

Tanggung Jawab Penyedia Jasa terkait Kegagalan Pekerjaan Kontruksi berdasarkan Perjanjian yang Dibuat Dihadapan Notaris

Izmi Latifah Azhry^{a*}, Felicitas Sri Marniati^b, Mohamad Ismed^c

^{a,b,c} Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya,
email: Azhryizmi84@gmail.com*

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 1 Februari 2025

Revised : 1 Maret 2025

Accepted : 9 Maret 2025

Keywords:

Service Provider
Responsibility, Construction
Work Failure, Work
Agreement.

Kata Kunci:

Tanggung Jawab Penyedia Jasa,
Kegagalan Pekerjaan Konstruksi,
Perjanjian Kerja.

DOI: 10.62335

ABSTRACT

Discussion on the responsibility of service providers related to construction work failures based on agreements made before a notary. Research conducted using normative legal methods. The legal responsibility of service providers in construction work agreements related to work failures is that the party that bears responsibility in the event of a building failure. in a construction work contract as a legal basis for the implementation of construction services, in the event of a building failure caused by the implementation of construction services that do not meet the Safety, Security, Health and Sustainability Standards regulated in Law Number 2 of 2017 concerning Construction.

ABSTRAK

Pembahasan mengenai tanggung jawab penyedia jasa terkait kegagalan pekerjaan kontruksi berdasarkan perjanjian yang dibuat dihadapan notaris. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Tanggung jawab hukum penyedia jasa dalam perjanjian kerja konstruksi terkait kegagalan pekerjaan bahwa pihak yang memikul tanggung jawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan. dalam kontrak kerja konstruksi sebagai dasar hukum pelaksanaan jasa konstruksi, dalam hal terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena penyelenggaraan jasa konstruksi yang tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Keberkelanjutan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi.

LATAR BELAKANG

Melakukan suatu perjanjian ada hal yang sangat penting yang harus dan wajib diketahui yaitu syarat sahnya suatu perjanjian, karena di dalam melakukan suatu perjanjian atau kontrak para pihak yang melakukan kesepakatan mesti memenuhi syarat sahnya perjanjian tersebut, hal itu dilakukan agar

suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak.¹

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Di dalam pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak (*Contract Vrijheid Beginsel*), akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa (*Dwingen*), sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa (*Dwingenrecht*). Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.²

Dalam setiap penyelenggaraan jasa konstruksi, pengguna jasa dan penyedia jasa wajib memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.²

Pelaksanaan pekerjaan konstruksi dilaksanakan berdasarkan kontrak kerja konstruksi yang telah disepakati sebelumnya. Pelaksanaan fisik, pengawasan, pengujian, dan penyerahan hasil pekerjaan yang telah selesai merupakan bagian dari pelaksanaan dan pengawasan pekerjaan konstruksi sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Kontruksi .

Tidak sedikit kasus dari penyerahan akhir pekerjaan konstruksi, ternyata bangunan tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan, dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa (Pengembang) atau yang disebut dengan Kegagalan Pekerjaan Kontruksi dan Kegagalan Bangunan.

Bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³ Di dalam pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa.⁴

Perjanjian formal yang dikenal dengan istilah kontrak kerja konstruksi diperlukan untuk perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan badan usaha jasa konstruksi. Kontrak kerja konstruksi berfungsi sebagai landasan hubungan hukum yang terjalin antara penyedia jasa sebagai penyedia jasa konstruksi dengan pengguna jasa sebagai pemberi kerja, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UU Jasa Konstruksi). Hal ini berkaitan dengan hukum perdata pada umumnya dan perjanjian pada khususnya. Kontrak kerja konstruksi berfungsi sebagai jaminan keadilan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Baik penyedia jasa maupun konsumen harus memenuhi komitmen atau prestasinya. Sebab, pihak tersebut dikatakan

1 Lista Kuspriatni, *Aspek Hukum dan Ekonomi*, PT Intermedia, Jakarta, 1998, hlm. 3

2 Pasal 52 angka 23 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja tentang Jasa Konstruksi

3 Kitab undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

4 Lista Kuspriatni, 1998, *Aspek Hukum dan Ekonomi*, Jakarta: PT Intermedia, hlm. 1

wanprestasi apabila tidak menyelesaikan prestasinya.⁵

Beberapa tahapan dalam pengerjaan jasa konstruksi ada kalanya mengalami hambatan yang dapat memicu terjadinya perselisihan, perbedaan pemahaman ataupun pertentangan yang melibatkan para pihak dalam kontrak kerja konstruksi. Sekecil apapun hambatan-hambatan yang dialami harus segera diselesaikan oleh para pihak guna mencegah terjadinya kerugian yang diperoleh

Dalam penelitian ini permasalahan kasus putusan nomor : Dalam penelitian kasus putusan nomor : 91/Pdt.G/2019/PN Ckr, Penggugat adalah perima kerja dari Kontraktor Utama China pembangunan tiang bor (Boring Pile) dan Cor atas Proyek Pembangunan Meikarta Tower di Lippo Cikarang, dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan tiang bor (*Boring Pile*) dan Cor atas proyek Pembangunan Meikarta Tower di Lippo Cikarang tersebut diawasi CSCEC-SAJR JO.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematis hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.⁶

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Tanggungjawab Hukum Penyedia Jasa Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi Terkait Kegagalan Pekerjaan

Teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen yang menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:⁷

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

5 Martin Putri Nur Jannah dan Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan*, UIR Law Review Vol.03 No.02, 2019. hlm.42

6 Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023, hlm. 6

7 Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, 2009, hlm. 7.

Bahwa pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*) merupakan adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak, dalam hal ini pelakunya dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam melakukan perbuatannya itu pelaku melakukannya dengan tidak sengaja dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kurang hati-hatian atau ketidakpatutan.

Adanya hubungan hukum dalam suatu perjanjian dan/atau kontrak menyebabkan timbulnya konsekuensi logis kepada kedua belah pihak untuk saling memberikan prestasi. Apabila salah satu pihak telah melanggar perjanjian maka pihak yang lain berhak untuk menuntut ganti kerugian beserta penggantian biaya dan bunga. Tetapi apabila pihak yang melanggar tersebut tidak bersedia untuk memberikan hak daripada substansi perjanjian yang ia buat, maka akan sangat merugikan pihak yang dalam hal ini melaksanakan isi perjanjian secara utuh.

Ketimpangan pelaksanaan kontrak yang menimpa pihak yang dirugikan secara kontekstual wajib diberikan perlindungan hukum. Dalam hal ini makna dan tujuan perlindungan hukum dapat diwujudkan untuk memberikan pencegahan terhadap suatu akibat yang timbul dan memperbaiki keadaan apabila akibat tersebut telah nyata dialami oleh pihak yang dirugikan.

Dalam penelitian kasus putusan nomor : 91/Pdt.G/2019/PN Ckr, Penggugat adalah prima kerja dari Kontraktor Utama China pembangunan tiang bor (Boring Pile) dan Cor atas Proyek Pembangunan Meikarta Tower di Lippo Cikarang, dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan tiang bor (*Boring Pile*) dan Cor atas proyek Pembangunan Meikarta Tower di Lippo Cikarang tersebut diawasi CSCEC-SAJR JO.

Penggugat adalah penerima kerja dari Kontraktor Utama China State Construction Engineering Co., Ltd – PT. Sarana Abadi Jaya Raya Joint Operation, selanjutnya disebut CSCEC-SAJR JO untuk melaksanakan pembangunan tiang bor (*Boring Pile*) dan Cor atas Proyek Pembangunan Meikarta Tower di Lippo Cikarang untuk melaksanakan pekerjaan tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kontrak “Pembangunan Bored Pile” dengan No.Subkontrak: CSCEC43-(2017)-001MJD tertanggal 25 Oktober 2017 dan ditanda tangani pada tanggal 06 November 2017 oleh Penggugat dan CSCEC-SAJR JO;

Pekerjaan pembangunan tiang bor (*Boring Pile*) dan Cor atas proyek Pembangunan Meikarta Tower di Lippo Cikarang tersebut kemudian oleh Penggugat di Sub kan kepada Tergugat dan dituangkan dengan Perjanjian Kontrak “Pekerjaan Bored Pile” No. Sub Kontrak: 006/SPK- NMU/XI/2017 tertanggal 27 November 2017;

Berdasarkan Perjanjian Kontrak “Pekerjaan Bored Pile” dengan No. Sub Kontrak: 006/SPK- NMU/XI/2017 antara Penggugat dengan Tergugat, disepakati borongan pekerjaan untuk 9 (Sembilan) tower, Tergugat memiliki kewajiban untuk melaksanakan pengeboran untuk 1 tower adalah 214 titik dengan kedalaman masing-masing titik adalah 42 m (empat puluh dua meter);

Dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan tiang bor (Boring Pile) dan Cor atas proyek Pembangunan Meikarta Tower di Lippo Cikarang tersebut diawasi CSCEC-SAJR JO, dalam survey

lapangannya di Tower 58008,CSCEC-SAJR JO menemukan salah satu lubang pengeboran yang dilakukan oleh Tergugat ada kekurangan kedalaman sedalam 6 (enam) meter;

Akibat perbuatan Tergugat, CSCEC-SAJR JO mengirimkan surat peringatan (warning letter) kepada Penggugat beberapa kali dengan warning letter terakhir Nomor: CSCEC43-(2017)-001MJD tertanggal 25 Januari 2018 yang pada pokoknya meminta Penggugat untuk membayar denda sebesar Rp.120.000.000.00,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah), dan menyelesaikan atas adanya kekurangan kedalaman pengeboran untuk tiang bor, dan apabila denda dibayarkan maka Penggugat baru dapat kembali melanjutkan pekerjaan;

Pembayaran tahap kedua kepada Penggugat, ada sebesar Rp.156.938.519,- (Seratus Lima Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Delapan Ribu Lima Ratus Sembilan Belas Rupiah), dibayar dengan cara di Transfer ke Rekening milik Penggugat;

Perjanjian Kontrak "*Pekerjaan Bored Pile*" No. Sub Kontrak: 006 /SPK-NMU/XI/2017 tertanggal 27 November 2017 merupakan perjanjian yang sah, yang telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*);

Perjanjian Kontrak "*Pekerjaan Bored Pile*" No. Sub Kontrak: 006 /SPK-NMU/XI/2017 tertanggal 27 November 2017 berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan tergugat. Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*);

Tergugat yang Sama Sekali Tidak Menjalankan pasal 3.3. dari Perjanjian Kontrak "*Pekerjaan Bored Pile*" No. Sub Kontrak: 006/SPK-NMU/XI/2017 tertanggal 27 November 2017, merupakan bentuk dari Cidera Janji (*Wanprestatie*) yang dilakukan oleh pihak Tergugat.

Adanya Cidera Janji (*Wanprestatie*) yang dilakukan oleh pihak Tergugat seperti dituangkan pada angka 23 di atas, maka Tergugat Tidak Melaksanakan Perjanjian Dengan Itikad Baik, sebagaimana diatur di dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta.

Sebagai wujud niat bail penggugat, maka Penggugat akan melakukan konsinyasi menitipkan pembayaran sebesar Rp.243.441.645,35 (Dua Ratus Empat Puluh Tiga Juta Empat Ratus Empat Puluh Satu Ribu Enam Ratus Empat Puluh Lima Koma Tiga Puluh Lima Rupiah) kepada Pengadilan Negeri Cikarang;

Berdasarkan syarat subjektif dan objektif bukti Perjanjian Kontrak Pekerjaan Bored Pile No. Sub Kontrak 006/SPK- NMU/XI/2017 tanggal 27 November 2017 tersebut ternyata dapat disimpulkan bahwa antara PT. Nagoya Mega Utama (Penggugat) dengan PT. Pintago Barasaki Group (Tergugat) telah sepakat mengikatkan diri untuk perjanjian pekerjaan bored pile proyek meikarta dimana masing-masing pihak telah mengetahui isi pokok perjanjian yang telah diparaf setiap halaman dan ditandatangani oleh para pihak dengan demikian seluruh syarat subjektif dan objektif dan majelis hakim dinyatakan beralasan dan dapat dikabulkan;

Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Nagoya Mega Utama, bukti P-2 berupa Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat (Sirkuler) sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Nagoya Mega Utama dan berupa Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat (*Sirkuler*) PT. Nagoya Mega Utama telah membuktikan pendirian PT. Nagoya Mega Utama

dituangkan didalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas yang dikeluarkan oleh Notaris Lindia Halim, S.H., M.Kn pada tanggal 01 Agustus 2017 Nomor 01 kemudian didalam keputusan para pemegang saham dalam RUPS sirkuler menetapkan tuan Janwar Juandy sebagai Direktur dan nyonya Sukmawaty sebagai Komisaris Utama serta tuan Jacob Egral Kasehung sebagai Komisaris selanjutnya hasil keputusan tersebut dituangkan kedalam Akta pernyataan keputusan para pemegang saham diluar rapat (*sirkuler*) PT. Nagoya Mega Utama yang dikeluarkan oleh Notaris Hambit Maseh, S.H. Akta No.587 tanggal 11 April 2019;

Berdasarkan bukti berupa Perjanjian Kontrak Pembangunan Bored Pile No. Sub Kontrak CSCEC43-(2017)-001MJD tanggal 25 Oktober 2017 dan bukti berupa Fotocopy Notice Of Commencement tanggal 10 November 2017 telah membuktikan bahwa Penggugat adalah penerima kerja dari Kontraktor Utama China State Contruction Engineering Co., Ltd-PT. Sarana Abadi Jaya Raya Joint Operation disebut juga CSCEC-SAJR JO untuk melaksanakan pembangunan tiang bor (*Boring Pile*) dan Cor atas Proyek Pembangunan Meikerta Tower di Lippo Cikarang yang dituangkan dalam Perjanjian Kontrak "Pembangunan Bored Pile" dengan No. Sub Kontrak : CSCEC43-(2017)-001MJD tertanggal 25 Oktober 2017 dan ditandatangani pada tanggal 06 November 2017 oleh Penggugat dan CSCEC-SAJR JO kemudian berdasarkan Perjanjian Kontrak Pembangunan Bored Pile tersebut dibuatlah Surat Perintah Kerja dengan ketentuan yang tertuang pada angka 1 s/d 13 pada Surat Perintah Kerja selanjutnya Penggugat men sub kan pekerjaan tersebut kepada Tergugat yang dituangkan dengan Perjanjian Kontrak "Pekerjaan *Bored Pile*" No Sub Kontrak : 006/SPK-NMU/XI/2017 tertanggal 27 November 2017;

Dalam perkara ini, kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat atas pelaksanaan pekerjaan konstruksi tiang pancang bor (*Boring Pile*) dan Pengecoran untuk Proyek Pembangunan Meikerta Tower di Lippo Cikarang berdasarkan Perjanjian Kontrak Pekerjaan "Pekerjaan *Bored Pile*" dengan Nomor Sub Kontrak: 006/SPK-NMU/XI/2017 tanggal 27 November 2017 adalah sebesar Rp.243.441.645,35 (dua ratus empat puluh tiga juta empat ratus empat puluh satu ribu enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh lima rupiah) dan berdasarkan bukti P-10 berupa Faktur Pekerjaan Bored Pile A5-58008 tanggal 8 Februari 2018 Nomor: 02/03/PBGR/II/2018 telah membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan faktur tertanggal 8 Februari 2018 sebesar Rp.1.132.000.000,- (satu miliar seratus tiga puluh dua juta rupiah). Bahasa Indonesia: dua juta rupiah) kemudian Penggugat menanggapi faktur sebagai bukti P-11 berupa Surat Tanggapan Penggugat tanggal 8 Maret 2018 terhadap Faktur Tergugat yang membuktikan bahwa sesuai dengan hak yang diberikan dalam Pasal 3.3 huruf "d" Perjanjian Kontrak "Pekerjaan Bored Pile" Sub Kontrak Nomor: 006/SPK-NMU/XI/2017 tanggal 27 November 2017, terdapat beberapa dokumen lainnya yang harus dilengkapi oleh Tergugat, namun Tergugat tidak pernah menanggapi dan/atau melengkapi dokumen yang diminta oleh Penggugat berdasarkan Pasal 3.3 perjanjian tersebut;

Berita Acara Pembayaran CSCEC-SAJR JO kepada Penggugat telah membuktikan bahwa akibat dari pemutusan perjanjian kontrak tersebut pihak Kontraktor Utama China *State Contruction Engineering Co., Ltd-PT. Sarana Abadi Jaya Raya Joint Operation* disebut juga CSCEC-SAJR JO melakukan pembayaran kepada Penggugat terhadap pekerjaan yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagai sub

kontrak dari Penggugat terkait biaya yang harus dibayarkan oleh CSCEC-SAJR JO kepada Penggugat dengan kesepakatan sebesar Rp.1.021.129.263,00 (satu milyar dua puluh satu juta seratus dua puluh sembilan ribu dua ratus enam puluh tiga rupiah);

Berdasarkan P-13 berupa Slip Setoran Tunai Bank Bukopin kepada Tergugat telah membuktikan bahwa Penggugat melakukan pembayaran atas pekerjaan proyek meikarta kepada Tergugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sedangkan Tergugat tidak pernah melengkapi dokumen-dokumen yang dimintakan oleh Penggugat berdasarkan Pasal 3.3 dari perjanjian tersebut maka berdasarkan bukti P-18 berupa Surat Penggugat kepada Tergugat tertanggal 03 Desember 2018 yang dikirim Penggugat pada tanggal 17 Desember 2018 pihak Penggugat melakukan penghitungan sepihak terhadap pembayaran pekerjaan yang telah dilakukan oleh Tergugat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebesar Rp.243.441.645,35 (dua ratus empat puluh tiga juta empat ratus empat puluh satu ribu enam ratus empat puluh lima koma tiga puluh lima rupiah), dengan demikian petitum gugatan Penggugat point ke-5 tersebut diatas dinyatakan berdasar dan dapat dikabulkan;

Oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagian sedangkan untuk selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Dalam putusannya Hakim memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek.

Menurut Pasal 36 ayat 1 UU jasa konstruksi No. 18/1999 diatas dapat dilihat bahwa penyelesaian suatu perselisihan atau sengketa dapat ditentukan oleh para pihak dalam kontrak yang telah disepakati dan kontrak tersebut akan menjadi Undang undang (Pasal 1338 KUH perdata ayat 1) bagi pihak yang akan bersepakat atau dalam istilah azas hukum perjanjian adalah azas *pacta sunt Servanda*.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori akibat hukum menurut R. Soreso adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.⁸ Dimana 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 tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁹

Wujud dari akibat hukum dapat berupa:

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum,
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban

8 *Ibid*, hlm.295

9 R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 295.

pihak lain.

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Menurut Pasal 93 Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2022 Tentang Jasa Konstruksi disebutkan bahwa :

1. Tahapan upaya penyelesaian sengketa Konstruksi meliputi Mediasi, Konsiliasi, dan arbitrase.
2. Penyelesaian sengketa sesuai tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihenti Selain upaya penyelesaian sengketa melalui Mediasi dan
3. Konsiliasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), para pihak dapat menunjuk Dewan Sengketa. kan apabila sengketa sudah diselesaikan pada tahap sebelumnya.
4. Dewan Sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi sebagai upaya pencegahan sekaligus penyelesaian sengketa Konstruksi.
5. Penggunaan Dewan Sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah perikatan Jasa Konstruksi.

Dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengenai penyelesaian sengketa konstruksi melalui Dewan Sengketa atau Arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui proses pengadilan tidak ditangani oleh ahli konstruksi sehingga menghasilkan keputusan yang tidak adil bagi pihak-pihak yang bersengketa. Selain itu, prosedur yang panjang dan rumit di pengadilan dianggap memberikan dampak buruk pada pengembangan bisnis konstruksi. Oleh karena itu, penyelesaian perselisihan pekerjaan konstruksi dilakukan di luar pengadilan dapat diselesaikan melalui Dewan Sengketa.

Adapun menurut Peraturan Pemerintah nomor 22 tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi Pasal 93 bahwa :

1. Tahapan upaya penyelesaian sengketa Konstruksi meliputi Mediasi, Konsiliasi, dan arbitrase.
2. Penyelesaian sengketa sesuai tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihentikan apabila sengketa sudah diselesaikan pada tahap sebelumnya.
3. Selain upaya penyelesaian sengketa melalui Mediasi dan Konsiliasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), para pihak dapat menunjuk Dewan Sengketa.
4. Dewan Sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi sebagai upaya pencegahan sekaligus penyelesaian sengketa Konstruksi.
5. Penggunaan Dewan Sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sefelah perikatan Jasa Konstruksi.

Sesuai dengan upaya penyelesaian sengketa konstruksi meliputi :

1. Mediasi

Pengintegrasian mediasi ke dalam proses beracara di pengadilan dapat menjadi salah satu instrumen efektif mengatasi kemungkinan penumpukan perkara di pengadilan. Selain itu institusionalisasi proses mediasi ke dalam sistem peradilan dapat memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga pengadilan dalam penyelesaian sengketa di samping proses pengadilan yang bersifat memutus (*adjudikatif*). Hukum acara yang berlaku baik Pasal 130 Herzien Indonesia Reglement (HIR) maupun Pasal 154 *Rechtsreglement Buitengewesten* (Rbg), mendorong para pihak untuk menempuh proses perdamaian yang dapat diintensifkan dengan cara mengintegrasikan proses ini.¹⁰

Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 93 ayat (1), Pasal 94 ayat (1) Peraturan perundang-undangan nomor 22 tahun 2020.

Pengertian yang diberikan, jelas melibatkan keberadaan pihak ketiga yaitu lembaga dewan sengketa sesuai pasal 94 bahwa :¹¹

- 1) Wewenang Dewan Sengketa untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa timbul setelah para pihak sepakat menggunakan Dewan Sengketa dalam klausulaperikatan Jasa Konstruksi dan membuat perjanjian tripartit Dewan Sengketa.
- 2) Perjanjian tripartit Dewan Sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terpisah dari perikatan Jasa Konstruksi yang ditandatangani oleh para pihak dan Dewan Sengketa.
- 3) Dewan Sengketa paling sedikit memiliki tugas sebagai berikut:
 - a. mencegah perselisihan para pihak;
 - b. menyelesaikan perselisihan melalui pemberian pertimbangan profesional. aspek tertentu sesuai kebutuhan; atau
 - c. menyelesaikan sengketa melalui rumusan kesimpulan formal yang dituangkan dalam putusan Dewan Sengketa.
- 4) Pembentukan Dewan Sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 ayat (3) dituangkan ke dalam kontrak kerja Konstruksi yang dananya menjadi tanggung jawab para pihak.

Sebagai suatu pihak di luar perkara, yang tidak memiliki kewenangan memaksa, mediator berkewajiban untuk bertemu atau mempertemukan para pihak yang bersengketa guna mencari masukan mengenai pokok persoalan yang dipersengketakan oleh para pihak. Berdasarkan pada informasi yang diperoleh, baru kemudian mediator dapat menentukan duduk perkara, kekurangan dan kelebihan dan masing-masing pihak yang bersengketa, dan selanjutnya mencoba menyusun proposal penyelesaian, yang kemudian dikomunikasikan

10 Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, hlm. 82

11 Pasal 94 Perpu Nomor 22 tahun 2020

kepada para pihak secara langsung.

2. Konsiliasi

Perkataan konsiliasi sebagai salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (30) undang-undang nomor 22 tahun 2022 bahwa adanya dewan sengketa adalah tim yang dibentuk berdasarkan kesepakatan para pihak sejak pengikatan jasa konstruksi untuk mencegah dan menengahi sengketa yang terjadi di dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi.¹²

Sedangkan pasal 88 Undang-undang nomor 2 tahun 2017 bahwa :¹³

- 1) Sengketa yang terjadi dalam Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan.
- 2) Dalam hal musyawarah para pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Kesepakatan tertulis hasil konsiliasi bersifat final dan mengikat para pihak. Berbeda dengan negosiasi, konsiliasi, dan pengertian yang diberikan dalam *Black's Law Dictionary*, merupakan langkah awal perdamaian sebelum sidang peradilan (litigasi) dilaksanakan. Bahkan jika kita melihat pada ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata, dengan berasumsi bahwa yang dimaksud dengan konsiliasi dalam Undang-undang No. 30 Tahun 1999 adalah identik dengan perdamaian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka berarti konsiliasi tidak hanya dapat dilakukan untuk mencegah dilaksanakannya proses litigasi (peradilan), melainkan juga dapat dilakukan oleh para pihak, dalam setiap tingkat peradilan yang sedang berlangsung, baik di dalam maupun di luar pengadilan, dengan pengecualian untuk hal-hal atau sengketa dimana telah diperoleh suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, tidak dapat dilakukan konsiliasi.

3. Arbitrase

Pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut.

Sifat keterikatan atau kewajiban untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan. Ini berarti klien bebas untuk menentukan sendiri keputusan yang akan ia ambil untuk kepentingannya sendiri, walau demikian tidak menutup kemungkinan klien akan dapat mempergunakan pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan tersebut. Ini berarti dalam konsultasi, sebagai suatu bentuk pranata alternatif penyelesaian sengketa, peran dari konsultan dalam menyelesaikan perselisihan atau

12 Pasal 88 undang-undang nomor 2 tahun 2017

13 Pasa 88 ayat (2) Undang-undang nomor 2 tahun 2017

sengketa yang ada tidaklah dominan sama sekali, konsultan hanyalah memberikan pendapat (hukum), sebagaimana diminta oleh kliennya, yang untuk selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa tersebut akan diambil sendiri oleh para pihak, meskipun adakalanya pihak konsultan juga diberikan kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa tersebut.

Dengan adanya arbitrase ini maka pemerintah sesuai yang diamanatkan oleh undang undang nomor 2 tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi mengatur penyelenggaraan Jasa Konstruksi, dengan salah satu tujuannya adalah untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan jasa konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam menjalankan hak dan kewajibannya, serta meningkatkan kepatuhan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dimana pada pasal 88 ayat 4 Undang-undang No 2 Tahun 2017 menjelaskan pilihan pertama penyelesaian sengketa kontrak kerja konstruksi adalah musyawarah untuk mufakat baru kemudian dilanjutkan pada tahap penyelesaian sengketa yang terdiri dari mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Dimana musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan kunci agar terjadi hubungan baik antara penyedia jasa dan pengguna jasa konstruksi. Dan pemahaman tentang penyelesaian kontrak konstruksi ini pun perlu diketahui oleh semua pihak.

Dalam hal ini Jasa Konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis dalam pembangunan nasional, mengingat Jasa Konstruksi menghasilkan infrastruktur berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya, baik yang berupa sarana maupun prasarana yang mendukung perkembangan dan pertumbuhan berbagai bidang, terutama bidang sosial, ekonomi dan budaya sehingga dapat mewujudkan masyarakat adil dan makmur serta merata materiil dan spiritual yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Selain itu, Jasa konstruksi berperan pula untuk mendukung berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan Pekerjaan konstruksi dan secara luas mendukung perekonomian nasional yang diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan kontrak menjaga kemajuan kesatuan dan keseimbangan ekonomi nasional. Pengembangan jasa konstruksi menjadi agenda publik bila melihat perkembangannya yang terjadi secara cepat dalam konteks globalisasi dan liberalisasi, kemiskinan dan kesenjangan sosial, serta kerusakan dan bencana alam. Jika dalam pembangunan suatu proyek mengalami kegagalan konstruksi maka pengguna jasa dan penyedia jasa bertanggung jawab atas kegagalan tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka hubungan antara penyedia jasa dan pengguna jasa konstruksi tidak hanya mengenai hak dan kewajiban masing-masing, melainkan juga mengenai tanggung jawab atas pekerjaan konstruksi itu sendiri. Pembangunan suatu bangunan harus sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati oleh pengguna dan penyedia jasa konstruksi. Namun dalam pelaksanaannya pembangunan gedung dapat mengalami kegagalan konstruksi dan bangunan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang tidak terikat dalam proyek, kerugian tersebut dapat dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum.

Penyelenggaraana Jasal Konstruksil belum bisa seperti yang diharapkanl, disebabkan karena persyaratan usahal serta persyaratan keahlian dan keterampilan belum diarahkan dalam mewujudkan keandalan usaha yang professional. Selain itu, adanya Kegagalan Bangunan dan Kegagalan Pekerjaan Konstruksi sebagaia hasil Pekerjaan Konstruksia membawa banyak kerugian baik materiil maupun immateriil.

Jika dalam pembangunan suatu proyek mengalami kegagalan konstruksi bangunan maka Tanggung jawab yang harus diemban oleh pelaku usaha atau penerima jasa konstruksi memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian konsumen akibat barang dan/atau jasa tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) memiliki Prinsip Perbuatan melawan hukum (tort) didasari oleh bentuk khusus dari Strict Liability yaitu kesalahan yang tidak berdasarkan perbuatan melawan hukum mengenai prinsip pertanggungjawaban sebagaimana tort umumnya. Karena perbuatan melawan hukum tersebut maka pelaku usaha pribadi wajib bertanggung jawab atas kerugian yang ada. Kesalahan yang ada tidak lagi dipersoalkan pada *strict liability* atau prinsip pertanggungjawaban mutlak ini. Namun pelaku usaha wajib bertanggung jawab atas konsumen yang mengalami kerugian karena pelaku usaha yang kurang hati-hati dan kerugian yang ditimbulkan oleh produknya yang cacat karena seharusnya pelaku usaha dapat rnencegah hal yang tidak menyenangkan ini.¹⁴

Tanggung jawab pelaku usaha penerima jasa kostruksi selain tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) juga terhadap contractual liability (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian). *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan.

Contractual liability (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) diatur dalam pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Karena banyak sekali sengketa yang timbul antara konsumen dan pelaku usaha dari tidak dipenuhinya ketentuan atau tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Serta memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan.

Gagal bangun juga diatur dalam Undang Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang kini telah hadir dalam peraturan perundang- undangan di negara Indonesia, dalam langkah lanjut telah ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah satu tahun kemudian yakni Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah. No. 29

14 Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000, hlm. 62

Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi. Selanjutnya juga telah didirikan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi sebagaimana diamanatkan dalam Undang Undang Jasa Konstruksi pasal 31 ayat (3) dan telah menerbitkan produk-produk hukumnya yang berlaku di masyarakat Indonesia serta pula ditetapkannya Departemen Pekerjaan Umum sebagai Departemen yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan Undang Undang tersebut sehingga Departemen tersebut membentuk unit struktural eselon I yang dinamakan “Badan Pembinaan Konstruksi dan Sumber Daya Manusia”.

Jasa konstruksi adalah sektor yang memegang peran penting dalam pembangunan Indonesia. Melalui sektor inilah, secara fisik kemajuan pembangunan dapat dilihat langsung, misalnya pembangunan gedunggedung bertingkat maupun tidak bertingkat, gedung apartemen/rusunrawa, mall yang tersebar di kota-kota, perumahan hunian serta jembatan, jalan, pabrik, bendung dan bendungan irigasi, termasuk pembangunan pembangkit listrik dan transmisi serta distribusinya dan banyak lagi bangunan konstruksi yang ada di sekitar kita.

Pasca lahirnya Undang Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi kemudian lahir Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mencabut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, karena belum dapat memenuhi tuntutan kebutuhan tata kelola yang baik dan dinamika perkembangan penyelenggaraan jasa konstruksi. UU tentang Jasa Konstruksi tahun 2017 disahkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 12 Januari 2017. UU No. 2 tahun 2017 diundangkan oleh Yasonna H. Laoly, Menkumham RI pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11. Dan Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018 pada tanggal 12 Januari 2017 di Jakarta.¹⁵

Menurut Undang-Undang Jasa Konstruksi 2017, kegagalan bangunan diberikan arti sebagai berikut “Suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi”.¹⁶

Syarat kegagalan bangunan yang termasuk dalam lingkup kegagalan bangunan dalam Undang-undang Jasa Konstruksi adalah kegagalan bangunan yang telah diserahkan kepada Pengguna Jasa, sehingga tidaklah termasuk pada keruntuhan bangunan sebelum penyerahan akhir hasil tersebut. Untuk itu kapan penyerahan akhir hasil jasa konstruksi merupakan hal krusial yang mana dalam praktiknya dibuktikan dengan suatu bukti tertulis sebagaimana diatur dalam kontrak kerja konstruksi.

Pihak yang memikul tanggung jawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan. dalam kontrak kerja konstruksi sebagai dasar hukum pelaksanaan jasa konstruksi, ada 2 (dua) pihak yang terikat yakni Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa. Dalam Undang-undang Jasa Konstruksi 2017, Penyedia Jasa

15 <https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-2-2017-jasa-konstruksi>, Diakses pada 6 Januari 2025

16 <https://business-law.binus.ac.id/2017/03/26/kegagalan-bangunan-tiada-lagi-pidana-bagi-pelaku-jasa-konstruksi/>, Diakses pada 6 Januari 2025.

dianggap dapat bertanggungjawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena penyelenggaraan jasa konstruksi yang tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Keberkelanjutan yang diatur dalam Undang-undang Jasa Konstruksi 2017. Adapun Pengguna Jasa memikul tanggung jawab atas kegagalan bangunan yang terjadi setelah lewatnya jangka waktu pertanggungan Penyedia Jasa atas kegagalan bangunan. Jangka waktu pertanggungan atas kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi yang disesuaikan dengan rencana umur konstruksi. Dalam hal rencana umur konstruksi lebih dari 10 (sepuluh) tahun, maka Penyedia Jasa hanya bertanggung jawab atas kegagalan bangunan paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.¹⁷

Undang-undang Jasa Konstruksi 1999 maupun Undang-undang Jasa Konstruksi 2017 menyadari bahwa pelaksanaan jasa konstruksi merupakan suatu hal yang kompleks dan melibatkan banyak kepentingan, oleh karenanya dalam hal terjadi suatu kegagalan bangunan diperlukan pihak yang mampu memberikan pandangan secara obyektif dan profesional terkait dengan tanggungjawab atas kegagalan bangunan tersebut.

Terlebih apabila kegagalan bangunan disebabkan oleh Penyedia Jasa, mengingat Penyedia Jasa dalam jasa konstruksi melibatkan lebih dari satu fungsi. Seperti tercantum dalam Undang-undang Jasa Konstruksi 1999, jenis usaha konstruksi terdiri atas usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi maupun usaha pengawasan konstruksi yang diselenggarakan oleh masing-masing perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pegawai konstruksi. Sedangkan dalam Undang-undang Jasa Konstruksi 2017, jenis usaha konstruksi meliputi usaha jasa Konsultasi Konstruksi, usaha pekerjaan konstruksi dan usaha pekerjaan konstruksi terintegrasi. Oleh karenanya, guna menentukan penyebab dari suatu kegagalan bangunan dan pihak yang bertanggungjawab atas kegagalan tersebut, kedua undang- undang tersebut menunjuk penilai ahli untuk melakukan fungsi tersebut.

Dalam hal ini Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan terlihat bahwa pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan tidak lagi mengatur ancaman pidana bagi pelaku penyebab kegagalan bangunan dari suatu pembangunan konstruksi bangunan yang ada.

Penegakan hukum dalam hal ini memberikan konsekuensi bahwa setiap kasus gagal bangun di pembangunan konstruksi bangunan harus melalui jalur administrative sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 98:

Penyedia Jasa yang tidak memenuhi kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dikenai sanksi administratif berupa:

- 1) Peringatan tertulis;
- 2) Denda administratif;
- 3) Penghentian sementara kegiatan layanan jasa konstruksi;
- 4) Pencantuman dalam daftar hitam;

17 Ibid

5) Pembekuan izin; dan/atauPencabutan izin.

Perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan yang dibuat tidak merupakan perjanjian yang dibuat aktanya dihadapan Notaris. Perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan hanya menggunakan perjanjian yang dibuat para pihak berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu terkait asas kebebasan berkontrak.

Adapun kewenangan Notaris salah satunya adalah melakukan penyuluhan hukum terkait dengan akta yang akan dibuatnya, termasuk akta yang berkaitan dengan kerja sama pembangunan suatu bangunan di masyarakat, hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Penyuluhan hukum yang dilakukan notaris merupakan bagian dari pembangunan hukum nasional melalui sosialisasi peraturan perundang-undangan tertentu untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam memperoleh keadilan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya dalam pembuatan akta otentik. Notaris hanya memberikan penyuluhan kepada klien yang akan membuat akta kepadanya saja.

Penyuluhan hukum notaris dapat dilakukan dengan memberikan pemahaman yang benar tentang peraturan perundang- undangan terkait dengan akta yang diinginkan oleh para pihak (penghadap). Notaris harus menjelaskan isi akta yang telah dibuat, karena tidak semua orang yang membuat akta dapat memahami isi akta dengan baik. Notaris tidak menerima honorarium dalam memberikan penyuluhan hukum kepada klien. Landasan utama penyuluhan hukum adalah Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia berdasar atas hukum dan tidak berdasar atas kekuasaan. Salah satu ketentuan yang terpenting yang berhubungan dengan penyuluhan hukum adalah Pasal 27 Ayat (1) yang berbunyi, bahwa “segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintah wajib menjunjung hukum dengan tidak/tanpa ada pengecualian”.

PENUTUP / KESIMPULAN

Tanggungjawab hukum penyedia jasa dalam perjanjian kerja konstruksi terkait kegagalan pekerjaan bahwa pihak yang memikul tanggung jawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan. dalam kontrak kerja konstruksi sebagai dasar hukum pelaksanaan jasa konstruksi, dalam hal terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena penyelenggaraan jasa konstruksi yang tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Keberkelanjutan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi.

DAFTAR PUSTAKA

Felcitas Sri Marniati, Yuhelson, Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023

- Gatot Soemartono, Arbitrase dan Mediasi di Indonesia, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006
- Lista Kuspriatni, Aspek Hukum dan Ekonomi, PT Intermedia, Jakarta, 1998.
- Mulyadi, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta. Jakarta, 2009
- N.H.T Siahaan, Lingkungan dan Ekologi Pembangunan, Edisi Kedua, Erlangga, Jakarta, 2004.
- R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, 2009.
- Sidharta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Grasindo, Jakarta, 2000.
- Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009.
- Suharnoko, Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus, Kencana Prenada Media Group, 2004.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945 beserta Amandemen-amandemen nya.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-undang nomor 30 tahun 2004
- Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Tentang Jasa Konstruksi
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 14 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

Jurnal

- Nisma Deli Nevianti Kepastian Hukum Kontrak Kerja Konstruksi Terkait Wanprestasi Penyedia Jasa Dalam Menyerahkan Bangunan Tidak Tepat Waktu Kepada Pengguna Jasa, <https://manggalajournal.org/index.php/cendekia>
- Martin Putri Nur Jannah dan Dewi Nurul Musjtari, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Bangunan, UIR Law Review Vol.03 No.02, 2019.

Internet

- <https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-2-2017-jasa-konstruksi>, Diakses pada 6 Januari 2025
- <https://business-law.binus.ac.id/2017/03/26/kegagalan-bangunan-tiada-lagi-pidana-bagi-pelaku-jasa-konstruksi/>, Diakses pada 6 Januari 2025.