri (Kementerian PUPR, 2017).

Secara umum kecelakaan kerja konstruksi berawal dari *incident*, yaitu tidak berlangsungnya penyelenggaraan konstruksi sesuai dengan yang direncanakan, kemudian berkembang menjadi *accident* akibat kelalaian pekerja yang menimbulkan gangguan atau hambatan pada pelaksanaan dan kerugian. Perumusan konsepsi tersebut disertai asumsi bahwa sistem penyelenggaraan konstruksi dalam seluruh tahapan *asset life cycle* telah disiapkan dan dilaksanakan dengan baik (Kementerian PUPR, 2021).

Data kecelakaan konstruksi diatas menunjukkan adanya kemungkinan ketidaktertiban penyelenggaraan jasa konstruksi pada tahap pelaksanaan dan atau tahap *asset life cycle* seperti rendahnya kompetensi pekerja konstruksi, tidak standarnya komponen dan material konstruksi, tidak berfungsinya peralatan, gagalnya elemen konstruksi berfungsi, tidak disiapkannya metoda kerja, lemahnya pengawasan, tidak lengkapnya perancangan, dan perencanaan konstruksi.

Kegagalan bangunan dapat terjadi karena faktor teknis dan non-teknis. Faktor teknis terjadi karena adanya penyimpangan pada spesifikasi yang tidak sesuai seperti kesepekatan pada kontrak, sedangkan pada faktor non-teknis dapat terjadi karena proses pra kontrak, tidak kompetennya badan usaha dan/atau tenaga kerja, serta tidak profesionalnya tata kelola manajerial di antara para pihak yang terlibat dalam konstruksi. Bahwa potensi penyebab permasalahan kegagalan bangunan meliputi :

- 1) Kesalahan perencanaan atau kegagalan perancangan, hal ini terjadi tidak hanya karena kesalahan pada desain, namun terjadinya kesalahan perhitungan, sebagai contoh belum terhitungnya beban yang akan ditanggung suatu struktur, pemilihan bahan atau material yang tidak tepat, kolom yang terlalu jauh dan sebagainya;
- 2) Kesalahan pelaksanaan konstruksi berakibat pada kegagalan struktural, misalnya struktur tulangan yang tidak *bonding* dan pengelasan tidak sempurna dan lain sebagainya;
- 3) Kegagalan pondasi, misalnya akibat pondasi yang dibuat kurang sesuai dengan jenis tanahnya;
- 4) Belum disusunnya suatu panduan operasional dan pemeliharaan oleh konsultan perancang, yang dapat memberikan kemudahan dan berkeselamatan. Panduan ini seharusnya disusun oleh konsultan perancang dan disesuaikan oleh kontraktor berdasar *design and buildnya*;
- 5) Kelalaian pemanfaatan misal dengan tidak memperhatikannya kapasitas beban hidup dalam gedung, lalai dalam pemanfaatan ruas jalan;

- 6) Kelalaian pemeliharaan bangunan seperti tidak tersedia *fire hydrant*, *maintenance* perpipaan, *maintenance* mekanikal elektrik pada gedung, atau preservasi pada jalan.

Potensi penyebab terjadinya kegagalan bangunan dapat dimulai dari tahap perencanaan, perancangan, pelaksanaan konstruksi hingga tahapan pengoperasian dan pemeliharaan. Kegagalan bangunan dapat terjadi berdasarkan kriteria yang mencakup aspek struktural dan aspek fungsional. Untuk itu, guna menentukan tingkat keruntuhan atau tidak berfungsinya suatu bangunan, maka dibutuhkan peran penilai ahli yang akan melakukan penilaian kegagalan bangunan tersebut. Bahwa untuk mengetahui siapakah yang bertanggungjawab atas kegagalan bangunan tersebut maka diperlukan Penilai Ahli yang dapat membantu dan mengambil keputusan dalam terjadinya kegagalan bangunan (*forensic engineering*), sebagaimana diatur dalam Pasal 60 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi memuat kewajiban bagi penyedia jasa atas kegagalan bangunan terbatas dalam jangka waktu yang ditentukan dalam rencana umur konstruksi yang harus dinyatakan dalam kontrak kerja konstruksi. Dalam hal rencana umur konstruksi lebih dari 10 (sepuluh) tahun, penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi. Lewat dari 10 tahun, maka tanggung jawab beralih kepada pengguna jasa konstruksi (Sarwono Hardjomuljadi, 2014).

Bahwa dalam usaha jasa konstruksi yang kompetitif, pengendalian biaya merupakan hal yang sangat menentukan keberhasilan kontraktor dalam kesuksesan proyek yang ditangani. Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi banyak dijumpai proyek yang mengalami pembengkakan biaya (*cost overrun*) maupun keterlambatan waktu. Pembengkakan biaya pada tahap pelaksanaan proyek konstruksi sangat tergantung pada perencanaan, koordinasi dan pengendalian serta perhitungan biaya dari kontraktor. Permasalahan yang dihadapi dalam proses penyelenggaraan konstruksi secara garis besar dapat digolongkan menjadi dua yaitu (Diphohusodo, 1996):

- a) Kelompok masalah yang berhubungan biaya, mutu dan waktu seperti pekerjaan terlambat sehingga biaya tidak hemat, mutu pekerjaan tidak memenuhi standar yang direncanakan. Penyelenggaraan konstruksi selalu ditujukan untuk menghasilkan suatu bangunan yang bermutu dengan pembiayaan yang tidak boros, dan semuanya harus dapat diwujudkan dalam rentang waktu yang terbatas.
- b) Masalah yang berhubungan dengan kegiatan koordinasi dan pengendalian untuk seluruh fungsi manajemen. Sesuai dengan keadaan alamiahnya, mekanisme proses konstruksi melibatkan banyak unsur pelaksana konstruksi, sejak pemberi tugas atau pemilik sebagai pemrakarsa, para konsultan, kontraktor sebagai pembangun, pemasok material, sampai para pekerja bangunan. Dalam penyelenggaraan konstruksi, faktor biaya merupakan bahan pertimbangan utama karena biasanya menyangkut jumlah yang besar dan rentan terhadap resiko kegagalan.

Fluktuasi pembiayaan suatu konstruksi bangunan juga tidak terlepas dari pengaruh situasi ekonomi umum. Indonesia yang merupakan

negara sedang berkembang, dimana pembangunan dari segi fisik sedang giat-giatnya dikerjakan, sangat merasakan pengaruhnya di bidang jasa konstruksi.

Permasalahan dalam jasa konstruksi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam kontrak yang telah disepakati. Sengketa konstruksi lazim terjadi terutama mengingat praktik dalam jasa konstruksi yang sarat dengan risiko dan berbagai kepentingan. Pelaksanaan proyek konstruksi diawali dengan kontrak konstruksi yang telah menjabarkan kondisi-kondisi apabila terjadi sengketa konstruksi dan prosedur penanganannya. Sengketa konstruksi cenderung timbul apabila salah satu pihak menganggap bahwa pihak lainnya telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan tanggung jawabnya. Menurut Halerad, sengketa konstruksi dapat dibagi ke dalam 4 (empat) kategori, yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

- 1) Sengketa berkaitan dengan waktu (keterlambatan progress);
- 2) Sengketa berkaitan dengan finansial (klaim dan pembayaran);
- 3) Sengketa berkaitan dengan standar pekerjaan (desain dan hasil pekerjaan);
- 4) Konflik kepentingan dalam industri konstruksi (Seng Hansen, 2015).

Priatna Abdulrasyid dalam bukunya yang berjudul Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menyebutkan sengketa konstruksi disebabkan oleh :

- 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 targets*);
- 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 resiko yang tidak jelas (*unclear risk allocation*);
- k) Keterlambatan-ingkar bayar (*lateness-non payment*). (Kementerian PUPR, 2017)

Bahwa sebagai upaya menghindari persoalan hukum, maka pemenuhan aspek formal harus diperhatikan oleh para pihak, termasuk dalam hal ini adalah pihak yang menerima pekerjaan. Dalam hal ini perlu dipastikan bahwa pihak yang menerima pekerjaan sebelum menandatangani perjanjian konstruksi mendapat penawaran sesuai prosedur yang benar dan tidak dengan cara yang melanggar hukum (dengan gratifikasi), sebab jika terjadi hal tersebut maka penerima pekerjaan akan dianggap tidak beriktikad baik. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 384/K/Pid.Sus/2000, terkait kontrak konstruksi menyebutkan bahwa tidak adanya iktikad baik dalam perdata dapat dipersamakan dengan adanya niat jahat dalam pidana, terlebih jika kontrak konstruksi tersebut telah terlaksana maka sama artinya dengan niat jahat tersebut telah selesai dilaksanakan. Sebagaimana dijelaskan oleh Murtir Jedawi bahwa aspek penyimpangan aspek formal dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan merupakan penyalahgunaan kewenangan yang mengandung unsur pidana (Murtir Jedawi, 2012).

Bahwa dalam hal pihak yang membuat kontrak konstruksi khususnya pada proyek pemerintah harus memastikan terpenuhinya aspek formal. Persoalan pidana dalam hal proyek pemerintah adalah dimulai dari cacat prosedur, dalam hal ini jika penyelidik atau penyidik berhasil membuktikan adanya kesengajaan pada prosedur tersebut maka unsur tindak pidana telah terpenuhi dan peristiwa itu akan mengesampingkan semua kesepakatan perdata yang disepakati dalam kontrak konstruksi (Marcus Gunarto, 2015). Menghindari cacat prosedur, maka para pihak harus memastikan aspek formal dan prosedur pemberian pekerjaan telah memenuhi peraturan perundang-undangan. Kelalaian dalam pemenuhan prosedur itu dianggap sebagai tindak pidana, meskipun hanya sebatas kelalaian. Solusinya para pihak harus memiliki standar kepatuhan (*compliance*) yang dituangkan dalam bentuk form pemenuhan prosedur sebelum kontrak konstruksi ditandatangani (Marcus Gunarto, 2015).

Selanjutnya adalah terkait persoalan substansi kontrak konstruksi, timbulnya persoalan pada substansi kontrak selain dapat terjadi pada proyek pemerintah dapat juga terjadi pada proyek swasta. Persoalan terkait substansi dari kontrak konstruksi bersumber dari cacat materil pada pelaksanaan kontrak. Persoalan pada fase ini terjadi karena ada cacat pada pemenuhan perjanjian itu, artinya persoalan bersumber pada objek perjanjian konstruksi. Cacat material dalam hal ini selain memiliki konsekuensi perdata, seperti tuntutan ganti rugi maupun upaya perdata lainnya, juga berpotensi memiliki konsekuensi secara pidana.

Menghindari adanya cacat material maka penyusunan *term and condition* serta lampiran kontrak konstruksi utamanya yang menyangkut spesifikasi pekerjaan, bahan/maerial, waktu, maupun spesifikasi lainnya haruslah ditentukan secara jelas dan rinci. Joni Emerzon menyatakan bahwa dalam pembuatan kontrak konstruksi harus dihindari kekosongan hukum maupun ruang tafsir karena hal tersebut akan berpengaruh pada objek perjanjian yakni pemenuhan pekerjaan konstruksi (Joni Emirzon, 1999). Delik pidana dapat terjadi jika ada kesengajaan terkait cacat mateill, misalnya upaya *mark down* (membuat kualifikasi yang lebih rendah dari kesepakatan) atau *mark up* terkait volume bahan yang digunakan. Cacat tersembunyi yang mengakibatkan cacat material dipandang sebagai perwujudan dari niat jahat dalam ranah hukum pidana, sehingga hal tersebut menggugurkan segala bentuk kesepakatan perdata yang ada. Sebaliknya jika bukan merupakan cacat tersembunyi yang disengaja maupun tidak ada unsur tipu daya maka segala bentuk perselisihan yang terjadi merupakan bentuk sengketa privat (perdata).

Potensi sengketa perdata atau pidana yang bersumber dari substansi kontrak, dalam hal ini tahap penyusunan kontrak konstruksi (*contract drafting*) menjadi bagian yang sangat penting. James Doherty menguraikan dalam penyusunan kontrak konstruksi akan lebih ideal jika didahului pertemuan para pihak, pada fase ini para pihak menguraikan secara detail kondisi penawaran (*offering*) dan kondisi penerimaannya (*acceptance*). Tahap ini seringkali disebut tahap pra-kontraktual, tahap ini penting ketika terjadi perbedaan tafsir atau pemahaman maka berita acara rapat (*minute of meeting*) dapat menjadi penting untuk membantu para pihak menghindari sengketa.

B. Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Pekerjaan Konstruksi Akibat Kegagalan Bangunan

Bahwa dalam memilih penyedia jasa sangat perlu untuk mempertimbangkan kesesuaian bidang, yaitu keseimbangan antara kemampuan, beban kerja dan kinerja dari penyedia jasa. Asas Keseimbangan dapat merujuk pada alasan pembenaran bagi keberadaan kontrak dapat dijadikan sebagai alasan menggugat keabsahan suatu kontrak serta sebagai syarat atas berlakunya suatu perjanjian. Pihak penyedia jasa yang telah dipilih oleh pengguna jasa maupun pengguna jasa itu sendiri memiliki suatu prestasi yang harus diselesaikan secara patut sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan (Tabriz Sulthana, 2021). Prestasi merupakan suatu hal yang harus dipenuhi dalam suatu karena dengan dipenuhinya prestasi bisa dikatakan sebagai hakikat dari perikatan. Pasal 1234 KUHPdata membagi prestasi ke dalam tiga bentuk, yaitu :

- 1) Prestasi untuk menyerahkan sesuatu;
- 2) Prestasi untuk melakukan atau berbuat sesuatu;
- 3) Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu (Anita Sinaga, 2017).

Asas keseimbangan dalam kontrak kerja konstruksi merupakan bagian terpenting yang harus diperhatikan agar tidak ada yang merasa dirugikan dalam pelaksanaannya. Menerapkan asas keseimbangan secara optimal terutama dengan kemampuan penyedia jasa dengan beban kerjanya dapat mencapai keberhasilan pekerjaan konstruksi dan melaksanakan ketertiban penyelenggaraan jasa konstruksi. Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, membahas tentang perlindungan yang diberikan kepada pengguna jasa atas kegagalan bangunan termasuk membahas mengenai masa retensi atau masa pemeliharaan. Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa konstruksi atas kegagalan bangunan juga diberikan dengan adanya sanksi administratif terhadap penyedia jasa yang tidak melaksanakan kewajibannya.

Sanksi administratif diatur dalam Pasal 89-102 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dalam bentuk peringatan tertulis, denda administratif, penghentian sementara kegiatan layanan jasa konstruksi, pencantuman dalam daftar hitam, pembekuan izin dan/atau pencabutan izin. Sanksi administratif yang diberikan kepada penyedia jasa bertujuan agar penyedia jasa tersebut menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan yang telah ditentukan. Sanksi administratif juga menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pengguna jasa agar penyedia jasa yang akan menjalankan suatu proyek telah memenuhi standar penyelenggaraan jasa konstruksi.

Akibat hukum dari kegagalan bangunan menimbulkan kewajiban pihak yang membuat kesalahan bertanggung jawab terhadap kerugian yang timbul dan dapat dikenakan sanksi. Bentuk tanggung jawab dari pelaksana jasa konstruksi dengan cara mengganti kerugian yang timbul dari kegagalan bangunan dan atau kegagalan pekerjaan konstruksi itu. Tanggung jawab pelaksana konstruksi dalam pelaksanaan penyelenggaraan jasa konstruksi adalah menjalankan hal dan kewajiban yang sudah dicantumkan di pasal-pasal dalam kontrak kerja. Hal-hal yang diatur dalam kontrak kerja konstruksi sebagai bentuk tanggung jawab penyedia jasa konstruksi atau pelaksana jasa konstruksi (konraktor) yakni dengan menjalankan setiap hak dan kewajiban sesuai dengan yang telah diatur dan disepakati kedua belah pihak (Suharnoko, 2004)

Pasal 67 Ayat (1) Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa Penyedia Jasa atau Pengguna Jasa wajib memberikan ganti kerugian dalam hal terjadi kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3). Tanggung jawab atas kegagalan bangunan maksudnya pelaksana pekerjaan konstruksi wajib memberikan ganti rugi dan memperbaiki bangunan yang gagal itu.. Tanggung jawab atas kegagalan bangunan menimbulkan beberapa kerugian salah satunya yakni terbuangnya biaya pembangunan yang gagal, maka jika terjadinya kegagalan bangunan pihak pelaksana jasa konstruksi wajib mengganti biaya pembangunan ulang atau biaya perbaikan berupa biaya pembelian bahan-bahan konstruksi yang akan digunakan dan juga bertanggung jawab untuk memperbaiki atau membuat ulang bangunan yang telah gagal tersebut.

Pemilihan cara penyelesaian sengketa merupakan bagian dari risiko yang dihadapi oleh para pihak yang bersengketa. Sengketa hukum dalam suatu kontrak kerja konstruksi dapat diselesaikan melalui beberapa pilihan yang disepakati oleh para pihak, yaitu melalui alternatif penyelesaian sengketa berupa konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilai ahli, badan peradilan atau arbitrase baik lembaga atau *ad hoc*. Pilihan penyelesaian sengketa harus secara tegas dicantumkan dalam kontrak kerja konstruksi. Dalam Pasal 88 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Penyelesaian sengketa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan maupun luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa. Sengketa yang terjadi dalam kontrak kerja konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan. Dalam hal musyawarah para pihak tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.

Perselisihan atau sengketa akibat klaim konstruksi merupakan suatu tuntutan maupun permohonan atas suatu keadaan. Secara umum penyelesaian perselisihan/sengketa konstruksi adalah :

- a) Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi)
 - 1) Mengajukan gugatan ganti rugi secara keperdataan;
 - 2) Laporan pidana jika dalam persoalan pekerjaan konstruksi terdapat unsur-unsur tindak pidana, misalnya penipuan penggelapan, suap/KKN dan lain sebagainya.

Contoh penyelesaian sengketa konstruksi melalui gugatan perdata di pengadilan (litigasi) pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 408/Pdt.G/2014/PN. Medan, antara Andre Roland Bastiaanas (Penggugat, melawan Developer Vista Estate (Tergugat I) dan PT. Bank CIMB Niaga (Tergugat II) sebagai pemberi fasilitas kredit rumah *aquo*. Bahwa Penggugat membeli sebuah rumah dari Tergugat I yang tertuang dalam PPJB, namun hingga batas waktu yang telah ditentukan Tergugat I belum menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan rumah yang diperjanjikan kepada Penggugat, sementara kewajiban Penggugat untuk membayar angsuran kredit kepada Tergugat II terus berjalan.

Pengadilan Negeri Medan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi : menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 232.557.295 (Dua Ratus Tiga Puluh Dua Juta

Lima Ratus Lima Puluh Tujuh Ribuan Dua Ratus Sempilan puluh Dua Rupiah) dan menyatakan demi hukum semua kewajiban Penggugat berupa cicilan/angsuran yang belum dibayar sejak November 2010, kepada Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 032/PK/02/2/07/09, tertanggal 8 Juli 2009 dan berikut bunga-bunganya untuk dihapus seluruhnya.

Contoh lainnya pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 102/Pdt.Sus.PKPU/2019/PN.Jkt.Pst, antara PT. Binakarya Bangun Propertindo terhadap konsumennya Ng Hui-Hui dalam jual beli Apartemen Pluit Sea View, yang tidak dapat menyelesaikan bangunan dan gagal melakukan penyerahan fisik bangunan sebagaimana yang diperjanjikan PPJB. Bahwa akibat gagal bangun bangunan oleh PT. Binakarya Bangun Propertindo tersebut, Ng Hui-Hui mengambil tindakan hukum mengajukan Gugatan PKPU ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Bahwa adapun putusan tersebut menyatakan Termohon PT. Binakarya Bangun Propertindo dalam keadaan Penundaan Kewajiban pembayaran Utang Sementara.

b) Penyelesaian di luar pengadilan (non-litigasi)

Bahwa penyelesaian sengketa pekerjaan jasa konstruksi dapat dilakukan dengan mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yaitu :

1) Negosiasi.

Dapat dilakukan secara langsung diantara kedua belah pihak yang bersengketa. Terkadang diperlukan pihak ketiga sebagai ahli yang independent dalam menilai permasalahan. Hasil penilaiannya pihak ketiga akan dijadikan dasar negosiasi kedua belah pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan perselisihan.

2) Mediasi

Didampingi masing-masing ahlinya dan masuk dalam proses negosiasi yang melibatkan masing-masing Mediator selaku katalisator dalam menyelesaikan sengketa. Semua keraguan yang dipertentangkan akan dibebaskan dan dicarikan jalan keluarnya.

3) Konsiliasi (*Mini Trial*)

Konsiliasi menunjukkan adanya semangat kebersamaan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Langkah ini merupakan kelanjutan dari proses Mediasi bila belum diperoleh kesepakatan dengan memasukan Neutral Advisor (Konsiliator).

4) Arbitrase

Merupakan sistem pengadilan swasta dalam perkara secara perdata yang berarti para pihaklah, dan bukan negara, yang mengawasi kewenangan dan kewajiban para pihak. Arbitrase merupakan metode kontraktual untuk penyelesaian sengketa dimana pihak-pihak terkait menciptakan suatu forum, memilih sendiri hakim-hakim swasta yang dirasa berkualitas, melepaskan hak untuk menyelidiki maupun menuntut, mengenyampingkan kejadian dan membiarkan berbagai isu ditentukan oleh pertimbangan keadilan serta kesamaan derajat sehingga diperoleh keputusan oleh Arbiter. Keputusan oleh Badan ini bersifat final & binding, mengakhiri persengketaan para pihak berdasarkan persetujuan para pihak (Mochamad Yusuf, 2008).

SIMPULAN

Konflik atau sengketa dalam kontrak jasa konstruksi disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya : informasi desain yang tidak tepat dan tidak

lengkap, reaksi klien yang lambat, komunikasi yang buruk, sasaran waktu yang tidak realistis, administrasi kontrak yang tidak sempurna, kejadian ekstern yang tidak terkontrol, informasi tender yang tidak lengkap serta alokasi resiko yang tidak jelas, keterlambatan-ingkar bayar. Selain itu, kegagalan bangunan juga dapat terjadi karena ketidakjelasan atau kurangnya pemahaman pihak penyedia jasa konstruksi dalam menerjemahkan serta memahami kontrak. Penyelesaian sengketa dalam kontrak jasa konstruksi berdasarkan Pasal 88 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi dapat dilakukan melalui beberapa cara, yaitu pertama melalui musyawarah untuk mufakat. Bahwa jika musyawarah mufakat tidak membuahkan hasil, maka para pihak dapat melakukan upaya penyelesaian sengketa secara sukarela baik melalui melalui pengadilan (litigasi) maupun di luar pengadilan (mediasi, negosiasi, konsiliasi dan arbitrase).

Bahwa para pihak menjunjung tinggi dan menerapkan asas itikad baik dalam perjanjian. Kontrak jasa konstruksi harus dibuat dengan terperinci (memuat spesifikasi, batas waktu, alternatif penyelesaian sengketa dan lain sebagainya) dan mudah diterjemahkan dan dipahami oleh masing-masing pihak. Dalam kontrak jasa konstruksi, para pihak harus berkomitmen untuk melaksanakan hak dan kewajibannya dengan baik dan proporsional, dengan demikian potensi untuk timbulnya sengketa konstruksi dapat diantisipasi; Penyelesaian sengketa konstruksi melalui litigasi, pengadilan harus mampu mengimplementasikan asas peradilan cepat dan biaya ringan, sehingga proses penyelesaian sengketa menjadi lebih efisien dan efektif guna memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, A., & Purnomo, S. (2023). KAJIAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA KEGAGALAN BANGUNAN DALAM PEKERJAAN KONSTRUKSI. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(2), 40–55.
- Djatnika, Suntana. (2018) “Kontrak Kerja Konstruksi (Tata Cara Berkontrak Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa)”. Institut Arbiter Indonesia (IARBI).
- Ginting, Yeremia, Reansa. (2019). “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Akibat Terjadinya Keadaan Kahar”. Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya. Yogyakarta.
- Gunarto, Marcus. “Aspek Pidana Pada Proyek Konstruksi Pemerintah”. *Jurnal Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada* Vol. 45, No. 1. 2015.
- Hansen, Seng. (2015). “Manajemen Kontrak Konstruksi”. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Harahap, Yuliani. (2020). “Tanggung Jawab Hukum Penyedia Jasa Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan (Studi Pada PT. Swastika Nusa Persada)”. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan.
- Hardjomuljadi, Sarwono. “Peran Penilai Ahli dalam Penanganan Kegagalan Bangunan dan Kegagalan Konstruksi (Menurut UU Nomor 18 Tahun 1999 Jo PP 29 Tahun 2000)”. *Jurnal Konstruksia*. Vol 6. No 1 Desember 2014.
- Jedawi, Murtir. (2012). “Hukum Administrasi Negara”. Jakarta: Total Media.

- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2021). "Era Baru Konstruksi Berkarya Menuju Indonesia Maju (Buku I)". Jakarta
- Mulyo, Sulistijo, Sidarto. (2018). "Proyek Infrastruktur Dan Sengketa Konstruksi". Jakarta : Prenadamedia Grup.
- Pelatihan Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi. "Substansi Kontrak Konstruksi Pelatihan Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi". Pusat Pendidikan dan Pelatihan Sumber Daya Air dan Konstruksi Badan Pengembangan Sumberdaya Manusia Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Bandung, 2017.
- Simatupang, T. H. (2018). *Aspek hukum periklanan*. PT Citra Aditya Bakti.
- Sinaga, Niru, Anita. "Peranan Asas Keseimbangan dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol.8, No.1. 2017.
- St Wardah Hanafie Das, M. P., & Halik, A. (2022). *KEPEMIMPINAN KEPALA SEKOLAH BERBASIS VIRTUAL*. Uwais Inspirasi Indonesia.