

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Konstruksi merupakan suatu struktur yang dibuat oleh manusia yang terdiri dari dinding dan atap yang berdiri secara permanen pada suatu tempat. BKonstruksi juga sering dikenal sebagai tahapan bangunan rumah maupun bangunan gedung atau segala sarana dan prasarana infrastruktur dalam kehidupan berbudaya manusia untuk membangun peradabannya. Sepanjang perkembangannya bangunan mempunyai beragam bentuk, ukuran, fungsi dan penyesuaian lain, serta beberapa faktor yang turut mempengaruhi seperti bahan bangunan dan kualitasnya, kondisi cuaca, kondisi tanah serta alasan estetika lainnya yang kian waktu mengalami perubahan sehingga perlu ditingkatkannya kualitas dan kuantitas pembangunan oleh pihak kontraktor.

Dengan dilakukannya pembangunan sarana dan prasarana baru bagi industri terutama pada daerah yang mempunyai potensi sebagai daerah industri, adalah salah satu cara menarik investor asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Dengan demikian akan menambah pemasukan devisa bagi negara yang juga merupakan salah satu cara untuk memperbaiki kondisi perekonomian negara. Dalam melakukan pembangunan fisik sebagai sarana penunjang ekonomi negara selain diperlukan pengetahuan teknis konstruksi bangunan itu sendiri juga diperlukan pengetahuan penunjang lainnya, sehingga pelaksanaan suatu pekerjaan konstruksi bangunan merupakan multidisipliner ilmu pengetahuan.

Hukum Konstruksi atau dahulu lazim disebut sebagai Hukum Pemborongan.<sup>1</sup> Suatu pekerjaan konstruksi dapat melibatkan banyak pihak, walaupun dapat juga dilakukan sendiri tanpa adanya keterlibatan dari pihak lain<sup>1</sup> nun hal tersebut biasanya hanya dilakukan untuk pekerjaan konstruksi yang sangat sederhana dan tidak terikat oleh waktu pengerjaannya.

---

<sup>1</sup> FX. Djumlaldji, *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta: PT Bina Perkasa 1987

Untuk pekerjaan konstruksi yang bertujuan menghasilkan suatu bangunan yang tidak sederhana dan membutuhkan jangka waktu tertentu dalam pengerjaannya serta dana yang relatif besar akan melibatkan banyak pihak termasuk pihak pemerintah.

Para pihak yang terlibat secara langsung dalam suatu pekerjaan konstruksi secara umum terdiri dari pihak pengguna jasa konstruksi sebagai pihak pemilik bangunan yang akan diwujudkan (*bouheer*) dan penyedia jasa konstruksi yang dapat sebagai pelaksana pekerjaan konstruksi (kontraktor) atau dapat sebagai pihak perencana pekerjaan konstruksi (arsitek) maupun sebagai pihak pengawas dari pelaksanaan pekerjaan konstruksi (konsultan pengawas). Hukum Konstruksi itu sendiri sudah ada sejak manusia membutuhkan tempat tinggal sebagai tempat berlindung bagi dirinya dan keluarga. Hal itu dapat ditelusuri pada sejarah kitab undang-undang yang pernah dibuat oleh manusia, yang dapat dilihat pada Code Hammurabi yang merupakan salah satu kitab undang-undang yang pernah dicatat oleh ahli sejarah, yakni dibuat kurang lebih 4000 tahun yang lalu. Pada Code Hammurabi tersebut sudah ada pengaturan mengenai pekerjaan konstruksi bangunan.

Kompleksnya masalah dalam bidang konstruksi disebabkan banyak faktor variasi yang saling mempengaruhi satu sama lainnya. Oleh karena itu bidang konstruksi merupakan suatu dunia yang dilandasi ilmu eksakta yang tidak eksak yang produk akhirnya tergolong abstrak.” Sejalan dengan perkembangan dunia konstruksi yang cukup pesat dan rumit menimbulkan beberapa fenomena ke dalam bidang hukum konstruksi. Fenomena-fenomena tersebut adalah sebagai berikut :

- 1 Keterlibatan lebih banyak pihak.
- 2 Meningkatnya elemen profesionalisme.
- 3 Eksistensi kontrak kerja konstruksi yang lebih detail dan kompleks.

Tendensi untuk memakai model-model kontrak kerja konstruksi yang sudah baku, seperti kontraktor Wakita, Totalindo , Cipta Karya, dan sebagainya. Sehingga sangatlah tidak aneh jika pada pekerjaan konstruksi berkembang berbagai macam cara penanganan akibat dari timbulnya berbagai macam masalah yang kompleks dan pelik. Masalah-masalah dalam suatu pekerjaan konstruksi sangat banyak dan dapat menimbulkan perselisihan antara para pihak penyelenggara konstruksi jika pada masalah-masalah yang ada tersebut muncul resiko-resiko pekerjaan dan tidak adanya penyelesaian yang memuaskan bagi salah satu atau seluruh pihak penyelenggara konstruksi. Berdasarkan pemaparan di atas, maka penulis akan mengambil memaparkannya lebih luas lagi dalam bentuk skripsi yaitu dengan judul: Pertanggungjawaban Hukum Pihak Kontraktor Menghadapi Kegagalan Konstruksi (Menurut UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi)

## **B. Rumusan Masalah**

Untuk menemukan identifikasi masalah dalam penelitian ini maka perlu pertanyaan apakah yang menjadi masalah dalam penelitian<sup>2</sup> yang akan dikaji lebih lanjut untuk menemukan suatu pemecahan masalah yang telah terjadi di identifikasi tersebut. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1 Bagaimanakah pertanggungjawaban pihak kontraktor dalam menghadapi kegagalan konstruksi menurut Undang-Undang No.2 Tahun 2017 ?

---

<sup>2</sup> Ronny Kountur, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, PPM, Jakarta, 2003, hlm. 5.

2. Bagaimanakah upaya pertanggungjawaban atas kerugian yang diderita pihak pemakai jasa untuk kegagalan konstruksi yang dibuat pihak kontraktor ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah permasalahan yang telah dikemukakan, maka tujuan yang akan dicapai dari penelitian tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban pihak kontraktor dalam menghadapi kegagalan konstruksi menurut Undang-Undang No.2 Tahun 2017.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya pertanggungjawaban atas kerugian yang diderita pihak pemakai jasa untuk kegagalan konstruksi yang dibuat pihak kontraktor.

### **D. Manfaat Penelitian**

Ada dua manfaat yang dimiliki dalam penelitian ini yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis sebagai berikut :

1. Secara teoritis penelitian ini dapat bermanfaat untuk mengembangkan ilmu hukum dan literatur dalam dunia akademis khususnya tentang hal-hal yang berhubungan dengan Pertanggungjawaban Hukum Pihak Kontraktor Menghadapi Kegagalan Konstruksi (Menurut UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi).
2. Secara praktis, dari hasil penelitian ini dapat digunakan oleh kalangan praktisi agar lebih mengetahui dan memahami tentang Pertanggungjawaban Pihak Kontraktor Dalam Menghadapi Kegagalan Konstruksi, serta memberikan masukan kepada setiap

orang yang merupakan pengguna jasa kontraktor agar lebih mengetahui dan berhati-hati dalam menggunakan layanan penyedia jasa kontraktor.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Kegagalan Konstruksi**

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

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi keempat, konstruksi adalah susunan dan hubungan kata dalam kalimat atau kelompok kata.<sup>3</sup> Menurut Sarwiji yang dimaksud dengan makna konstruksi (*construction meaning*) adalah makna yang terdapat dalam konstruksi kebahasaan.<sup>4</sup> Jadi, makna konstruksi dapat diartikan sebagai makna yang berhubungan dengan kalimat atau kelompok kata yang ada didalam sebuah kata dalam kajian kebahasaan, konstruksi dapat juga didefinisikan sebagai susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah).

---

<sup>3</sup> Alwi, Hasan, 2007. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*. Jakarta: PT. Balai Pustaka

<sup>4</sup> Sywandi, Sarwiji. 2008. *Semantik Pengantar Kajian Makna*. Yogyakarta: Media Perkasa

Kata Konstruksi ini dalam kenyataannya adalah konsep yang sangat sulit untuk dipahami dan disepakati kata konstruksi mempunyai beragam interpretasi, tidak dapat didefinisikan secara tunggal, dan sangat tergantung pada konteksnya. Beberapa definisi konstruksi berdasarkan konteksnya perlu dibedakan atas dasar :proses, bangunan, kegiatan, bahasa dan perencanaan. Dari beberapa uraian diatas definisi makna konstruksi dalam konteks hubungannya dengan penelitian ini memiliki arti suatu bentuk, tata cara atau secara lebih luas merupakan pola-pola hubungan yang ada didalam suatu sistem yang membentuk suatu proses kerja dalam hal ini proses perencanaan peraturan daerah.

Konstruksi juga dapat diartikan sebagai suatu kegiatan membangun sarana maupun prasarana yang meliputi pembangunan (*building construction*), pembangunan prasarana sipil (*Civil Engineer*), dan instalasi mekanikal dan elektrikal. Walaupun kegiatan konstruksi dikenal sebagai suatu pekerjaan, tetapi dalam kenyataannya konstruksi merupakan suatu kegiatan yang terdiri dari beberapa pekerjaan lain yang berbeda yang dirangkai menjadi satu unit bangunan, itulah sebabnya ada bidang/sub bidang yang dikenal sebagai klasifikasi.

## 2. Jenis-Jenis Konstruksi

Adapun jenis-jenis konstruksi menurut Prof. Mardjono Reksodiputro, adalah sebagai berikut :<sup>5</sup>

### a. Konstruksi Gedung

Konstruksi gedung terjadi disemua kota besar maupun kota kecil. Mulai dari konstruksi fasilitas umum seperti bangunan institusional, lembaga

---

<sup>5</sup> Mardjono Reksodiputro, *Tanggung Jawab Pidana Kontraktor Atas Kegagalan Bangunan*, Media Nusa Creative, Malang, 2016

pendidikan, dan tempat rekreasi. Konstruksi pada sebuah gedung biasanya direncanakan oleh arsitek dan insinyur sipil, sementara material yang dibutuhkan lebih ditekankan pada aspek-aspek arsitektural.

b. Konstruksi Teknik

Konstruksi jalan yaitu suatu proyek yang meliputi penggalian, pengurugan, pengerasan jalan, dan konstruksi jembatan serta struktur *drainase*. Konstruksi jalan biasanya direncanakan oleh departemen pekerjaan umum setempat dan berbeda dengan konstruksi bangunan dari segi aktivitas antara pemilik, perencana, dan kontraktor. Konstruksi teknik yaitu suatu konstruksi yang melibatkan struktur yang direncanakan dan didesain secara khusus oleh para ahli dan dibuat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang berhubungan dengan infrastruktur.

c. Konstruksi Industri

Konstruksi industri ini biasanya proyek industri yang membutuhkan spesifikasi dan persyaratan khusus seperti kilang minyak, industri berat atau industri dasar, pertambangan, nuklir. Yang termasuk dalam konstruksi industri ini biasanya proyek industri yang membutuhkan spesifikasi dan persyaratan khusus seperti untuk kilang minyak, industri berat atau industri dasar, pertambangan, nuklir, dan sebagainya. Perencanaan dan pelaksanaannya membutuhkan ketelitian dan keahlian, serta teknologi yang spesifik.

Secara garis besar, terdapat empat tahapan proyek konstruksi. Dimulai dari tahap perencanaan atau *planning*, tahap perancangan atau *design*, tahap pengadaan atau pelelangan dan tahap pelaksanaan atau *construction*.

### 3. Pengertian Kegagalan Konstruksi

Kegagalan konstruksi adalah kondisi dimana hasil pekerjaan suatu proyek konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan yang telah disepakati dalam kontrak kerja sebagai akibat kesalahan atau penyimpangan oleh penyedia jasa atau pengguna jasa konstruksi.<sup>6</sup> Kegagalan konstruksi juga biasa diartikan sebagai kegagalan yang bersifat teknis dan nonteknis. Kegagalan ini dapat disebabkan karena kegagalan pada proses pengadaan barang atau jasa. Atau kegagalan saat proses pelaksanaan konstruksi.

Kegagalan pekerjaan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa. (PP No. 29 Tahun 2000 pasal 31 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi). Untuk mendapatkan factor penyebab kegagalan konstruksi tidaklah mudah. Seringkali sumber dari kegagalan itu sendiri merupakan akumulasi dari berbagai faktor. Beberapa ahli konstruksi mengatakan “*construction defects*” di Amerika disebabkan oleh faktor manusia (54%), desain (17%), perawatan (15%), material (12%), dan hal tak terduga (2%).

Wulfram I. Ervianto menyatakan bahwa 80% dari *total projects risk in construction* dimungkinkan penyebabnya faktor manusia. Sementara itu Carper

---

<sup>6</sup> Wulfram I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi*, CV ANDI OFFSET, Yogyakarta, 2015



menyatakan bahwa penyebab potensial untuk kegagalan konstruksi secara umum disebabkan oleh : *site selection and site developments errors, programing deficiencies, construction errors, material deficiencies and operational errors.*<sup>7</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban Hukum**

### **1 Pengertian Tanggungjawab Secara Hukum**

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Menurut Prof. Mardjono Reksodiputro dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Teori tradisional dibedakan dua jenis tanggung jawab (pertanggung jawaban) yaitu: tanggung jawab yang didasarkan atas unsur kesalahan, dan tanggung jawab mutlak.<sup>8</sup> Situasi tertentu, seseorang dapat dibebani tanggung jawab untuk kesalahan perdata yang

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Mardjono Reksodiputro, *Tanggung Jawab Pidana Kontraktor Atas Kegagalan Bnagunan*, Mesia Nusa Creative, Malang, 2016

dilakukan orang lain, walaupun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahannya. Hal semacam ini dikenal dengan sebagai tanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain. Teori tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain tersebut dapat dibagi dalam 3 (tiga) kategori sebagai berikut:

- a. Tanggung jawab atasan,
- b. Tanggung jawab pengganti yang bukan dari atasan orang-orang dalam tanggungannya,
- c. Tanggung jawab pengganti dari barang-barang yang berada di bawah tanggungannya.

KUHPerdata menjelaskan beberapa pihak yang harus menerima tanggung jawab dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain sebagai berikut:

1. Orang tua atau wali yang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh anak-anak di bawah tanggungannya atau di bawah perwaliannya,
2. Majikan bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh pekerjanya,
3. Guru bertanggung jawab atas muridnya,
4. Kepala tukang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh pekerja yang berada dibawahnya,
5. Pemilik binatang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh binatang peliharaannya,
6. Pemilik gedung bertanggung jawab atas ambruknya gedung kerana kelalaian dalam pemeliharaan atau karena cacat dalam pembangunan maupun tatanannya.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Mudjisantoso & Arif Rachman, *Pengantar Pengadaan Dan Kontrak Jasa Konstruksi*, CV Prima Print, Yogyakarta, 2014

Secara umum, prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut

a. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan (*Liability based on fault*)

Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum perdata khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerduta. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain, tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain. Perkara yang perlu dijelaskan dalam prinsip ini adalah defenisi tentang subjek pelaku kesalahan yang dalam doktrin hukum dikenal asas *vicarious liability* dan *corporate liability*. *Vicarious liability* mengandung pengertian, majikan bertanggung jawab atas kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang atau karyawan yang dibawah pengawasannya.

*Corporate liability* memiliki pengertian yang sama dengan *vicarious liability*. Menurut doktrin ini, lembaga yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenaga yang diperkerjakannya. Persoalan semacam ini tidaklah sederhana, karena dalam praktek belum tentu setiap pengangkut bersedia akan mengakui kesalahannya. Jika demikian, maka kontraktor harus dapat membuktikan bahwa kegagalan konstruksi bukan akibat dari salah pekerja dan terjadi karena alasan alam. Pembuktiann tersebut dilakukan di Pengadilan untuk diputus oleh hakim.

a. Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of liability*)

---

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat. Apabila pihak tergugat tidak dapat membuktikan kesalahan penyedia jasa atau kontraktor atas kegagalan konstruksi dari suatu gedung, maka ganti rugi tidak akan diberikan. Berkaitan dengan prinsip tanggung jawab ini, dalam doktrin hukum pengangkutan dikenal empat variasi: Kontraktor dapat membebaskan diri dari tanggung jawab kalau ia dapat membuktikan, kerugian ditimbulkan oleh hal-hal di luar kekuasaannya.

- b. Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (*presumption nonliability principle*)

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.

- c. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*)

Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Ada yang mengatakan tanggung jawab mutlak adalah prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Sebaliknya tanggung jawab absolut adalah tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya. Asas tanggung jawab mutlak menurut Seng Hansen merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban Perdata (*Civil Liability*). Tanggung jawab perdata merupakan suatu instrumen hukum perdata dalam

konteks penegakan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian pada kasus tersebut.<sup>10</sup>

## 2 Pertanggungjawaban Hukum Pihak Kontraktor

Pembangunan pada hakikatnya adalah sebagai krida sadar yang menysar terciptanya kesejahteraan lahir batin manusia, baik dalam tataran personal maupun komunal. Itulah sebabnya, pembangunan harus dipahami sebagai upaya menyeluruh yang meliputi proses ekonomi dan transformasi sosial yang bersendikan pemuliaan terhadap kearifan budaya dan menjunjung tinggi upaya melestarikan lingkungan. Dalam formula modern, konsep tersebut dirumuskan dengan menegaskan bahwa arah energi pembangunan adalah demi tercapainya tiga tujuan, yakni: harmoni secara sosial, sejahtera secara ekonomis, dan seimbang secara ekologis.<sup>11</sup>

Sugeng Istanto mengemukakan bahwa pertanggungjawaban berarti kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya.<sup>12</sup> Pertanggungjawaban secara harafiah memiliki makna yaitu ganti rugi. Namun menurut Hukum Konstruksi di Indonesia adalah suatu pertanggungjawaban mengacu pada regulasi perlindungan konsumen adalah pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

---

<sup>10</sup> Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi*, PT Gramedia Pustaka, Jakarta, 2014

<sup>11</sup> Wan Katiwan, Hendra Soenardji, dan Al Katuuk Kamajara, 2014, *Ruang-Ruang Gelap Jasa Konstruksi Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 1-2.

<sup>12</sup> Sugeng Istanto, 1994, *Hukum Internasional*, UAJ Yogyakarta, Yogyakarta, h. 77

Dan dari pasal tersebut diberi penjelasan lebih lanjut oleh Abdulkadir ialah jika konsumen menderita kerugian berupa kerusakan, pencemaran, finansial, dan kesehatan karena mengonsumsi produk yang diperdagangkan, pelaku usaha wajib memberi penggantian kerugian, baik dalam bentuk uang, barang, perawatan, maupun santunan.<sup>13</sup> Dalam kamus hukum, definisi tanggung jawab adalah sebuah keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Dalam tanggung jawab perusahaan, tanggung jawab perusahaan mulai bergeser tidak semata-mata pada *economic-profit oriented* namun mulai bergeser kearah *stakeholders oriented*, yang juga dikenal dengan tanggung jawab sosial perusahaan.

Dalam UU Jasa Konstruksi penilai ahli merupakan seorang yang memiliki pengalaman sebagai perencana, pelaksana, dan/atau pengawas dalam jasa konstruksi, terdaftar sebagai penilai ahli di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang jasa konstruksi, memiliki sertifikat kompetensi kerja pada jenjang jabatan ahli di bidang yang sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami kegagalan bangunan, dan merupakan pihak yang tidak berpihak kepada penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi atau netral. Tugas dari penilai ahli sesuai dengan UU Jasa Konstruksi yaitu menetapkan penyebab terjadinya kegagalan bangunan, menentukan tingkat keruntuhan dan/atau tidak berfungsinya bangunan, menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan. Dalam pelaksanaan kontrak pembangunan proyek, tanggung jawab pihak penyedia jasa atau kontraktor adalah melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan instruksi dari pihak pemberi tugas atau pengguna jasa yang dalam kontrak ini disebut dengan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK).

---

<sup>13</sup> Abdul Kadir, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 82-83

Setelah terjadinya perjanjian antara penyedia jasa dan pengguna jasa, substansi kontrak tersebut akan membahas berbagai macam hal yang akan menjadi tanggung jawab pihak kontraktor atau penyedia jasa, antara lain bertanggung jawab untuk melaksanakan pekerjaan tersebut sesuai dengan kontrak dan syarat-syarat yang telah ditetapkan berdasarkan hasil negosiasi awal antara pihak penyedia jasa dengan pengguna jasa, menyediakan barang yang bermutu sesuai dengan standar nasional serta menyediakan jasa atau pekerja pembangunan yang terlatih, telah memiliki sertifikasi, serta profesional sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tanggung jawab penyedia jasa dalam hal waktu penyelesaian pekerjaan proyek, pihak penyedia jasa bertanggung jawab untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan program mutu serta menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam kontrak.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Pihak Kontraktor**

Secara umum pengertian kontraktor adalah sebuah badan/lembaga/orang yang mengupayakan atau melakukan aktifitas pengadaan baik berupa barang maupun jasa yang dibayar dengan nilai kontrak yang telah disepakati. Jasa kontraktor sipil sendiri merupakan jasa yang berupa pengadaan barang dan jasa yang berhubungan dengan pekerjaan sipil, bisa berupa jalan, bangunan, konstruksi jembatan. Kontraktor adalah sinonim dengan kata Pemborong, definisi lain Kontraktor berasal dari kata kontrak artinya surat perjanjian atau kesepakatan kontrak bisa juga berarti sewa, jadi kontraktor bisa disamakan dengan orang atau suatu badan hukum atau badan usaha yang di kontrak atau di sewa untuk menjalankan proyek pekerjaan berdasarkan isi kontrak yang dimenangkannya dari pihak pemilik proyek yang merupakan instansi/lembaga pemerintahan, badan hukum, badan usaha, maupun perorangan, yang telah melakukan penunjukan secara resmi.

Berikut aturan-aturan penunjukan, dan target proyek ataupun order/pekerjaan yang di maksud tertuang dalam kontrak yang di sepakati antara pemilik proyek (*owner*) dengan kontraktor pelaksana. Definisi Kontraktor secara umum kontraktor adalah orang yang kerjanya terikat oleh kontrak dimana jasanya adalah membantu mereka – mereka yang tidak memiliki cukup waktu dalam membangun rumah. Para kontraktor akan mengalkulasi perencanaan, analisis pengeluaran, sampai dengan implementasi yang dibutuhkan. Di Indonesia, tercatat ada banyak sekali jasa kontraktor sipil yaitu sekitar 180 ribu badan usaha kontraktor. Kontraktor – kontraktor itu sendiri harus disertifikasi dan terregistrasi, hal ini diatur dalam LPJK (Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi).

Didalam LPJK akan ditentukan jenis usaha jasa konstruksi yang akan ditawarkan, bisa berupa pelaksana konstruksi (kontraktor) maupun perencana konstruksi (konsultan). Baik kontraktor maupun konsultan kemudian akan dikualifikasi ke dalam beberapa grade (tingkatan). Pengkualifikasian ini berdasarkan pengalaman (lama badan usaha itu berdiri), jumlah tenaga ahli/terampil yang dimiliki dan jumlah tenaga kerja serta nilai modal yang dimilikinya.

1. Untuk kualifikasi tertinggi atau yang sering disebut golongan besar, ditujukan kepada badan usaha yang memiliki *grade 6* atau *grade 7* dimana badan usaha tersebut bisa menangani proyek dengan nilai yang tidak terbatas.<sup>14</sup> Kontraktor juga dapat diartikan sebagai identitas hukum atau individu yang ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan proyek sesuai dengan keahliannya. Atau dalam definisi lain menyatakan bahwa perusahaan yang penawaran harganya telah diterima dan telah diberikan penunjukan surat serta menandatangani surat perjanjian dengan pemberi tugas pekerjaan pemborongan sehubungan di Pemilik proyek (*owner*) memberikan

---

<sup>14</sup> Komunitas FAKPI, *Membahas Kontrak Pemerintah*, CV PRIMA PRINT, Yogyakarta, 2018



kepercayaan secara langsung kepada pelaksana kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Pengatur dan persetujuan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak diatur dalam kontrak. Kontraktor bertanggung jawab langsung pada pemilik proyek (*owner*) dan dalam melakukan pekerjaan ini diawasi oleh tim konsultan pengawas dari pemilik dan dapat berkonsultasi langsung dengan tim pengawas untuk masalah-masalah yang terjadi dalam pelaksanaan serta bagaimana merencanakan strategi proyek agar berjalan dengan sukses dengan pekerjaan proyek.

2. Golongan menengah ditujukan kepada badan usaha yang memiliki grade 5 dengan nilai proyek berkisar antara 1 – 10 Milyar. Dan golongan kecil ditujukan untuk grade 4 – 2 dengan nilai proyek di bawah 1 Milyar. Adapun dilihat dari skala usahanya kontraktor dapat di klasifikasikan sebagai berikut:

- a. Kontraktor skala kecil (Lokal): *omzet* (perputaran uang dalam usaha) rata-rata masih di bawah angka 1 milyar Rupiah per tahunnya
- b. Kontraktor skala menengah: *omzet* usaha antara 1 milyar sampai dengan puluhan Milyar Rupiah pertahun
- c. Kontraktor skala Nasional: *omzet* usaha telah mencapai ratusan Ratusan milyar Rupiah hingga trilyunan Milyar pertahunnya
- d. Kontraktor skala Internasional: *omzet* usaha puluhan trilyun ke atas pertahunnya. Tujuan dari pengklasifikasian ini hanya agar para badan usaha yang ada dapat mengikuti tender dan mengerjakan proyek sesuai dengan kapasitas yang dimiliki sekaligus untuk menjaga kelangsungan usaha bagi golongan menengah sampai kecil. Perubahan desain harus berkonsultasi sebelum pekerjaan dilakukan.

Kontraktor sebagai pelaksana proyek pasti mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam melaksanakan fungsi-fungsi, antara lain adalah sebagai berikut.

- 1 Melaksanakan pembangunan bekerja sesuai dengan peraturan dan spesifikasi yang telah direncanakan dan ditentukan di dalam kontrak Perjanjian Pemborongan .
- 2 Memberikan laporan kemajuan proyek meliputi laporan harian, mingguan, dan bulanan kepada pemilik proyek yang berisi antara lain:
  - a. Pelaksanaan pekerjaan.
  - b. Prestasi kerja dicapai.
  - c. Jumlah tenaga kerja yang digunakan.
  - d. Jumlah bahan-bahan yang masuk. Keadaan cuaca dan lain-lain.

Jika kita Bicara tentang kontraktor bangunan tentunya kata tersebut sudah tidak asing lagi di dengar orang banyak secara umum kontraktor itu merupakan orang atau perusahaan yang kerjanya berhubungan dengan kontrak dimana jasanya adalah membantu orang yang tidak memiliki waktu yang cukup atau tidak memiliki sumberdaya dan pengetahuan dalam membangun sebuah rumah atau jenis bangunan tertentu.

Seng Hansen mengatakan bahwa bisnis jasa kontraktor tak perlu membutuhkan modal yang cukup besar karena hanya perkiraan modal saja misalnya membayar karyawan selama kerja, pembelian bahan material dan juga dana operasional selama pelaksanaan pembangunan..

Dengan kata lain kontraktor sebagai pelaksana sebuah proyek merupakan badan hukum yang dipilih sebagai pelaksana suatu proyek sesuai dengan keahliannya.<sup>15</sup>

Sistem kerja kontraktor adalah jika penawaran harganya telah diterima dan juga telah diberikan surat penunjukan oleh *owner* serta telah menandatangani surat perjanjian pemborong kerja dan pemberi tugas yang berhubungan dengan pekerjaan pada proyek tersebut. Pekerjaan kontraktor akan dimulai pada suatu tanggal yang disepakati bersama atau dengan sebuah surat perintah kerja (SPK) yang diterbitkan oleh pemilik proyek. Tugas dan tanggung jawab kontraktor didasarkan pada Kontrak kerja dengan pemilik proyek ataupun *owner*, kontraktor juga akan diawasi oleh tim konsultan pengawas yang telah dipekerjakan oleh pemilik (*owner*) sebagai konsultan pengawas.

Pada pekerjaan rumah tinggal biasanya memiliki struktur organisasi yang lebih sederhana atau pekerjaan diawasi langsung oleh *owner*. Kontraktor dapat berkonsultasi kepada konsultan pengawas dari pemilik pekerjaan jika terjadi masalah dalam pelaksanaan proyek, sebelum melaksanakan pekerjaan proyek desain dan batasan RAB harus betul - betul sudah benar. Adapun tugas dan tanggung jawab yang dibebani kepada kontraktor, diantaranya :

- a) Pekerjaan pembangunan konstruksi mesti sesuai dengan peraturan-peraturan (RKS) dan spesifikasi yang sudah di rencanakan dalam kontrak perjanjian pemborongan.
- b) Membuat laporan kemajuan pelaksanaan proyek atau biasanya disebut dengan progress yang isinya antara lain laporan harian, mingguan , dan laporan bulanan kepada pemilik proyek, biasanya terdiri dari laporan Pelaksanaan pekerjaan,

---

<sup>15</sup> Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi*, PT Gramedia Pustaka, Jakarta, 2014

Kemajuan kerja yang sudah dicapai, Jumlah tenaga kerja yang dipekerjakan, Pengaruh alam seperti cuaca dan Laporan Perubahan pekerjaan (Jika ada).

- c) Menyesuaikan kecepatan pekerjaan pembangunan agar waktu pelaksanaan pekerjaan pembangunan tepat waktu dan sesuai dengan jadwal.
- d) Menyediakan sumber daya untuk pembangunan seperti tenaga kerja, material-material bangunan, peralatan dan lain lain demi kelancaran pelaksanaan
- e) Menjaga keamanan dan juga kenyamanan lokasi proyek, demi kelancaran pelaksanaan pembangunan
- f) Mengevaluasi desain rumah atau bangunan yang dikerjakannya apabila terjadi atau ada sesuatu yang janggal.
- g) Menjamin, secara profesional bahwa bangunan yang dibangun telah memenuhi semua unsur keselamatan bangunan, dan sesuai dengan perundang undangan yang berlaku.

### **BAB III**

## METODE PENELITIAN

### A. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, sangatlah perlu ditegaskan mengenai batasan atau ruang lingkup penelitian. Batasan itu diambil agar penelitian lebih terarah pada sasaran dan tidak mengambang dari permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini. Adapun ruang lingkup yang akan dibahas dalam permasalahan ini adalah pertanggungjawaban pihak kontraktor dalam mengatasi kegagalan konstruksi atas proyek yang sedang diembannya.

### B. Sumber Bahan Hukum

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penulisan hukum terarah pada penelitian data *primer*, data sekunder, dan data tertier. Adapun Sumber hukum atau jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

#### 1. Bahan Hukum *Primer*

Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yakni:

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b. Undang-undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi
- c. Undang - undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

#### 2. Bahan Hukum Sekunder 24

Bahan hukum Sekunder adalah data yang menjelaskan secara umum mengenai uraian data primer berhubungan dengan skripsi ini yakni bahan hukum yang diperoleh dari :

- a. Buku-buku
  - b. Jurnal ilmu hukum atau artikel, majalah hukum dan perundang-undangan
3. Bahan Hukum Tertier yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder diantaranya kamus hukum dan lainnya yang berhubungan dengan konstruksi bangunan dan jasa konstruksi.

### **C. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan menggunakan metode kepustakaan (*Library Research*). Metode kepustakaan adalah metode pengambilan data yang dilakukan dengan cara menggunakan bahan-bahan yang ada dipustakaaan seperti buku-buku, jurnal ilmu hukum atau artikel, majalah hukum, perundang-undangan, data-data yang diperoleh dari karya ilmiah, dengan permasalahan yang akan dibahas untuk menyempurnakan skripsi ini.

### **D. Metode Analisis Data**

Metode Analisis Data yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kualitatif yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan tujuan utama untuk menggambarkan atau deskripsi tentang suatu keadaan secara *objektif* yang berdasarkan pada data-data yang berupa teori-teori dan bukan dalam bentuk angka-angka (tabel). Dengan studi kepustakaan dan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai pertanggungjawaban pihak kontraktor atas kegagalan konstruksi dan kegagalan bangunan,

dengan demikian diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.