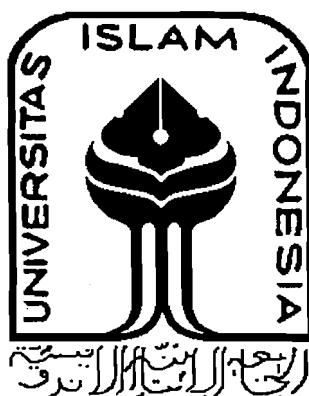


**PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT KEGAGALAN
BANGUNAN DALAM PERJANJIAN KERJA KONSTRUKSI**

TESIS



Oleh :

MOCHAMAD YUSUF

Nomor Mahasiswa : 06912231
BKU : Hukum Bisnis
Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
2008**

**LEMBAR PENGESAHAN
TESIS**

**PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT KEGAGALAN
BANGUNAN DALAM PERJANJIAN
KERJA KONSTRUKSI**

Disusun Oleh :

**Nama : MOCHAMAD YUSUF
No. Mahasiswa : 06912231
Bidang Kajian Utama : HUKUM BISNIS**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 08 Juli 2008
Dan dinyatakan Lulus**

**Tim Penguji
Ketua**



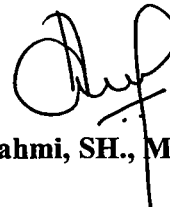
(Nandang Sutrisno, SH., LL.M., M.Hum., Ph.D)

Anggota I



(Dr. Siti Anisah, SH., M.Hum)

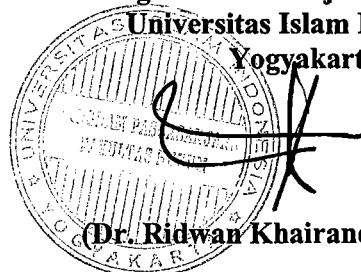
Anggota II



(Fahmi, SH., MH)

Mengetahui :

**Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**



(Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH)

**HALAMAN PENGESAHAN
PEMBIMBING TESIS**

**PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT KEGAGALAN
BANGUNAN DALAM PERJANJIAN
KERJA KONSTRUKSI**

Disusun Oleh :

**Nama : MOCHAMAD YUSUF
No. Mahasiswa : 06912231
Bidang Kajian Utama : HUKUM BISNIS**

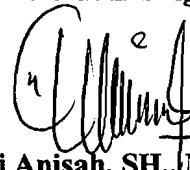
**Telah Dilakukan Pembimbingan Dan Dinyatakan Layak Untuk Diajukan
Dihadapan Tim Penguji Tesis Program Magister (S-2) Ilmu Hukum
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta**

Pembimbing I



(Nandang Sutrisno, SH., LL.M., M.Hum., Ph.D)

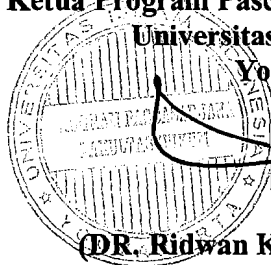
Pembimbing II



(Dr. Siti Anisah, SH., M.Hum)

Mengetahui :

**Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**



(DR. Ridwan Khairandy, SH., M.H)

ABSTRAK

Kegagalan bangunan karena strukturnya gagal berfungsi dapat menimbulkan kerugian harta benda bahkan korban jiwa. Kegagalan struktur adalah kondisi dimana ada satu atau dua komponen struktur, atau bahkan struktur tersebut secara keseluruhan kehilangan kemampuan menahan beban yang dipikulnya. Oleh karena itu perlu diantisipasi secara cermat. Masalah-masalah yang berujung pada penyelesaian secara hukum merupakan suatu kenyataan bagi pihak-pihak yang berkecimpung didunia Konstruksi. Umumnya, masalah konstruksi dapat diselesaikan secara baik-baik diantara pihak-pihak yang bersengketa; dan bila tidak tercapai suatu hal yang diharapkan maka litigasi atau penyelesaian diluar pengadilan banyak digunakan berdasarkan pilihan para pihak yang bersengketa.

Menyamakan persepsi tentang kegagalan bangunan sangat penting, istilah tersebut dapat berbeda antara satu profesi dengan yang lainnya. Menurut UU No. 18/1999 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 1 :”Kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan, yang telah diserah terimakan oleh penyedia jasa, menjadi tidak berfungsi baik sebagian atau secara keseluruhan dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa;”. Sedangkan menurut Pasal 6: “Bidang usaha jasa konstruksi mencakup pekerjaan arsitektural dan/atau sipil dan/atau mekanikal dan/atau elektrikal dan/atau tata lingkungan, masing-masing beserta kelengkapannya”.

Dari penelitian yang dilakukan dengan pendekatan penelitian hukum normatif/penelitian hukum doktrinal dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan. Suatu peluang tuntutan hukum dalam hal konstruksi terkait dengan adanya asas kehati-hatian dan kecermatan maupun uji tuntas dalam berbagai kegiatan konstruksi.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan sebagaimana mestinya.

Tesis ini merupakan persyaratan guna memperoleh gelar Magister Hukum (MH) pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, dan untuk itu diperlukan suatu karya ilmiah. Maka untuk itu penulis mengambil judul : **“Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi”**.

Penulis menyadari dalam penulisan Tesis ini masih banyak terdapat kesalahan-kesalahan serta kekurangan, untuk itu demi kesempurnaan dari penulisan Tesis ini maka penulis sangat mengharapkan sekali kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. Drs. Edy Suandi Hamid, M.Ec.** selaku Rektor Universitas Islam Indonesia yang telah berkenan memberikan kesempatan kepada penulis untuk belajar menimba dan mendalami ilmu pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum, sehingga memungkinkan penulis untuk mendapatkan tambahan ilmu pengetahuan yang tentunya sangat bermanfaat.
2. Bapak **Nandang Sutrisno, SH, LL.M, M.Hum, Ph.D.** selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan juga selaku Pembimbing I, yang telah meluangkan waktu dan pikirannya guna memberikan bimbingan kepada penulis di dalam penyelesaian Tesis ini.
3. Bapak **Dr. Ridwan Khairandy, SH,.MH.** selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia dan yang telah banyak membantu penulis didalam penyelesaian Tesis ini.

4. Ibu **Dr. Siti Anisyah, SH, MHum.** selaku pembimbing II, yang telah meluangkan waktu dan pikirannya guna memberikan bimbingan kepada penulis di dalam penyelesaian Tesis ini.
5. Seluruh dosen dan staff pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah banyak membantu penulis dalam rangka penyelesaian pendidikan yang penulis tempuh.
6. Terima kasih juga disampaikan kepada Pimpinan dan bagian *Legal Counsel Office* PT. Chevron Pacific Indonesia (dulu PT. Caltex Pacific Indonesia), yang telah memberikan kesempatan untuk melakukan *Legal pre- research*.
7. Ucapan terima kasih kepada Pimpinan PT. PEC-Tech Indonesia, terutama *Human Resource Development*, yang telah memberikan kesempatan yang luas kepada penulis untuk melakukan *legal pre- research* pada perusahaan dan kontraktor yang ada dilingkungan Project PT. PEC-Tech Indonesia.
8. Istri dan anak tercinta yang selalu mendampingi dan memberikan dorongan dalam menyelesaikan pendidikan.

Semoga segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis, mendapat balasan pahala, rahmat serta karunianya dari Allah SWT, Amin.

Penulis

Mochamad Yusuf.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGUJI	iii
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Tinjauan Pustaka	7
E. Metode Penelitian	16
BAB II PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN DAN JASA KONSTRUKSI	21
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	21
B. Tinjauan Umum Perjanjian Pemborongan Bangunan	29
C. Tinjauan Umum Tentang Jasa Konstruksi	37
D. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan	48

BAB. III	PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT KEGAGALAN BANGUNAN DALAM PERJANJIAN KERJA KONSTRUKSI	58
	A. Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi	58
	B. Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi	95
BAB. IV	PENUTUP	102
	A. Kesimpulan	102
	B. Saran	104

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengaturan mengenai Jasa Konstruksi diatur oleh Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Pasal 3 Undang-Undang tersebut menyebutkan bahwa pengaturan jasa konstruksi berguna untuk:

1. Memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan yang berkualitas;
2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan berkonstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Mewujudkan peningkatan peran serta masyarakat di bidang jasa konstruksi.

Perjanjian pemborongan bangunan pada dasarnya dibuat dalam bentuk yang tertulis, karena selain berguna bagi kepentingan pembuktian juga perjanjian pemberian pemborongan bangunan tergolong perjanjian yang mengandung resiko berbahaya yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan.¹

¹ Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Adhya Bakti, Bandung, 1998, hlm 12.

Setelah bangunan diselesaikan dan apabila terjadi kegagalan bangunan, sampai saat ini Lembaga Asuransi belum dapat memberikan jaminan bagi kegagalan bangunan, karena Asosiasi Profesi/institusi terkait belum menetapkan kriteria dari kegagalan bangunan. Untuk menilai kegagalan bangunan diperlukan penetapan dari penilai ahli yang profesional. Apabila pada suatu daerah belum ada yang mempunyai tenaga ahli yang bersertifikat, namun dalam kenyataannya sudah ada tenaga ahli yang telah lama diakui keahlian yang kompeten dalam bidangnya, maka atas kesepakatan bersama antar penyedia dan pengguna jasa yang bersangkutan dapat ditunjuk sebagai penilai ahli dalam hal kegagalan bangunan.

Konstruksi bangunan yang dirancang dan dibangun harus kokoh, demikian salah satu petikan kata-kata Kepala Dinas Tata Kota Pekanbaru Ir. H. Idris Sani, dalam penyajian makalah dari Distako pada sebuah seminar yang diadakan Ikatan Arsitek Indonesia (IAI) 17 Juli 2002 di Hotel Pangeran Pekanbaru. Topik yang diangkat Idris Sani pada pertemuan ilmiah bertema kebijaksanaan dan peraturan Pemerintah Kota yang berkaitan dengan perizinan dan pelaksanaan pembangunan.²

Begitu pula halnya dengan bangunan yang ada di Kota Pekanbaru, untuk kedua kalinya Turap sepanjang ratusan meter roboh. Menurut Tim Dinas Kimpraswil, hal itu disebabkan oleh kecerobohan kontraktor dan kurangnya pengawasan dari Tim Kimpraswil, bahkan proyek tersebut diduga menyalahi Bestek.³ Kata pepatah, "Beta tak akan dua kali kehilangan

² Riau Pos, 2 Juli 2002, dalam Kegagalan Struktur pada Bangunan Gedung.

³ *Ibid*

tongkat.” Selai itu juga ada pepatah mengatakan, ”Keledai tidak akan terbentur pada batu yang sama untuk kedua kalinya”. Ini kan hanya pepatah sedangkan Turap bukanlah pepatah tetapi Turap yang roboh untuk kedua kalinya. Memang adalah suatu kegagalan konstruksi pasti ada pihak yang paling bersalah, yang menurut Tim Kimpraswil ialah Kontraktor yang ceroboh dan kurangnya pengawasan dari Tim Kimpraswil.⁴ Mengapa Turap yang panjangnya 500 meter itu telah roboh 120 meter, sedangkan sisanya tidak roboh, belum roboh, atau akan roboh ? Maka kalau kondisi tersebut diatas tidak ada suatu tindakan yang tegas jangankan dua kali, dua puluh kali roboh pun tidak dapat dikatakan aneh.

Timbul pertanyaan yang sebenarnya tidak perlu dijawab lagi, karena semua pihak yang terkait harusnya sudah tahu; Siapakah yang menunjuk kontraktor? siapakah yang menunjuk Panitia Lelang ? siapa yang menunjuk Konsultan Perencanaan dan siapakah Yang menunjuk anggota Team Kimpraswil yang bertugas sebagai pengawas pekerjaan Proyek ? Siapa pula yang menunjuk Pimpro? Seharusnya Kontraktor pemenang tender adalah sudah merupakan Kontraktor yang sudah *Qualified*; mempunyai pengalaman kerja pada bidang yang sama sebelumnya, mempunyai struktur tenaga ahli, yang ahli pada bidangnya masing-masing, mempunyai peralatan yang cukup , serta mempunyai kemampuan dana (modal) yang cukup juga.

Kontraktor harus mempunyai tenaga ahli yang memadai, jadi kontraktor tidak bisa lepas dari tanggung jawab. Karena kegiatan konstruksi

⁴ *Ibid.*

fisik yang pertama adalah ; Melakukan pemeriksaan dan penilaian dokumen untuk melaksanakan konstruksi, baik dari segi kelengkapan maupun dari segi “Kebenarannya”.

1. Menurut pakar-pakar dari Kimpraswil, Robohnya turap adalah kelalaian kontraktor dan Tim pengawas dari Kimpraswil (Riau pos, 12 Desember 2002).
2. Menurut anggota Komisi IV DPRD Kota Pekanbaru H. Ismeth Bakhri antara lain; Harus ada penelitian yang mendalam tentang kondisi turap, seperti sebagai mana kekuatan pondasi dan semacamnya (Riau pos, 12 Desember 2002).
3. Menurut Wakil ketua komisi IV DPRD Kota Pekanbaru, H. Buyung Darlis; Pesimis dengan Pengawas dan Pimpro yang bekerja sama demi uang saja, sehingga pengawasan lengah dan dimanfaatkan oleh kontraktor untuk melakukan penyelewengan pekerjaan.(Pekanbaru pos 16/12)
4. Turap yang roboh adalah turap yang terletak diujung parit indah, yang mempunyai ketinggian turap yang tidak ber trap lebih tinggi dari turap parit indah pada bagian yang menuju ke jalan Jendral Sudirman, yang memakai trap. sebagian besar yang roboh terjadi pada dinding turap, Perlu diingat dinding turap terbuat dari pasangan batu kali (tanpa tulangan), Pasangan batu kali tersebut memang kuat terhadap tekanan, tetapi akan sangat lemah terhadap gaya tarik, yang boleh dikatakan hanya mengandalkan momen lawan⁵, yang dapat mengakibatkan grafitasi (berat

⁵ Rony Ardiansyah., *Sorotan Konstruksi.*, (Kumpulan Artikel di Riau Pos), UIR Press, LPM UIR, 2003, hlm. 19.

sendiri batu tersebut). Apalagi karena disebabkan dinding turap ini lebih luas, dari pada dinding turap yang menuju ke jalan Jend. Sudirman tersebut. Seandainya jenis tanah atau kondisi lapangan sepanjang parit indah itu sama, misalnya dinding turap 1,5 lebih luas pada turap sebelumnya maka seharusnya ketebalan dinding turap yang dibuat, mesti berbanding lurus yaitu 1,5 kali lebih tebal dinding lama.

5. Beberapa bagian reruntuhan turap bukan hanya pada dinding turap, tetapi juga pada portal termasuk pondasi itu bisa diakibatkan terjadinya *Sliding* (longsornya tanah secara total), bisa saja terjadi dibawah pondasi, *Sliding* tersebut terjadi pada turap yang berada sebelah jalan raya. Kelihatannya konstruksi sebelah kiri dan kanan dibuat sama. Apakah siperencana lupa bahwa Beban hidup (beban kendaraan) akan menimbulkan tekanan tanah aktif, selain tekanan tanah aktif akibat tanah dan air, juga akan terjadi *Sliding* pada turap.⁶
6. Perlu kita renungkan meskipun tidak semuanya konsultan pengawas, walaupun tidak terjadi diproyek ini, tetapi seandainya ada tim konsultan pengawas yang menerima dana bantuan dari kontraktor, yang katanya untuk biaya transportasi (beli bensin), walaupun dana tersebut tidak besar/ala kadarnya saja. Mungkin ada atau tidaknya hubungan dengan pepatah kuno untuk sebagai renungan yang mengatakan “Pedang Yang Terima Suap Tidak Akan Bisa Membunuh”

⁶ *Ibid.*, hlm. 20.

Kesimpulan yang ditarik Dradjat adalah amburadul, budaya kerja yang buruk, subur dengan praktek KKN, tidak Profesional, tidak siap bersaing dalam tatanan pasar bebas. Undang-undang Nomor 18 tahun 1999, merupakan Undang-undang yang mengatur kegiatan Jasa Konstruksi, tujuannya mendorong agar praktisi Konstruksi Nasional bisa menjadi profesional. Reformasi yang terjadi dan sedang berjalan belum mampu menghilangkan segala kekurangan di atas, bahkan pada beberapa kesempatan terlihat lebih parah dari kondisi sebelumnya.⁷

Pengaturan kegagalan bangunan tersebut dapat memberikan iklim terhadap dunia usaha Jasa Konstruksi yang lebih bertanggung jawab dan sekaligus memberikan kesempatan terbukanya persaingan sehat untuk mencapai tujuan mutu produksi yang tinggi. Memperhatikan kondisi fisik yang kualitasnya masih memprihatinkan pada saat ini, maka peraturan perundangan rasanya tidak berguna apabila dari seluruh *stakeholder* tidak mau memfasilitasi/melaksanakan. Namun apabila kita masih mempunyai keinginan dan mau melakukan sesuai dengan kompetensinya, maka peraturan ini dapat lebih menjamin masyarakat Jasa Kontruksi untuk mengetahui hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing. Berdasarkan hal di atas, maka penulis tertarik meneliti Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Kontruksi.

⁷ *Ibid.*

B. Rumusan Masalah

Dari uraian di bagian terdahulu, dapat dirumuskan permasalahan pokok dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengapa terjadi kegagalan bangunan dalam pelaksanaan perjanjian kerja konstruksi ?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa akibat kegagalan bangunan dalam pelaksanaan perjanjian kerja konstruksi ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengevaluasi terjadinya kegagalan bangunan dalam pelaksanaan perjanjian kerja konstruksi.
2. Untuk mengkaji proses penyelesaian sengketa akibat kegagalan bangunan dalam pelaksanaan perjanjian kerja konstruksi.

D. Tinjauan Pustaka

Didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian pemborongan disebut dengan istilah pemborongan pekerjaan. Menurut Pasal 1601b KUH Perdata, pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikat diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborong, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Dengan demikian definisi perjanjian pemborongan ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikat diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, dengan pihak lain, yang memborongkan, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan.⁸ Berdasarkan definisi di atas, maka dapat dikatakan bahwa :⁹

- a. Yang membuat perjanjian pemborongan atau dengan kata lain yang terkait dengan perjanjian pemborongan adalah dua pihak saja yaitu pihak kesatu disebut yang memborongkan/*aanbesteder*/pemberi tugas dan sebagainya. pihak kedua disebut pemborong/kontraktor/rekanan/anmer/pelaksana dan sebagainya.
- b. Objek dari perjanjian pemborongan adalah pembuatan suatu karya (*het maken van werk*).

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual artinya perjanjian pemborongan itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan/kontrak. Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan kecil bisa perjanjian dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan yang agak besar maupun yang besar biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis baik dengan akta di bawah tangan atau dengan akta autentik (akta

⁸ Djumaldji, *Hukum Bangunan*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm 4.

⁹ *Ibid.*

notaris).

Adapun perbedaan antara perjanjian kerja dengan perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa yaitu bahwa dalam perjanjian kerja terdapat unsur subordinasi, sedangkan pada perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa ada koordinasi. Mengenai perbedaan antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian menunaikan jasa, yaitu bahwa dalam perjanjian pemborongan berupa mewujudkan suatu karya tertentu sedangkan dalam perjanjian menunaikan jasa berupa melaksanakan tugas tertentu yang ditentukan sebelumnya.¹⁰

Di dalam KUH Perdata yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) dikenal adanya 2 (dua) macam perjanjian pemborongan yaitu :

1. Perjanjian pemborongan di mana pemborong hanya melakukan pekerjaan saja.
2. Perjanjian pemborongan di mana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya (materialnya).

Perbedaan kedua macam perjanjian pemborongan tersebut dalam resiko kalau terjadi *overmacht*/keadaan memaksa. Dalam perjanjian pemborongan dimana pemborong hanya melakukan pekerjaan saja, apabila pekerjaan itu musnah sebelum diserahkan, maka pemborong hanya bertanggung jawab atas kesalahannya saja. Dalam perjanjian pemborongan dimana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan bahan materialnya apabila pekerjaan itu musnah sebelum diserahkan, maka

¹⁰ *Ibid.*, hlm 5

pemborong bertanggung jawab karena kesalahannya, kecuali jika pihak yang memborongkan telah lalai menerima pekerjaan tersebut.

Mengenai isi dari perjanjian pemborongan di dalam KUH Perdata tidak ditentukan. Hal ini disesuaikan dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mengandung pengertian:

1. Orang bebas membuat perjanjian maupun tidak membuat perjanjian.
2. Orang bebas menentukan isi dari perjanjian.
3. Orang bebas menentukan bentuk dari perjanjian.
4. Orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun.
5. Orang bebas menentukan hukumnya yang berlaku bagi perjanjian.

Namun kebebasan tersebut di atas dibatasi yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pemborongan diatur dalam Bab 7 a Buku III KUH Perdata Pasal 1601b, kemudian Pasal 1604 sampai 1616. Perjanjian merupakan salah satu perjanjian untuk melakukan pekerjaan, sebab Bab 7 a Buku III KUH Perdata yang berjudul "Perjanjian untuk melakukan pekerjaan" itu didalamnya terdapat tiga macam yaitu:

1. Perjanjian kerja
2. Perjanjian pemborongan
3. Perjanjian menggunakan jasa.

Ketiga perjanjian tersebut mempunyai persamaan bahwa pihak yang satu melakukan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan menerima upah.

Menurut R. Subekti perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibedakan menjadi dua macam:¹¹

1. Perjanjian yang hanya melakukan pekerjaan.
2. Perjanjian pemborongan melakukan pekerjaan termasuk menyediakan bahan.

Pengertian perjanjian pemborongan menurut pasal 1601 KUH Perdata adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikat diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain. Pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Perjanjian pemborongan pada dasarnya dibuat secara tertulis, karena berguna untuk kepentingan pembuktian juga dengan pengertian perjanjian pemborongan tergolong perjanjian yang mengandung resiko khususnya borongan bangunan sehingga lazim perjanjian itu dibuat dalam bentuk perjanjian standar yang menyangkut segi yuridis dan teknis yang ditunjuk dalam rumusan kontrak. Jadi dalam pelaksanaan perjanjian selain mengindahkan ketentuan dalam KUH Perdata juga dalam ketentuan perjanjian standar.¹²

Di dalam perjanjian pemborongan dikenal adanya 4 (empat) jaminan yaitu :

- a. Bank garansi/garansi bank/jaminan bank.¹³
- b. *Surety bond*.
- c. Jaminan pemeliharaan/*maintenance bond*.

¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Bandung, 1987, hlm 65

¹² *Ibid.*, hlm 45

¹³ *Ibid.*, hlm 128

d. Jaminan pembangunan/ *bouw garansi*.

Menurut Pasal 1820 KUH Perdata, penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan dia berpiutang, mengikat diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Dengan kata lain, seorang pihak ketiga yang disebut penanggung/penjamin kepada pihak yang berpiutang/kreditur/penerima jaminan untuk memenuhi prestasinya (wanprestasi).

Yang dapat bertindak sebagai penanggung/penjamin bisa perorangan maupun badan hukum. Dalam Bank garansi yang bertindak sebagai penanggung/penjamin adalah badan hukum yaitu Bank.

Perjanjian pemborongan dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Pekerjaan telah diselesaikan oleh pemborong setelah masa pemeliharaan selesai, atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah dibayar oleh yang memborongkan. Di dalam perjanjian pemborongan dikenal adanya 2 (dua) macam penyerahan :
 - a. Penyerahan pertama yaitu penyerahan pekerjaan fisik setelah selesai 100%.
 - b. Penyerahan kedua yaitu penyerahan pekerjaan setelah masa pemeliharaan selesai.
2. Pembatalan perjanjian pemborongan.

Menurut Pasal 1611 KUH Perdata disebutkan:

“Pihak yang memborongan jika dikehendakinya demikian boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaan telah dimulai asal ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya”.

3. Kematian pemborong.

Menurut Pasal 1612 KUH Perdata bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Disini pihak pemborong harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan, juga bahan-bahan yang telah disediakan. Demikian juga ahli waris pemborong tidak boleh melanjutkan pekerjaan tersebut tanpa seizin yang memborongkan.

4. Kepailitan.

5. Pemutusan Perjanjian Pemborongan.

Pemutusan perjanjian pemborongan ini karena adanya wanprestasi. Pemutusan perjanjian pemborongan ini untuk waktu yang akan datang dengan akat lain pekerjaan yang belum dikerjakan yang diputuskan namun mengenai pekerjaan yang telah dikerjakan akan tetap dibayar.

6. Persetujuan kedua belah pihak.

Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi beserta Peraturan Pemerintah Nomor 28, 29 dan 30 Tahun 2000 pada hakekatnya merupakan salah satu usaha dalam rangka pembinaan sumber daya manusia di bidang konstruksi, dengan pengaturan dan peraturan yang jelas tentang perlindungan hukum atas hak profesional di bidang jasa

konstruksi di satu sisi, dan tanggung-jawab hukum sebagai profesional atas kualitas layanan profesionalismenya di sisi lainnya.

Perlindungan hukum adalah pengakuan atas profesi dan apresiasi atas jasa profesional sesuai dengan tingkat keahlian yang dimiliki seseorang, sementara tanggung-jawab hukum adalah tuntutan atas kualitas layanan jasa profesional sesuai dengan pengakuan dan penghargaan yang diperolehnya.

Undang-Undang Jasa Konstruksi memberi peran penuh kepada masyarakat jasa konstruksi untuk mengatur dirinya sendiri. Sebelum diterbitkannya Undang-undang ini, peran pengaturan jasa konstruksi sepenuhnya berada di tangan Pemerintah.

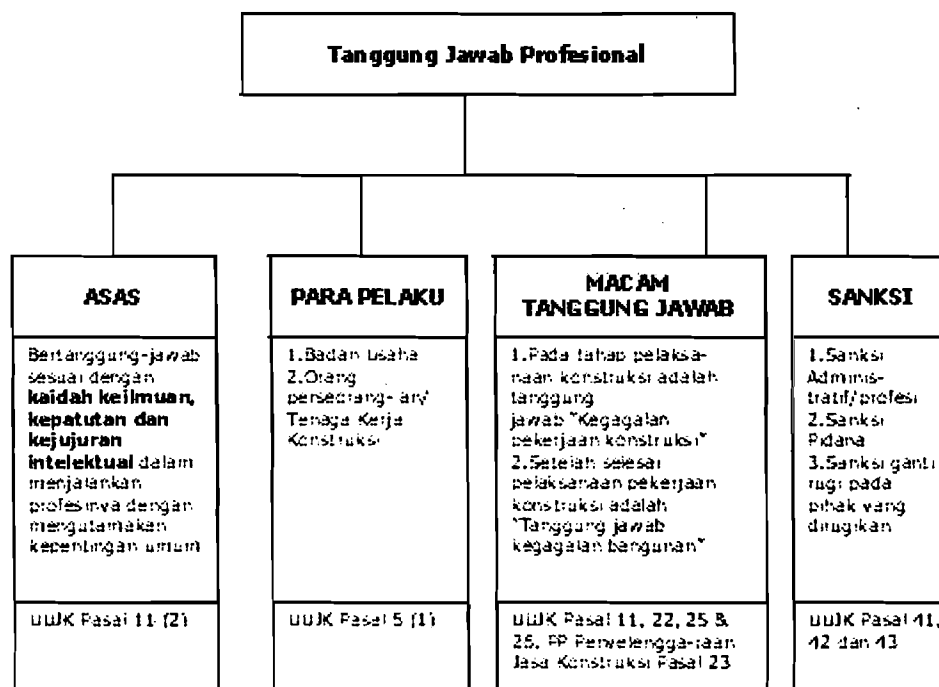
Pelaksanaan ketentuan Pasal 8 UUK tentang kewajiban Badan Usaha Konstruksi untuk memiliki sertifikat klasifikasi dan Pasal 9 UUK tentang Kewajiban Tenaga Kerja Konstruksi untuk memiliki sertifikat keahlian dan sertifikat ketrampilan, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000, sepenuhnya ditangani/diurus oleh masyarakat jasa konstruksi yang dalam hal ini diwakili oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK).

LPJK adalah satu-satunya institusi yang berdasarkan PP No. 28 Tahun 2000, mempunyai wewenang untuk melaksanakan sertifikasi dan registrasi badan usaha dan tenaga kerja di bidang konstruksi. LPJK dapat menyerahkan pelaksanaan sertifikasi kepada asosiasi perusahaan dan asosiasi profesi yang telah mendapat akreditasi dari LPJK.

Pada bagan Gambar 1.1. berikut diperlihatkan secara skematik tanggung-jawab profesional menurut Undang-Undang Jasa Konstruksi.

Gambar 1.1.

Skema tanggung jawab profesional menurut UUK



Gambar 1.1. Skema tanggung jawab profesional menurut UUK.

Selanjutnya, tanggung-jawab profesional sesuai Undang-Undang Jasa Konstruksi harus dilandasi oleh prinsip-prinsip keahlian sesuai dengan kaidah keilmuan dan kejujuran intelektual. Anggota INTAKINDO sebagai tenaga ahli harus bertindak berdasarkan Kode Etik yang telah ditetapkan. Pelaksanaan tanggung-jawab profesional bagi tenaga ahli Anggota INTAKINDO akan terjadi pada setiap kegiatan-kegiatan pekerjaan konstruksi.

Penyelenggaraan program sertifikasi INTAKINDO dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional, dengan sasaran tercapainya kepercayaan atas mutu sertifikat yang dikeluarkan sehingga dapat memenuhi syarat-syarat pengakuan secara nasional dan internasional.

Di pihak lain, sertifikat yang dikeluarkan diharapkan dapat menjadi sarana perlindungan bagi tenaga ahli (antara lain, agar sertifikat tersebut juga dapat menjadi sarana jaminan atau bersifat *insurreable* dan dengan demikian dapat menjadi syarat untuk kepentingan bagi jaminan *Professional Indemnity Insurances*).

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (disebut juga penelitian hukum doktrinal). Sosiologis dengan menggunakan perangkat peraturan perundangan dan bahan hukum lainnya. Penelitian ini akan menganalisis kasus-kasus empiris yang berkaitan dengan kegagalan konstruksi bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya.

2. Bahan atau Materi Penelitian

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan yang meliputi hukum yang mengikat antara lain :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Kontruksi
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Kontruksi
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Kontruksi

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

Bahan Hukum Sekunder terdiri dari :

- 1) Berbagai hasil seminar tentang Perjanjian Kerja Kontruksi
- 2) Berbagai kepustakaan mengenai Perjanjian Kerja Kontruksi
- 3) Hasil penelitian.

c. Bahan Hukum Tertier

Yaitu bahan hukum yang bersifat melengkapi kedua bahan tersebut diatas, yang terdiri dari :

- 1) Kamus Hukum
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- 3) Kamus Bahasa Inggris
- 4) Berbagai majalah dan surat kabar

3. Alat dan Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dipergunakan dalam penelitian digunakan alat dan cara sebagai berikut :

- a. Melalui studi kepustakaan atau dokumen dipelajari bahan-bahan yang merupakan data sekunder. Pertama-tama dipilih dan dihimpun semua peraturan yang berkaitan dengan bidang hukum yang menjadi obyek penelitian. Selanjutnya dari bahan-bahan tersebut dipilih asas-asas, doktrin, dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan dengan Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi. Selanjutnya meneliti bahan-bahan yang berkaitan dengan permasalahan tersebut. Hasil yang diperoleh kemudian disusun dalam sebuah kerangka secara sistematis sehingga akan memudahkan dalam melakukan analisis data.
- b. Melalui penelitian lapangan akan diperoleh data primer. Adapun caranya dengan menggunakan daftar pertanyaan dan wawancara secara bebas maupun terstruktur kepada pihak yang terkait dengan permasalahan dibahas.

4. Teknik Analisis Data

Data sekunder yang dipilih melalui studi kepustakaan seperti tersebut di atas, kemudian disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran yang berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi Konstruksi. Data primer

yang diperoleh melalui studi lapangan tersebut digunakan untuk mendukung pemahaman studi kepustakaan terutama yang berkaitan dengan permasalahan. Dengan dilakukan juga studi lapangan maka akan diperoleh gambaran yang jelas mengenai penyalahgunaan kerja konstruksi bangunan.

Selanjutnya hasil penelitian dianalisis secara kualitatif berdasarkan asas hukum , kaidah hukum dan ketentuan hukum secara logis serta data yang diperoleh melalui penelitian akan dikaji secara mendalam sebagai suatu kajian yang komprehensif, hasil analisis akan disajikan secara deskriptif analisis.

BAB II

PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN DAN JASA KONSTRUKSI

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak. Dalam arti sempit “perjanjian” di sini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPerduta.¹⁴

Menurut M. Yahya Harahap, yang mengungkapkan bahwa:

“Suatu perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum kekayaan atau hukum harta benda yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”¹⁵

Pembentuk Undang-undang dalam Pasal 1313 KUHPerduta mencoba memberikan suatu definisi mengenai perjanjian dengan menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerduta tersebut di atas menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahir suatu perikatan.

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001), hal 28

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung, Alumni, 1992), hal 25.

Perikatan adalah hubungan hukum antara kedua pihak dalam harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi.

Menurut doktrin (teori lama), yang disebut dengan perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi tersebut telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban). Unsur-unsur perjanjian, menurut teori lama adalah sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan hukum;
- b. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
- c. Persesuaian kehendak harus dipublikasikan/dinyatakan;
- d. Perbuatan hukum terjadi karena kerjasama antara dua orang tau lebih;
- e. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain;
- f. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan¹⁶.

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang disebut dengan perjanjian adalah sebagai berikut:

“Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”¹⁷.

¹⁶ Salim H.S. Hukum Kontrak, *Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 1995), hal. 25

¹⁷ *Ibid*, hal 26

Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.

Dalam teori baru ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, yaitu:

- a. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian¹⁸.

Menurut penulis, yang disebut dengan perjanjian adalah hubungan hukum antara dua belah pihak, di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi yang telah disepakatinya.

2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Tiap-tiap perjanjian mempunyai dasar pembentukan. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan dengan jelas bahwa terdapat 4 (empat) unsur pokok yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian yang sah Keempat syarat untuk sahnya perjanjian, tersebut adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikata;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal¹⁹.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, Intermesa, 1990), hal 15.

Kedua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subjek dari perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai objeknya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya, yaitu sepakat para pihak yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk bertindak, tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*nietig*), tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan (*vernietigbaar*), sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi objeknya yaitu mengenai suatu hal tertentu atau suatu sebab yang halal adalah batal demi hukum.²⁰

Selain dari syarat sahnya perjanjian secara umum di atas, masih ada lagi syarat sah yang khusus, yang terdiri dari:

- a. Syarat tertulis untuk perjanjian-perjanjian tertentu;
- b. Syarat akta notaris untuk perjanjian-perjanjian tertentu;
- c. Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk perjanjian-perjanjian tertentu;
- d. Syarat izin dari yang berwenang²¹.

3. Asas-asas dalam Perjanjian

Dalam KUHPerdata mengenai perjanjian diatur dalam Buku III yang terdiri atas bagian umum. Pada hukum perjanjian kita mengenal beberapa asas-asas dalam perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas kebebasan berkontrak

²⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan* Op.Cit, hal 163-164.

¹⁶ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Eropa Global*, (PT.Citra Aditya Bakti Bandung,), hal 34

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan²².

b. Asas itikad baik (*Goede Trouw*)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta. Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yang menyebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas yang menerangkan bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan dan keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat dari perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan *intervensi* terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338

²². Salim H.S., *Hukum Kontrak* Op.Cit, hal 9-12.

ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

d. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara disebutkan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan dan atau membuat suatu perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain hanya untuk kepentingan dirinya sendiri, sedangkan dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang berbunyi bahwa perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

a. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban, sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

Debitur dikatakan wanprestasi, harus dipenuhi 2 (dua) syarat, yaitu sebagai berikut:

- 1) Syarat materil, yaitu adanya kesalahan (sengaja dan lalai). Sengaja berarti perbuatan yang dilakukan memang diketahui dan dikehendaki, sedangkan lalai yang diketahui hanya perbuatan itu “mungkin” menimbulkan kerugian bagi orang lain.
- 2) Syarat formil, yaitu adanya teguran atau penetapan lalai atau somasi dari kreditur kepada debitur²³.

Dalam *restatement of the law of contracts* (Amerika Serikat), wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- 1) *Total breach* artinya pelaksanaan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan;
- 2) *Partial breach* artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan²⁴.

²³ *Ibid*, hal 96

²⁴ *Ibid*, hal 97

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila debitur tersebut telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke Pengadilan, dan Pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.²⁵

Wujud wanprestasi dapat berupa:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikannya, tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

b. Akibat adanya Wanprestasi

Ada 4 (empat) akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- 1) Perikatan tetap ada ;

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya;

²⁵ *Ibid*, hal 98

- 2) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur;
- 3) Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa;
- 4). Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerdara²⁶.

c. Tuntutan Atas Dasar Wanprestasi

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi yaitu, hal-hal sebagai berikut:

- 1) Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur;
- 2) Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur (Pasal 1267 KUHPerdara);
- 3) Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan;
- 4) Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur, berupa pembayaran uang denda;
- 5) Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian²⁷.

²⁶ *Ibid*, hal 99 .

²⁷ *Ibid*, hal 100.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Pemborongan Bangunan

1. Pengertian Perjanjian Pemborongan dan Pengaturannya

Menurut Pasal 1319 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“Semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Perjanjian pemborongan ini termasuk ke dalam kelompok perjanjian bernama (*benoemde overeenkomst nominaa contracten*), yaitu perjanjian yang mempunyai nama tertentu yang diatur dalam Undang-undang pada Buku III Bab V-XVIII KUH Perdata.

Berdasarkan Pasal 1601 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“Selain persetujuan-persetujuan untuk melakukan sementara jasa-jasa, yang diatur dalam ketentuan-ketentuan yang khusus untuk itu dan oleh syarat-syarat yang diperjanjikan, dan jika itu tidak ada, oleh kebiasaan, maka ada dua macam persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan bagi pihak yang lainnya dengan menerima upah : Persetujuan perburuhan dan pemborongan pekerjaan.”

Berdasarkan Pasal 1601 KUHPerdata terdapat dua jenis perjanjian untuk melakukan pekerjaan, yakni :

- a. Perjanjian perburuhan;
- b. Pemborongan Pekerjaan.

KUHPerdata menyebut perjanjian pemborongan dengan istilah pemborongan pekerjaan. Definisi yuridis mengenai perjanjian pemborongan dapat kita temui pada Pasal 1601 b KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :

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

Di samping pengertian yuridis di atas, beberapa sarjana juga memberikan pengertian tentang perjanjian pemborongan tersebut. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengartikan perjanjian pemborongan pekerjaan sebagai berikut :

Perjanjian pemborongan pekerjaan adalah Perjanjian di mana pihak yang satu (si pemborong) mengikatkan diri, sedangkan pihak lain (si pemesan) untuk menghasilkan pekerjaan tertentu dengan harga tertentu.”²⁸

Rumusan yang di berikan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan ini tidak jauh berbeda dari rumusan yang terdapat dalam KUHPerdata.

F.X Djumialdji memberi kritikan terhadap rumusan perjanjian pemborongan yaitu diberikan Pasal 1601 b KUHPerdata. Beliau menilai rumusan tersebut kurang tepat karena seolah-olah terlihat perjanjian pemborongan adalah perjanjian sepihak. Padahal perjanjian pemborongan merupakan perjanjian timbal balik di mana para pihak memiliki hak dan kewajiban secara timbal balik.

Dari uraian tersebut, menurut beliau definisi perjanjian pemborongan yang seharusnya adalah sebagai berikut :

“ Pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan sesuatu pekerjaan, sedangkan pihak yang lain, yang memborong, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga

²⁸ Sri Soedewi Maasjchoen Sofwan, *Himpunan Karya Tentang Pemborongan Bangunan* (Yogyakarta, Liberty, 1982) hal.87

yang di tentukan.”²⁹

Sehubungan dengan itu, Gunawan Sidauruk juga memberikan pendapatnya mengenai definisi perjanjian pemborongan sebagai berikut :

“Perjanjian pemborongan adalah suatu perjanjian antara seorang (Pihak yang memborongkan) dengan orang lain (Pihak yang memborongkan pekerjaan) dimana pihak pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan, atas pembayaran suatu hasil tertentu sebagai harga pemborongan.”³⁰

Dari beberapa definisi di atas maka dapat disimpulkan bahwa ada beberapa unsur yang terdapat dalam perjanjian pemborongan yaitu :

- a. Merupakan Perjanjian timbal balik
- b. Ada pihak yang memborongkan (*Obligee, Bouwher, Aanbesteder, employer*)
- c. Adapun pihak yang menerima borongan (*Principal, aannemer, Contractor*)
- d. Objek perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu
- e. Adanya pembayaran suatu harga yang telah di tentukan.

2. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Dari pengertian pekerjaan pemborongan bangunan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pemborongan. Walaupun perjanjian pemborongan bangunan juga merupakan suatu perjanjian khusus, tetapi berbeda dengan perjanjian

²⁹ F.X Djumialdjik, *Hukum Bangunan, Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia* (Jakarta, Aneka Cipta 1996).hal.4

³⁰ Gunawan Sidauruk , *Tanya Jawab Hukum Perdata tentang perjanjian bersama* (Jakarta, Armico,1981) hal.59.

lain. Perbedaan tersebut karena dalam perjanjian pemborongan bangunan tidak saja dua pihak yang terlibat dalam perjanjian melainkan ada pihak ketiga yang terlibat dalam perjanjian pemborongan bangunan yang memegang peranan penting dalam melaksanakan perjanjian.

Adapun pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan yaitu :

- a. Pihak yang memborongkan/pemberi tugas/pimpinan proyek /*bouwheer* /*aanbesteder* /*employeer* /*oblige*
- b. Pihak pemborong/ kontraktor/ rekanan/ *aannemer*/ tenderer pelaksana principal.
- c. Perencana / arsitek/ *surveyor*/ *consulting*/ *engineer*

3. Bentuk dan Jenis Perjanjian Pemborongan Bangunan

- a. Dengan jalan menandatangani

Para pihak menandatangani kontrak yang telah mencantumkan peraturan standar dalam rumusan kontrak. Konsekuensinya para pihak terikat pada peraturan standar itu.

- b. Dengan jalan pemberitahuan

Sebelum kontrak di tandangani peraturan standar diberitahukan pada pihak lain untuk di pelajari dengan jalan pertukaran dokumen atau diminta untuk membacanya terlebih dahulu.

- c. Dengan jalan penunjukan

Dalam perjanjian di cantumkan bahwa untuk melaksanakan perjanjian tersebut perlu menunjuk pada berlakunya peraturan standar yang

bersangkutan.

d. Dengan jalan diumumkan

Peraturan standar ini di tempatkan pada papan pengumuman yang mudah di lihat dan di baca oleh umum.

Pada prinsipnya suatu kontrak/perjanjian berisi ketentuan-ketentuan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak berupa hak dan kewajiban masing-masing pihak yang mengikatkan dirin dalam perjanjian tersebut.

Pasal 1604 KUHPerdata hanya menentukan 2 jenis perjanjian pemborongan yakni :

- a. Perjanjian pemborongan dimana pihak pemborong hanya melakukan pekerjaan
- b. Perjanjian pemborongan dimana pihak pemborong di samping melakukan pekerjaan juga akan menyediakan bahan bangunan tersebut.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengelompokan perjanjian pemborongan bangunan dari 2 segi, yaitu :

- a. Menurut cara terjadinya.
 - 1) Perjanjian pemborongan bangunan yang di peroleh dari hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan (*Competative bid contract*)
 - 2) Perjanjian pemborongan bangunan atas dasar penunjukan

3) Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara si pemberi tugas dengan pemborong (*negotiated contract*)

b. Menurut cara penentuan harga

- 1) Perjanjian pelaksanaan pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (*fixed price*). Harga pemborongan telah di tetapkan secara pasti baik harga kontrak maupun harga satuan. Dalam prakteknya (baik di luar negeri maupun di Indonesia) jenis perjanjian inilah yang lazim di pakai
- 2) Perjanjian pelaksana pembangunan dengan harga lumpsom.
Harga borongan di perhiungkan secara keseluruhan.
- 3) Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar harga satuan (*unit price*)
Artinya harga yang di perhitungkan untuk setiap unit. Di sini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan seluruh unit.
- 4) Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*)³¹.

4. Lembaga-lembaga Jaminan Dalam Pelaksanaan Pemborong Bangunan

Lembaga jaminan memegang peranan penting dalam suatu perjanjian pemborongan. Adanya lembaga jaminan dalam perjanjian

³¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan : *Himpunan Karya Tentang Pemborongan Bangunan* .hal.56.

pemborongan bertujuan agar pembangunan proyek yang bersangkutan dengan perjanjian tersebut tidak tersendat-sendat. Terhadap hal ini berlakulah ketentuan perbankan dan ketentuan-ketentuan dari Keppres tentang pelaksanaan APBN.

Keppres RI No.14A Tahun 1980 tentang pelaksanaan APBN menentukan bahwa jaminan pada pemborongan bangunan dapat diberikan oleh bank pemerintah dan bank lainnya lembaga keuangan Non Bank. Ketentuan ini kemudian di perluas lagi dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No.271 KMK.011 Tahun 1980 tentang Penunjukan Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank yang dapat memberikan jaminan, di mana jaminan tersebut dapat terbitkan oleh bank pemerintah, bank pembangunan daerah, bank umum swasta nasional, dan lembaga keuangan non bank yaitu perusahaan asuransi kerugian Asia Reliance General Insurance. Kemudian dengan berlakunya Keppres RI No.16 Tahun 1994 jo Keppres 61 Tahun 2004 Tentang Kewenangan Mengeluarkan Jaminan *surety bond* maka dinyatakan bahwa perusahaan Asuransi Kerugian berwenang menerbitkan *Surety Bond* adalah perusahaan asuransi kerugian yang telah mempunyai program *surety bond*.

Dengan demikian lembaga jaminan dalam perjanjian pemborongan adalah *Bank Guarantee* yang diterbitkan oleh bank umum dan *surety bond* yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi kerugian, yang jumlahnya sekarang di Indonesia sangatlah banyak.

Bank Guarantee merupakan suatu jenis penanggungan di mana yang bertindak sebagai penanggung adalah Bank, selaku penanggung, Bank diwajibkan untuk menanggung dipenuhinya prestasi tertentu, jika debitur wan prestasi.

Berbeda halnya dengan *Bank Guarante*, di dalam *surety bond* yang menjadi pihak penanggung adalah perusahaan asuransi kerugian yang telah mempunyai program *surety bond*.

5. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan Bangunan

Secara khusus tidak ada di atur mengenai hapusnya perjanjian pemborongan ini, tetapi dalam beberapa pasal dalam KUH Perdata menyebutkan ada beberapa hal yang menyebabkan hapusnya perjanjian pemborongan bangunan antara lain :

- a. Perjanjian telah selesai dilaksanakan;
- b. Persetujuan kedua belah pihak;
- c. Perjanjian di hentikan oleh si pemberi kerja;
- d. Wanpretasi;
- e. Terjadinya kepailitan pada pihak pemborong;
- f. Pekerjaan di hentikan oleh si pemberi kerja;
- g. Meninggalnya si pemborong;
- h. Pembatalan perjanjian pemborongan.

C. Tinjauan Umum tentang Jasa Konstruksi

1. Macam-macam kontrak kerja konstruksi

1. Kontrak kerja konstruksi pada dasarnya dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pelaksanaan, dan kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pengawasan.
2. Pengecualian: Dalam hal pekerjaan terintegrasi, kontrak kerja konstruksi dapat dituangkan dalam 1 (satu) kontrak kerja konstruksi.
3. Kontrak kerja konstruksi dibedakan berdasarkan:
 - a. Bentuk imbalan yang terdiri dari :
 - 1) Lump Sum
 - 2) harga satuan
 - 3) biaya tambah imbalan jasa
 - 4) gabungan Lump Sum dan harga satuan; atau
 - 5) Aliansi.
 - b. Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang terdiri dari :
 - 1) tahun tunggal; atau
 - 2) tahun jamak.
 - c. Cara pembayaran hasil pekerjaan:
 - 1) sesuai kemajuan pekerjaan; atau
 - 2) secara berkala.

4. Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Lump Sum merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah.
5. Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Harga Satuan merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa.
6. Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Biaya Tambah Imbalan Jasa merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
7. Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Gabungan Lump Sum dan Harga Satuan merupakan gabungan Lump Sum dan atau harga satuan dan atau tambah imbalan jasa dalam 1 (satu) pekerjaan yang

diperjanjikan sejauh yang disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi.

8. Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Aliansi merupakan kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak referensi ditetapkan lingkup dan volume pekerjaan yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti sedangkan pembayarannya dilakukan secara biaya tambah imbal jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi.

2. Hal-Hal Yang Diatur Dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Pengaturan hubungan kerja berdasarkan hukum harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi.

Hubungan kerja dalam kontrak kerja konstruksi menurut KUHPerdara dikategorikan sebagai pemborongan pekerjaan. Pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong (penyedia jasa), mengikatkan dirinya untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan (pengguna jasa) dengan menerima suatu harga yang ditetapkan. (Pasal 1601 huruf (b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Adapun yang merupakan unsur hubungan kerja:

- a. melakukan pekerjaan
- b. di bawah perintah

- c. waktu tertentu
- d. menerima upah

Kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus memuat uraian mengenai :

- a. Para pihak yang memuat secara jelas identitas para pihak yang meliputi :

- 1) Akta badan usaha atau usaha orang perseorangan.

Yang boleh dilakukan oleh perseorangan selaku pelaksana konstruksi adalah pekerjaan konstruksi yang:

- a) berisiko kecil
- b) berteknologi sederhana
- c) berbiaya kecil

Sedangkan pekerjaan konstruksi yang berisiko besar dan/atau berteknologi tinggi dan/atau yang berbiaya besar hanya dapat dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas atau badan usaha asing yang dipersamakan.

- 2) Nama wakil/kuasa badan usaha sesuai kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keahlian kerja dan sertifikat keterampilan kerja bagi usaha orang perseorangan, dan
- 3) Tempat kedudukan dan alamat badan usaha atau usaha orang perseorangan.

Para pihak dalam kontrak kerja konstruksi terdiri dari:

- a. Pengguna jasa konstruksi (yang memborongkan pekerjaan)
- b. Penyedia jasa konstruksi (yang menerima pekerjaan)

Rumusan pekerjaan yang meliputi :

- 1) pokok-pokok pekerjaan yang diperjanjikan
 - 2) volume atau besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan
 - 3) nilai pekerjaan dan ketentuan mengenai penyesuaian nilai pekerjaan akibat fluktuasi harga untuk kontrak kerja konstruksi bertahun jamak
 - 4) tata cara penilaian hasil pekerjaan dan pembayaran, dan
 - 5) jangka waktu pelaksanaan.
- c. Pertanggungjawaban dalam kontrak kerja konstruksi meliputi:
- 1) Jenis pertanggungjawaban yang menjadi kewajiban penyedia jasa yang berkaitan dengan pembayaran uang muka, pelaksanaan pekerjaan, hasil pekerjaan, tenaga kerja, tuntutan pihak ketiga dan kegagalan bangunan
 - 2) Pertanggungjawaban memuat:
 - a) nilai jaminan
 - b) jangka waktu pertanggungjawaban
 - c) prosedur pencairan. dan
 - d) hak dan kewajiban masing-masing pihak; dan

Dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, pengguna jasa dapat mencairkan dan

selanjutnya menggunakan jaminan dari penyedia jasa sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban penyedia jasa.

d. Tenaga ahli yang meliputi:

- 1) persyaratan klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli
- 2) prosedur penerimaan dan atau pemberhentian tenaga ahli yang dipekerjakan, dan
- 3) jumlah tenaga ahli sesuai dengan jenis pekerjaan

e. Hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerja konstruksi

meliputi :

- 1) hak dan kewajiban pengguna jasa, dan
- 2) hak dan kewajiban penyedia jasa.

f. Cara pembayaran memuat:

- 1) volume/besaran fisik
- 2) cara pembayaran hasil pekerjaan
- 3) jangka waktu pembayaran
- 4) denda keterlambatan pembayaran, dan
- 5) jaminan pembayaran.

g. Ketentuan mengenai cidera janji yang meliputi :

- 1) bentuk cidera janji:
 - a) oleh penyedia jasa yang meliputi:
 - tidak menyelesaikan tugas
 - tidak memenuhi mutu

- tidak memenuhi kuantitas, dan
 - tidak menyerahkan hasil pekerjaan
- b) oleh pengguna jasa yang meliputi :
- terlambat membayar;
 - tidak membayar, dan
 - terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan,
- dan

Dalam hal terjadi cidera janji yang dilakukan oleh penyedia jasa atau pengguna jasa, pihak yang dirugikan berhak untuk memperoleh kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau pemberian ganti rugi.

h. Penyelesaian perselisihan memuat:

- 1) penyelesaian di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian (mediator dan konsiliator) dan sengketa, atau arbitrase, dan
Mediator : fasilitator, mempertemukan, membimbing mengatur jadwal pertemuan.
Konsiliator : menyusun dan menawarkan upaya penyelesaian kepada para pihak yang bersengketa,
- 2) penyelesaian melalui pengadilan sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku.

- i. Ketentuan pemutusan kontrak kerja konstruksi memuat:
 - 1) bentuk pemutusan yang meliputi pemutusan yang disepakati para pihak atau pemutusan secara sepihak, dan
 - 2) hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa sebagai konsekuensi dari pemutusan kontrak kerja konstruksi
- j. Keadaan memaksa mencakup kesepakatan mengenai:
 - 1) risiko khusus
 - 2) macam keadaan memaksa lainnya, dan
 - 3) hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa pada keadaan memaksa
- k. Kewajiban para pihak dalam kegagalan bangunan meliputi:
 - 1) jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan, dan
 - 2) bentuk tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan
- l. Perlindungan pekerja memuat:
 - 1) kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan
 - 2) bentuk tanggung jawab dalam perlindungan pekerja
- m. Aspek lingkungan memuat :
 - 1) kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan undang-undang yang berlaku, dan
 - 2) bentuk tanggung jawab mengenai gangguan terhadap lingkungan dan manusia.

Ketentuan tentang Hak (Atas) Kekayaan Intelektual Kontrak kerja konstruksi harus memuat ketentuan tentang Hak (Atas) Kekayaan Intelektual yang mencakup:

- a. Kepemilikan hasil perencanaan, berdasarkan kesepakatan, dan
- b. Pemenuhan kewajiban terhadap hak cipta atas hasil perencanaan yang telah dimiliki oleh pemegang hak cipta dan hak paten yang telah dimiliki oleh pemegang hak paten sesuai undang-undang tentang hak cipta dan undang-undang tentang hak paten.

Insentif Kontrak kerja konstruksi dapat memuat ketentuan tentang insentif yang mencakup persyaratan pemberian insentif, dan bentuk insentif.

Sub-Penyedia Jasa Kontrak kerja konstruksi dapat memuat ketentuan tentang sub penyedia jasa dan atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan mengenai hal-hal:

- a. Pengusulan oleh penyedia jasa dan pemberian izin oleh pengguna jasa untuk sub penyedia jasa/pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan.
- b. Tanggung jawab penyedia jasa dalam kaitan penggunaan sub penyedia jasa/pemasok terhadap pemenuhan ketentuan kontrak kerja konstruksi.
- c. Hak intervensi pengguna jasa dalam hal :
 - 1) pembayaran dari penyedia jasa kepada sub penyedia jasa/pemasok terlambat; dan

- 2) sub penyedia jasa/pemasok tidak memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi.

Pada kontrak kerja konstruksi dengan mempergunakan 2 (dua) bahasa harus dinyatakan secara tegas hanya 1 (satu) bahasa yang mengikat secara hukum. Kontrak kerja konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

3. Sanksi

Penyelenggara pekerjaan konstruksi dapat dikenai sanksi:

- a. Sanksi administratif dan/atau
- b. Sanksi pidana

Sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada penyedia jasa berupa:

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

Sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada pengguna jasa berupa:

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

f. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

(Pasal 42 UU No. 18 tahun 1999).

Sanksi Pidana

- a. Barang siapa yang melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak. (Pasal 43 ayat (1) UU No. 18 tahun 1999).
- b. Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak. (Pasal 43 ayat (2) UU No. 18 tahun 1999).
- c. Barang siapa yang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan dan menyebabkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak. (Pasal 43 ayat (3) UU No. 18 tahun 1999).

D. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia bidang hukum yang serius dalam pembagian hukumnya, di antaranya adalah lembaga Jaminan. Karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan kepentingan ekonomi lainnya, di mana hal ini memerlukan jaminan demi keamanannya³².

Pembinaan hukum terhadap bidang Jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan serta tanggung jawab dari pembinaan hukum mengimbangi lanjutnya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.

Sebagaimana yang, dinyatakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan bahwa :

Hukum Jaminan tergolong bidang hukum yang akhir – akhir ini secara populer disebut *The Economic Law* (Hukum Ekonomi), *Wirtschaftrecht* atau *Droit Economique* yang mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi dan kemajuan pembangunan pada umumnya, sehingga bidang hukum demikian pengaturannya dalam Undang-undang perlu diprioritaskan.³³

Dalam pada itu, pembangunan ekonomi yang telah dilakukan oleh Pemerintah telah meningkatkan aktifitas bisnis. Oleh karena aktivitas bisnis di Indonesia juga merupakan bisnis modern, maka diperlukan dana yang diperoleh dari bank dan juga lembaga-lembaga lainnya.

³² Sri Soedewi Masjchoen Sodwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta, BPHN, Liberty, 1980), hal.1

³³ *Ibid*

Ini berarti adanya Hukum Jaminan yang memberikan perlindungan kepada pemilik dana dan merupakan kebutuhan yang tidak terpisahkan di dalam pembangunan ekonomi bangsa.

Emy Pangaribuan Simanjuntak memberikan definisi penjaminan sebagai berikut :

“Penjaminan adalah suatu perjanjian di mana seseorang mengikatkan dirinya terhadap seorang Kreditur untuk bertanggung jawab atas hutang atau cedera janji (*default*) atau tidak memenuhi kewajibannya oleh seorang debitur.³⁴”

Sedangkan definisi Jaminan yang diberikan oleh Hartono Hadisoeparto yang menyatakan bahwa :

“Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan, bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya, yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”³⁵

Oleh sebab itu orang yang mengikatkan dirinya bertanggung jawab atas hutang atau tidak memenuhi perbuatan oleh orang, bertindak dalam kedudukan sebagai penjamin atau pemenuhan suatu perjanjian yang telah ada sebelumnya antara debitur dan kreditur.

Di dalam KUHPerdara secara umum, perikatan seperti ini dikenal dengan nama *Borgtocht* atau penjamin diatur di dalam Buku III Bab XVII bagian ke-I Pasal 1820 yang berbunyi :

“ Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri guna memenuhi perikatannya si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

³⁴ Emy Pangaribuan Simanjuntak, *Bentuk Jaminan, Surety bond, Fidelity bond, dan pertanggungan kejahatan* (Yogyakarta, Liberty, 1986), hal.1

³⁵ Hartono Hadi Soeprato, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan* (Yogyakarta, Liberty, 1984), hal.50

Berkaitan dengan itu maka lembaga Jaminan *Borgtocht* merupakan lembaga jaminan yang bersifat perorangan, artinya bahwa yang menjamin itu adalah seorang atau badan hukum. Namun di dalam hukum Perdata masih dikenal lembaga jaminan lainnya yang sifatnya bukan perorangan, melainkan kebendaan seperti *Hipotik* yang diatur di dalam Buku II Bab XXI KUHPerdata, namun setelah keluarnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka *Hipotik* ini tidak berlaku lagi, karena tidak dipandang lagi sesuai dengan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata perekonomian Indonesia atau Gadai yang diatur dalam Buku II Bab XX KUHPerdata.

Jaminan yang bersifat perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan hukum antara kreditur langsung dengan orang yang menjamin, dalam arti bahwa kreditur mempunyai hak menuntut pemenuhan piutangnya selain kepada debitur utama juga kepada penjamin, jika debitur utama tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi. Selanjutnya di dalam KUHPerdata kita hanya dapat menemukan pembatasan yang tegas-tegas mengenai perikatan untuk mana suatu jaminan diadakan yaitu bahwa tidak ada suatu penjaminan, kecuali setelah adanya suatu perikatan pokok yang sah. Jika perikatan pokok mana diberikan tidak sah maka penjaminan atau *Borghtocht* juga tidak sah. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1821 KUHPerdata yang menyatakan bahwa : “ Tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang

sah.” Akan tetapi atas ketentuan ini ada pengecualianya, yaitu siapa yang mengikatkan dirinya untuk hutang dari seseorang yang masih di bawah umur, akan tetap terikat, juga bilamana perikatan pokok dengan alasan-alasan di bawah umur dibatalkan berdasarkan alasan lain mengenal tidak mampu berbuat (*Hendlings on bekwaamheid*) seperti mereka yang ditempatkan di bawah pengampunan.

Dalam pada itu karena *Borghtocht* biasanya dipergunakan untuk menjamin pemenuhan suatu perjanjian pinjaman uang, maka bagaimana jika perikatan pokok untuk mana diberikan jaminan bukan terdiri dari kewajiban pemenuhan sejumlah uang tetapi misalnya untuk melaksanakan suatu pekerjaan atau pemenuhan sesuatu prestasi. *Surety bond* ini juga termasuk golongan penjaminan perorangan sebagai *Borghtocht*. Tetapi ketentuan-ketentuan dalam Buku III Bab XVII Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerdara adalah merupakan pengaturan tentang perikatan penjaminan yang bersifat perorangan secara umum, terutama merupakan ketentuan pokok mengenai akibat-akibat hukum yang timbul. Karena di dalam praktek, bentuk penjaminan perorangan itu dikenal dalam beberapa jenis, maka terdapat pengaturan secara khusus menurut jenis-jenis nya. Demikianlah kita lihat adanya beberapa jenis jaminan yang di berikan bank dan lembaga *Surety bond*, yang ada di Indonesia mulai di terapkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No.27/KMK.011 1980 Tentang penunjukan Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank yang dapat memberikan Jaminan.

2. Jenis-jenis Jaminan

Berdasarkan uraian Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang menjelaskan bahwa pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam Tata Hukum Indonesia dapat digolongkan menurut acara terjadinya, menurut sifatnya, menurut objeknya, menurut kewenangan menguasainya³⁶, dan lain-lain.

- a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- b. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.
- c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- d. Jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak.
- e. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.
- a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian

Jaminan yang ditentukan oleh Undang-Undang ialah Jaminan yang adanya ditunjuk oleh Undang-Undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak yaitu : misalnya adanya ketentuan perjanjian dari para pihak, adanya ketentuan Undang-Undang yang menentukan bahwa semua harta benda debitur baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda-benda yang

³⁶ Sri Soedewi Masjchoen SofwanOp, Cit, hal.43.

sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangannya. Berarti bahwa kreditur dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitur, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-undang (*Pasal 1131 KUHPerdara*). Di samping itu, juga ada hak-hak jaminan yang adanya harus diperjanjikan lebih dahulu antara para pihak. Tergolong jenis jaminan yang lahir karena perjanjian ini adalah gadai, *Credietverband*, *fiducia*, penanggungan (*Borghtocht*), perjanjian garansi dan lain-lain.

Jaminan yang tergolong Jaminan umum dan Jaminan Khusus. Demi kepentingan kreditur yang mengadakan perutangan, Undang-undang memberikan Jaminan yang tertuju terhadap semua kreditur dan mengenai semua harta benda debitur. Baik mengenai benda bergerak, maupun benda tak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada, semua menjadi jaminan bagi seluruh perutangan debitur. Jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur dan sebagainya, inilah yang disebut jaminan umum, artinya benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukan untuk kreditur, sedang hasil penjualan benda jaminan itu dibagi-bagi antara kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing.

Jadi jaminan umum itu timbulnya dari Undang-undang, tanpa adanya perjanjian yang di adakan oleh para pihak lebih dahulu, para *Kreditur konkuren* semua secara bersama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh Undang-undang itu (*Pasal 1131, 1132, Kitab Undang-*

Undang Hukum Perdata).

Walaupun telah ada ketentuan dalam Undang-Undang yang bersifat memberikan jaminan bagi perutangan debitur sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131, 1132 KUHPerdata, namun ketentuan di atas adalah merupakan ketentuan yang bersifat umum. Jaminan yang demikian dalam praktek perkreditan/perjanjian peminjaman uang, tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu, yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut. Dengan perkataan lain memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan.

Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan adalah Jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda mempunyai ciri-ciri, mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*Droit de Suite*) dan dapat diperalihkan (seperti Hipotik namun hipotik ini tidak berlaku lagi, setelah keluarnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, gadai, dan Lain-lain). Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Jaminan yang bersifat perorangan adalah Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat

dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur secara umumnya (seperti *Borghtocht*).

Jaminan yang mempunyai objek bendanya bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak.

Penggolongan atas benda yang penting menurut sistem Hukum Perdata yang berlaku kini di Indonesia adalah penggolongan atas benda bergerak dan benda tak bergerak. Di dalam Hukum Perdata terutama mengenai lembaga jaminan penting sekali arti pembagian benda bergerak dan tak bergerak, yaitu dalam menentukan jenis lembaga jaminan yang dapat diberikan dalam suatu perikatan.

Jika benda jaminan berupa benda bergerak, maka dapat dipasang lembaga jaminan yang berbentuk gadai atau fiducia. Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan fiducia, menyebutkan bahwa : “Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.” Sedangkan jika benda tak bergerak/tetap maka, sebagai lembaga jaminan dapat di pasang, hipotik atau *credietverband*.

Pembendaan atas benda bergerak dan tak bergerak demikian, dalam Hukum Perdata mempunyai arti penting dalam hal-hal tertentu, yaitu mengenai :

- 1) Cara pembebanan/jaminan (*bezwaring*)
- 2) Cara penyerahan (*levering*)

- 3) Dalam hal daluwarsa (*verjaring*)
- 4) Dalam hal bezit.

Jaminan yang menguasai bendanya dan Jaminan tanpa menguasai bendanya. Jaminan adalah merupakan cara menurut hukum untuk pengamanan pembayaran kembali kredit yang diberikan atau pemenuhan atas suatu prestasi. Jaminan ini juga dapat dibedakan atas jaminan dengan menguasai bendanya dan jaminan dengan tanpa menguasai bendanya. Jaminan yang di berikan dengan bendanya misalnya pada gadai, hak retensi. Sedang jaminan menguasai jaminan yang di berikan dengan tanpa menguasai bendanya di jumpai pada hipotik, (*mortgage*).

Jaminan dengan menguasai bendanya bagi kreditur lebih aman, terutama jika tertuju pada bergerak yang gampang dipindahkan, dan berubah nilainya.

3. Fungsi Jaminan

Jaminan merupakan perlindungan bagi para kreditur, dan para kreditur ini secara umum telah mendapatkan perlindungan dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Tetapi ketentuan pasal ini tidak memberikan prefrensi kepada para kreditur, karena kedudukan para kreditur berdasarkan Pasal 1131

KUHPerduta ini hanya sebagai kreditur konkuren, sehingga untuk menjamin kepentingannya biasanya para kreditur ini membuat perjanjian jaminan yang dirasakan oleh para kreditur akan memberikan kepastian pelunasan hutang, baik dengan dengan cara mengikat perjanjian jaminan kebendaan maupun perjanjian perorangan. Di dalam salah satu buku yang merupakan proyek ELIPS dinyatakan bahwa :

“Fungsi jaminan secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau dalam hutang piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu perjanjian.”³⁷

Selanjutnya H.A Chalik juga menjelaskan bahwa :

“ Tujuan dari jaminan adalah menambah kepastian bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya, dengan barang-barang yang diserahkan oleh nasabah, jika di kemudian hari tidak terselesaikan sebagaimana mestinya.”³⁸

Jadi dapat disimpulkan bahwa Jaminan adalah merupakan cara menurut hukum untuk pengaman pembayaran kembali kredit yang diberikan atau pemenuhan atas suatu prestasi.

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, Dkk, *Seri Dasar Hukum Ekonomi 4. Hukum Jaminan Indonesia* (Jakarta, Proyek ELIPS, 1999), hal.26

³⁸ H.A Chalik, Dkk, *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan* (Jakarta, Yayasan Pembinaan UPP Veteran, 1999) hal.13

BAB III

PENYELESAIAN SENGKETA

AKIBAT KEGAGALAN BANGUNAN

DALAM PERJANJIAN KERJA KONSTRUKSI

A. Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Konstruksi

Dalam era pembangunan, bidang Jasa Konstruksi mempunyai peran penting, karena Jasa Konstruksi menghasilkan produk akhir berupa bangunan fisik prasarana, yang berfungsi sebagai pendukung pertumbuhan dan perkembangan ekonomi, sosial dan budaya.

Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Pekerjaan konstruksi merupakan keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain. Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi. Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.

Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Sedangkan Kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan, yang setelah diserahkan terimakan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa;

Kasus-kasus kegagalan bangunan menunjukkan adanya kelalaian dalam penyelenggaraan bangunan atau proses konstruksi bangunan.

Pada kasus jebolnya dinding pembatas gedung parkir, tembok parkir ditabrak mobil terjadi di ITC Permata Hijau yang terjadi pada tanggal 6 Desember 2007. Sebuah mobil menabrak tembok di tempat parkir di lantai 4 pusat perbelanjaan di Jakarta Selatan itu. Akibatnya tembok sepanjang 3 meter ini jebol dan reruntuhannya berceceran. Tembok setinggi 1 meter ini yang tertabrak itu tepat di putaran. Untung saja insiden ini tak menimbulkan korban jiwa. Hal ini menggambarkan bahwa dinding pembatas lantai parkir atau pembatas ramp parkir tidak cukup kuat sehingga tidak mampu menahan beban dinamis mobil yang bergerak dengan kecepatan rendah. Sesuai dengan persyaratan keandalan bangunan, dalam kasus mobil menabrak dinding pembatas parkir, mobil boleh ringsek tapi dinding tidak boleh jebol.

Begitu pula halnya dengan bangunan yang ada di Kota Pekanbaru, memang setiap pembangunan bangunan gedung, ada dampak positif dan pasti juga ada dampak negatifnya. Menurut pengamatan bangunan Rukolah yang sangat menimbulkan dampak negatif, disamping jumlahnya sudah mencapai ribuan unit, dan pada umumnya tidak direncanakan sebagai mana mestinya. Hanya tahu mengejar keuntungan saja, tanpa memperhitungkan efek-efek samping/ akibat yang akan terjadi. Sedangkan bangunan-bangunan lain seperti Mall, Plaza, Perkantoran, Bangunan Industri, Bangunan pelayanan sosial dsb, tentu juga akan menimbulkan dampak negatif, tetapi belum seberapa persennya jika dibandingkan Ruko, Mengapa?, karena bangunan-bangunan ini disamping jumlahnya tidak begitu banyak, dan juga pada umumnya telah direncanakan dengan baik, misalnya ; Koefisien Dasar Bangunan (KDB) hanya 30 sampai 45 sedangkan RUKO 70 persen, Areal hijau (KHB) ada walaupun terpenuhi atau tidak sedangkan RUKO sama sekali tidak ada, Areal parkir cukup luas dibandingkan Ruko dan Sistem drainase yang sudah diperhitungkan dan lain sebagainya.

Apa yang kita baca diberbagai media massa, akhir-akhir ini Pemerintah Kota Pekanbaru, telah sangat membatasi untuk mengeluarkan izin ruko. Tetapi apa kenyataannya, malahan bangunan ruko semakin menjamur dan tumbuh lebih liar lagi. Mengapa demikian? Karena izin ruko memang dibatasi, tetapi pembangunan Bangunan persis merupakan ruko, serta dengan izin (IMB)nya jenis bangunan lain. Bisa izinnya sekolah, Lembaga

Pendidikan, Lembaga Kesehatan, jadi persis seperti Bunglon hanya bertukar baju saja sedangkan isinya tetap itu juga.

Dengan terbangunnya ribuan ruko sudah berapa banyakkah kawasan daerah hijau yang musnah? Sudah berapa banyakkah kawasan daerah rawa (resapan air) yang menjadi daerah berbatuan? Sudah berapa banyak kabar kawasan sempadan sungai yang hilang? Padahal semua yang tersebut diatas adalah merupakan paru-paru kota, kawasan hijau berfungsi untuk mengolah CO₂ menjadi O₂ yang sangat kita butuhkan bersama, kawasan rawa untuk resapkan dan sempadan sungai berfungsi untuk mencegah terjadinya banjir dan bahaya kekeringan.

Salah satu sebab lain terjadinya banjir adalah pembangunan ribuan ruko pada kota ini, Karena drainase perkotaan belum dibenahi dengan baik, sedang pembangunan ribuan ruko terus berjalan dengan lancar, tanpa memperhatikan faktor lingkungan (tanpa Amdal).

Coba dibayangkan Koefisien aliran (Run Off Coefficient) untuk daerah tanaman adalah hanya 5 persen kurang dari 10 persen kalau kita katakan rata-ratanya 7,5 persen, Sedangkan Koefisien Aliran setelah dibangun bangunan terutama Ruko, disebut daerah padat Koefisiennya adalah 70 persen sampai 90 persen kalau dikatakan rata-ratanya 80 persen, maka dengan Lahan kolam yang merupakan daerah tanaman disulap menjadi Ruko akan terjadi penambahan Debit drainase sebesar 10,667 kali lipat. Dapatkah kita bayangkan apa akibatnya kalau drainase yang ada tidak dibenahi, Belum lagi karena bangunan Ruko yang selalu dibangun lebih tinggi dari jalan raya,

dengan timbunan yang begitu tinggi, mengakibatkan rumah-rumah rakyat kecil yang semulanya tidak banjir tentu akan banjir, sedangkan jalan raya yang ditimbun dan direncanakan sedemikian rupa pun banyak yang banjir.

Memang tidak semua, tetapi dari hasil pengamatan sebagian besar bisa mencapai 80 persen RUKO yang ada di Pekanbaru Retak-retak, terjadi penurunan yang berlebihan, bahkan ada yang dirubuhkan karena hampir rubuh, karena tidak direncanakan dengan baik.

Mengapa bisa demikian ? Ada beberapa faktor teknis penyebabnya antara lain :

1. Pengembang telah membangun ruko dengan inisiatif sendiri, karena ruko tersebut belum dijual atau belum diserahkan kepada pembeli. Hal demikian sipengembang bisa saja berusaha membangun ruko tersebut dengan biaya seirit mungkin.
2. Karena hal tersebut diatas bisa saja terjadi pengurangan dimensi besi atau jumlah besi dari yang semestinya, mempergunakan mutu beton yang lebih rendah belum lagi mempergunakan kualitas tukang yang murah dan dibawah standar.
3. Dalam membuat campuran beton (*concrete*) tidak sesuai apakah beton itu mau dipakai untuk apa ? Mencampur semuanya saja tidak memperhatikan kualitasnya (*Quality Mix Design Concrete*) air, semen, pasir dan material lainnya tanpa ditakar, karena jumlah air sangat mempengaruhi Faktor Air Semen (*slump* daripada *concrete*) yang merupakan salah satu unsur terpenting untuk menghasilkan mutu beton sesuai dengan yang diinginkan.

4. Pada daerah tanah rawa dinding lantai satu dan yang lainnya selalu retak, ini disebabkan pembesian balok penghubung antara pondasi, selalu dipasang terbalik, karena balok tersebut dianggap sebagai *Balok Sloof*. Yang semestinya harus diasumsikan sebagai Balok pendukung dinding (*TIE BEAM*)
5. Plat lantai selalu bergetar apabila dibebani, ini disebabkan terjadinya lendutan yang lebih besar dari lendutan izin, akibat tebal plat lantai yang dilaksanakan selalu kurang dari persyaratan tebal minimum plat lantai, yaitu 12 cm.
6. Selalu terjadi retak atau patah akibat geser, pada balok lantai. Ini disebabkan pemakaian dimensi tulangan geser (Begel atau Sengkang), dibawah persyaratan minimum yaitu 8 mm.
7. Pembuatan pembuangan septictank langsung ke got atau riol kolam tanpa membuat tangki resapan (filter), ini akan menyebabkan terjadinya wabah penyakit.
8. Penurunan berlebihan yang bisa menyebabkan terjadinya *Differential Settlement* (perbedaan penurunan), menyebabkan terjadinya Ruko retak bahkan rubuh/runtuh secara menyeluruh.

Buat pengembang seharusnya melaksanakan, bangunan sesuai dengan prosedur teknik yang berlaku, sehingga tidak merugikan para konsumen atau *user*, dari korban materi, ataupun bisa juga terjadi korban jiwa, buat pemakai *user* ataupun masyarakat sekitarnya.

Kalau melewati jalan Riau di Pekanbaru, coba alihkan perhatian sejenak ke Ruko yang terletak berdekatan dengan sungai Senapelan. Perasaan takut bercampur sedih melihat ruko yang jumlahnya delapan pintu itu, dan sudah menyerupai perahu yang akan rubuh akibat *settlement* yang berlebihan.

Takut, karena setiap saat ruko itu bisa saja rubuh mendadak, ini bukan menakut-nakuti tetapi menurut Ilmu Teknik Sipil adalah suatu hal yang sangat memungkinkan, Sedih karena merasakan dan melihat penghuni yang menempati juga tak tertutup kemungkinan masyarakat sekitarnya yang akan menjadi korban, jikalau terjadi keruntuhan/ambruk mendadak bangunan tersebut.

Serta sedih juga melihat sipemilik yang bisa saja dituntut hukuman penjara, akibat kelalaian yang menyebabkan kerugian pada orang lain, bahkan mungkin saja terjadi korban jiwa.

Tiada jalan lain lagi, saya kira satu-satunya jalan adalah agar sipemilik sesegera mungkin untuk mengosongkan ruko tersebut dan membongkarnya, jangan ditunda-tunda lagi atau menunggu dibongkar oleh pihak Dinas tata Kota, atau haruskah menunggu Nasi menjadi bubur? Kasus terjadinya *settlement* yang berlebihan pada bangunan ruko sudah beberapa kali terjadi di jalan Riau, *Pertama*, pada blok pertokoan dekat kantor Kimpraswil Riau, dan *Kedua*, adalah blok pertokoan dekat Jl. Mutiara, dan ruko-ruko tersebut sudah dibongkar dan dibangun kembali beberapa tahun yang silam. Mengapa tidak mencontoh pada kejadian yang sama pada ruko-ruko itu.

Seperti yang diutarakan Ketua komisi IV DPRD Pekanbaru, H. Teguh Pribadi yang meminta Dinas Tata Kota bertanggung jawab penuh terhadap pembangunan kota, termasuk pembangunan Ruko. “Jangan lepas tangan begitu saja,” katanya seperti dikutip Riau pos, 8 Oktober 2002. Saya sangat sependapat dengan himbauan Kadis Tata Kota dan Kadis Kimpraswil, yang berulang-ulang pada media masa mengatakan tentang pembongkaran bangunan-bangunan bermasalah termasuk Ruko tersebut diatas.

Tapi janganlah seruan ataupun himbauan tersebut hanya tinggal seruan dan himbauan saja, apa sudah ditindak lanjuti realisasinya ?. Dengan berbagai alasan mungkin juga benar yaitu masalah dana pembongkaran dan lain sebagainya, sehingga sampai detik ini ruko tersebut sebanyak empat pintu dari delapan pintu masih dihuni serta dijadikan tempat berbisnis. Sedangkan yang empat pintu lagi kondisinya sudah kelewat parah, kelihatannya bukan tak dihuni tapi terpaksa tidak dihuni, karena pintu-pintu, jendela dan tiang-tiang yang ada telah miring retak, hancur dan berantakan. Kalau tetap dibiarkan akan mungkin akan juga terjadi korban jiwa, saya kira Dinas Tata Kota dan Dinas Kimpraswil juga tidak akan bisa lepas dari tanggung-jawab, karena merupakan instansi yang berwenang untuk membongkar bangunan ruko tersebut.

Mengapa tidak ada jalan lain kecuali harus dibongkar bangunan ruko tersebut, mungkin ada beberapa alasan teknik yang cukup logis, *Settlement* yang terjadi tak akan pernah selesai dalam kasus ini, *settlement* tersebut akan menimbulkan Translasi perpindahan dan goyangan pada struktur portal yang

menyebabkan beban portal bertambah, maka pada balok dan kolom terjadi deformasi (perubahan) dan regangan tambahan, yang mengakibatkan timbulnya (bertambahnya) retak lentur dan geser sepanjang bentang balok dan kolom.

Bila beban semakin bertambah, pada akhirnya dapat terjadi keruntuhan elemen struktur taraf pembebanan demikian disebut Keadaan limit dari reruntuhan pada lentur dan geser.

Kondisi ruko ini kalau dibiarkan akan semakin parah dari hari kehari sampai terjadinya keruntuhan total alias ambruk, karena antara lain sebagai berikut:

1. Akibat retak pada struktur ruko maka akan terjadinya korosi pada tulangan struktur karena oksidasi, Terjadinya perlemahan pada tulangan yang menyebabkan putus tulangan dan ambruknya struktur.
2. Usia struktur yang semakin tua akan semakin lemah, akan terjadinya perlemahan pada struktur beton yang menyebabkan bertambah besarnya retak dan ambruknya struktur.
3. Pemakaian sumur bor yang begitu pesat akan terjadinya penurunan muka air tanah, hal ini bisa menyebabkan terjadinya penurunnan muka air tanah, yang mengakibatkan semakin besar *settlement* dan ambruknya struktur ruko.
4. Karena terjadinya *settlement* yang berlebihan, maka akan timbul momen yang luar biasa besarnya pada kolom, karena struktur kolom adalah struktur yang sangat rawan terhadap momen, yang bisa mengakibatkan

keruntuhan pada kolom dan ambruk total pada struktur.

Buat sipemilik jangan lagi ditunda-tunda untuk membongkar ruko ini, dibawah pengawasan Dinas Tata Kota dan Dinas Kimpraswil.

Semakin hari semakin bertambah parah kondisi Ruko yang sangat "terkenal" di Pekanbaru itu, kerena retak berantakan dan miring bagaikan perahu. Sudah berbagai-bagai himbauan, dan beragam-ragam alasan teknik yang dikemukakan para pakar bangunan. Namun sampai detik ini, tak ada realisasi dari pihak yang terkait untuk membongkar bangunan yang sangat membahayakan itu.

Apakah si pemilik itu kebal hukum ?, Atau apakah pihak yang berwenang belum menjalankan hukum ? Dan Apakah si penghuni/pemakai siap mati akibat reruntuhan ruko itu ? Serta apa yang akan terjadi kalau kondisi ini tetap dipertahankan ?

Bangunan tidak layak fungsi dan tidak dapat diperbaiki wajib dibongkar, demikianlah pasal 39 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang telah dipersiapkan selama puluhan tahun ini. Pada tanggal 14 mei 2003 ini, untuk pertama kalinya diadakan sosialisasi di Hotel Mutiara merdeka Pekanbaru, dalam "Seminar sehari Komda HAKI Riau", oleh Jr. HR. Sidjabat, MPC.

Undang-Undang Gedung yang diundangkan di Jakarta pada tanggal 16 Desember 2002 dan disahkan oleh presiden Republik Indonesia (Megawati Soekamoputri) ini, menyatakan wajib diadakan pembongkaran bangunan yang tidak layak fungsi, Pemilik yang lalai akan dikenakan sanksi administratif dan

atau sanksi pidana, Pemerintah Daerah dapat menetapkan status bangunan gedung dapat dibongkar, dan masyarakat dapat melaksanakan gugatan terhadap gedung yang mengganggu dan membahayakan kepentingan umum. (Undang-Undang ini mulai berlaku 1 tahun terhitung sejak diundangkan).

Hampir semua warga Pekanbaru mengetahui bahwa, Ruko di jalan Riau itu sudah tidak layak fungsi, tidak dapat diperbaiki, dan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan gedung dan atau lingkungan. Oleh sebab itu sudah sepantasnya pemilik ruko itu dengan kesadaran yang tinggi untuk membongkarnya. Marilah kita simak sisi pasal 39 UU gedung ini, tentang Pembongkaran antara lain sebagai berikut;

Pertama , Bangunan gedung dapat dibongkar apabila : a. Tidak layak fungsi dan tidak dapat diperbaiki, b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya, c. Tidak memiliki izin mendirikan bangunan.

Kedua, Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana tersebut ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.

Ketiga, Pengkajian teknis bangunan gedung tersebut, kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.

Keempat, Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Kelima, Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung tersebut diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Kelalaian untuk mengikuti undang-undang atau tidak mau membongkar bangunan yang sudah jelas tidak layak huni, berarti juga melanggar undang-undang. Dalam pasal 46 UU Gedung ini tentang pemilik yang tidak memenuhi kewajiban persyaratan kewajiban pemenuhan fungsi dapat dikenakan sanksi sebagai berikut :

Pertama, Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi dalam ketentuan undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama tiga tahun dan /atau denda paling banyak 10 persen dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.

Kedua, Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi dalam ketentuan Undang-Undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun dan /atau denda paling banyak 15 persen dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan orang lain cacat seumur hidup.

Ketiga, Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi dalam ketentuan Undang-Undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun dan /atau denda paling banyak 20 persen dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.

Keempat, Dalam proses peradilan atas tindakan dalam masalah tersebut diatas, hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

Kelima, Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Selain kepada pemilik sanksi juga dapat diberikan kepada orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang pasal 47 ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak layak fungsi, dapat dipidana kerugian dan atau pidana denda, antara lain sebagai berikut:

Pertama, Pidana kurungan paling lama satu tahun dan atau denda paling banyak 10 persen dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.

kedua, Pidana kurungan paling lama dua tahun dan atau denda paling banyak 2 persen dan nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.

Ketiga, Pidana kurungan paling lama tiga tahun dan /atau denda paling banyak 3 persen dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.

Keempat, Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Masyarakat mempunyai peran yang penting dalam mengendalikan pembangunan gedung-gedung dalam kota. Coba bayangkan, kalau tanpa

kontrol dan pengendalian masyarakat, saya kira pembangunan akan berjalan dengan lebih amburadul lagi, misalnya; tidak sesuai peruntukannya, GSB, dan konstruksi bangunan yang membahayakan dan sebagainya. Berikut ini isi pasal 42 UU Gedung tentang peran masyarakat

Pertama, Memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;

Kedua, Memberi masukan kepada pemerintah dan/atau Pemerintah Kota dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dasar standar teknis di bidang bangunan gedung.

Ketiga, Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;

keempat, Melakukan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Keempat, Ketentuan mengenai peran masyarakat diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Berikut ini adalah ketentuan peralihan dalam pasal 48 UU gedung ini, antara lain sebagai berikut:

pertama, Peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung yang telah ada dan tidak bertentangan dengan undang-undang ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diadakan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan undang-undang ini.

Kedua, Bangunan gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah. Daerah/Kota sebelum berlakunya undang-undang ini izinnnya dinyatakan masih tetap berlaku.

Ketiga, Bangunan gedung yang telah berdiri, tetapi belum memiliki izin mendirikan bangunan pada saat undang-undang ini diberlakukan, untuk memperoleh izin mendirikan bangunan harus mendapatkan sertifikasi layak fungsi berdasarkan ketentuan undang-undang ini.

Banyak persoalan proyek pembangunan gedung-gedung pemerintah didalam Kota Pekanbaru ini. Dari tahun anggaran ketahun anggaran yang sering kita dengar dimedia masa tentang terjadinya pemborosan pada suatu proyek, terjadinya keterlambatan-keterlambatan pelaksanaan, serta sorotan terhadap kualitas dan *perfomance* terhadap suatu proyek pembangunan gedung yang sedang berlangsung, maupun yang telah /selesai dibangun.

Meskipun persoalan pembangunan itu selalu ada dan akan terus ada, nyaris tak pernah ada suatu proyek (pimpro), dalam wilayah Kota Pekanbaru berniat untuk mendapatkan *value engineering* ("VE") dalam menyelesaikan permasalahan ini. Mengapa demikian? Mengapa kalau ada masalah mereka (proyek) lebih memilih penyelesaian dengan cara lain?

Misalnya desain suatu proyek yang sedang berlangsung pembangunan terjadi pemborosan, lantas kalau pihak proyek mengadakan VE, mungkin hal ini akan berkesan adanya kesalahan desain oleh konsultan perencana, atau kesalahan evaluasi oleh pihak pengelola teknis (pihak proyek), yang mengakibatkan terjadinya pemborosan. Pada hal terjadinya pemborosan bukan

hanya disebabkan kesalahan desain, tetapi sering sekali disebabkan oleh adanya perbedaan “Asumsi Perencanaan dan Fungsi”, pada tahap perencanaan.

Karena adanya perbedaaan asumsi dan fungsi bangunan tahap perencanaan dengan tahap pelaksanaan konstruksi. Maka bisa saja terdapat masalah-masalah, antara lain terjadinya pemborosan biaya, kualitas dan *performance* tersebut (disamping masalah kesalahan desain).

Oleh sebab itu, tidak ada salahnya, bahkan sebaiknya pada proyek tersebut diadakan VE. Mekanisme pelaksanaan VE sudah terdapat pada keputusan Dirjen Cipta Karya tahun 1991, 1993, 1997 sampai dengan Kepmen Kimpraswil 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

Pada prinsipnya VE adalah teknik manajemen yang menggunakan Fungsional *Analysis System Technice* (FAST) dalam rangka memperoleh efisiensi waktu, biaya, kualitas dan *performance* (penampilan), dengan jalan mengurangi biaya-biaya yang tidak diperlukan, berhubungan dengan masalah-masalah teknik yang teramati, tanpa mengurangi fungsi, kualitas dan keandalan bangunan.

Program VE juga bukan Cost Culling Process, dengan demikian VE dapat diinterpelasikan sebagai metode, dapat pula diinterpelasikan sebagai profesi. Program VE dapat dilakukan oleh pelaksana VE atau bersama kontraktor yang mempunyai unsur tenaga ahli VE (*in house*) dengan mengajukan VECP *Value /engineering Change Proposal*, pelaksana VE

dimungkinkan pada semua proyek.

Dalam kasus di atas harus diusut siapa yang bersalah dan diteruskan ke proses peradilan. Kesalahan bisa terletak pada perencana arsitektur, struktur atau mekanikal elektrik; pelaksana pembangunan (kontraktor) dan pengawas; pemberi ijin membangun (pemerintah kota setempat); pengguna atau pengelola bangunan.

Kepada masyarakat perlu diberikan pembelajaran bahwa kelalaian dalam penyelenggaraan bangunan berpotensi mengancam keselamatan jiwa manusia, dan perangkat hukum telah tersedia untuk menjerat pelakunya. Masalah pertama yang dihadapi dalam penegakan aturan hukum di sektor konstruksi adalah sikap masyarakat kita yang masih 'primitif' menghadapi kasus kecelakaan dalam bangunan. Banyak orang menganggap hal semacam itu adalah musibah. Bentuk tanggung jawab pemilik bangunan berupa pemberian santunan kepada keluarga korban dianggap sudah mencukupi. Kiranya hal ini perlu diluruskan. Kata "musibah" hanya tepat diterapkan untuk bencana yang datang dari alam, di luar kekuasaan manusia. Kecelakaan karena bangunan tidak memiliki keandalan (sebagaimana disyaratkan) bukan musibah, melainkan bencana akibat kelalaian manusia. Karenanya, pihak yang lalai dan mengakibatkan jatuhnya korban harus dihukum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Masyarakat juga sering dibodohi oleh pemilik atau pengelola gedung. Pada kasus mobil jatuh dari gedung parkir, pengelola gedung dengan lantang membuat pernyataan di televisi bahwa konstruksi bangunan telah memenuhi

persyaratan. Pernyataan pengelola gedung itu tentu saja menyesatkan masyarakat, karena semua pelaku bidang konstruksi bangunan tahu bahwa gedung parkir itu tidak memenuhi syarat keandalan bangunan. Sekali lagi, para arsitek memiliki tugas menjamin keselamatan jiwa manusia yang menggunakan bangunan hasil karya mereka.

Dalam Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang No 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dinyatakan bahwa "Barang siapa yang melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai kontrak".

Sedangkan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang No 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dinyatakan bahwa "Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima perseratus) dari nilai kontrak".

Dan Pasal 43 ayat (3) Undang-Undang No 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dinyatakan bahwa "Barang siapa yang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan atau menyebabkan timbulnya

kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai kontrak”.

Demikian tertulis sanksi pidana di dalam Pasal 43 ayat (1), (2) dan (3) Undang-undang Jasa Konstruksi (UUK) No 18 tahun 1999. Perencana (konsultan, pelaksana/ kontraktor) dan pengawas (inspektur) menjadi sorotan utama dari kegagalan bangunan. Kalau kita bandingkan UUK terbaru ini memberikan sanksi lebih ringan dari UU sebelumnya yang menetapkan denda 100% dari nilai kontrak.

Implikasi negatif terhadap politik, sosial dan teknis dari suatu bangunan merupakan kegagalan bangunan. Kerusakan lingkungan dari suatu pabrik penambangan misalnya, termasuk kegagalan bangunan.

Bukan hanya saat pelaksanaan konstruksi, kesalahan desain memberikan kontribusi terhadap kegagalan bangunan. Bangunan yang mengalami gagal fungsi sebelum akhir umur pemakaiannya yang direncanakan termasuk dalam kegagalan bangunan. Bangunan yang berefek jelek terhadap lingkungan sekitarnya bisa karena kesalahan dalam konsep desain, walaupun pelaksanaannya benar, itu pun termasuk dalam kegagalan bangunan juga.

Kegagalan bangunan adalah resiko yang tidak berdiri sendiri, selalu ada sebab akibat yang menyertainya, tanggung jawab harusnya dipikul bersama sama. Bisa jadi permasalahan timbul karena hal non teknis yang mengakibatkan kegagalan teknis. Komunikasi yang tidak “nyambung” ada

dari nilai proyek.

Jika kontraktor proyek tak punya konsultan pengawas, berarti menyalahi aturan Keppres. Sayangnya, hal ini tidak pernah terawasi dan menjadi perhatian Pemko.

Mari kita simak perkataan Ketua DPRD Kota Pekanbaru Anggota DPRD Kota Pekanbaru diimbau untuk tidak asal komentar dan hendaknya tetap berada pada koridor tugas masing-masing atau tidak mencampuri tugas yang bukan bidangnya. Tak hanya itu, informasi yang diungkapkan para wakil rakyat pun, selain akurat, juga harus dilengkapi oleh data yang tidak membingungkan.³⁹

Agar tidak rancu , maka perlu dilakukan hal-hal sebagai berikut ;

Pertama, Kontraktor proyek harus punya konsultan pengawas. Kontraktor harus punya konsultan (*menggaji/membayar konsultan*) pengawas, untuk mengawasi pekerjaannya. Itu adalah ungkapan yang sangat rancu. Karena dalam hal apapun kontraktor tidak boleh merangkap sebagai konsultan pengawas. Semestinya setiap proyek harus ada konsultan Pengawas untuk mengawasi pekerjaan kontraktor yang aturannya mainnya menurut Kepres Nomor 18 Tahun 2000.

Kedua, Seorang konsultan pengawas dihargai lima hingga tujuh persen, ini juga suatu ungkapan yang sangat rancu. Karena Perda no. 14 tahun 2000 Seri C nomor 9, tidak ada pasal yang mengatur mengenai berapa besar untuk menghargai seorang pengawas. Peraturan 5-7 persen belum pernah ada.

³⁹ Pantauan dibalai Payung Sekaki, *Riau Pos* 22 maret 2003

Yang ada menurut Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau Nomor : Kpts.10/I/1999, tabel 1, lampiran. Prosentase biaya pengawasan adalah 1.75 persen sampai 3,20 persen Menurut keputusan direktur Jendral Cipta Karya Nomor: 295/KPTS/CKI1997 Prosentase biaya pengawasan adalah 1.03 persen sampai 4 persen, dan Menurut Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah nomor :332/KPTS/M/2002 Prosentase biaya pengawasan adalah 1,14 persen sampai 6 persen.

Ketiga, Untuk tidak menimbulkan kesalah pahaman akibat kerancuan dari ungkapan, perlu diperhatikan apa itu Keppres 18 tahun 2000 dan apa itu Perda Nomor 14 serta berbagai Peraturan dan keputusan lainnya antara lain ; Keppres 18, Yang dimaksud keppres 18 adalah Keppres 18 tahun 2000 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang /Jasa Instansi pemerintah. Maksud ditetapkan Keputusan Presiden ini adalah untuk mengatur pengguna barang/jasa (termasuk, pelaksanaan dan pengawasan), dan penyedia barang/jasa sesuai dengan tugas, fungsi, hak dan kewajiban serta peranan masing-masing pihak dalam proses pengadaan barang/jasa Instansi Pemerintah.

Tujuan pengadaan barang/jasa adalah untuk memperoleh barang/jasa yang dibutuhkan Instansi Pemerintah dalam jumlah yang cukup, dengan kualitas dan harga yang dapat dipertanggung jawabkan, dalam waktu tertentu, secara efektif dan efisien, menurut ketentuan tata cara yang berlaku.

Ruang lingkup berlakunya keputusan Presiden ini adalah untuk :
Pertama, Pengadaan barang/jasa yang pembiayaannya sebagian atau

seluruhnya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD Propinsi dan APBD Kabupaten/Kota). *Kedua*, Pengadaan barang/jasa untuk investasi di lingkungan Bank Indonesia, Pertamina, BUMN/BUMD yang sebahagian atau seluruhnya dibebankan pada APBN/APBD.

Ketiga, pengadaan barang/jasa yang sebahagian atau seluruhnya dibiayai dari Pinjaman/Hibah Luar Negeri (PHLN) yang sesuai atau tidak bertentangan dengan pedoman dan ketentuan pengadaan barang/jasa dari pemberi pinjaman/hibah bersangkutan.

Yang dimaksud Pengadaan barang/jasa adalah usaha atau kegiatan pengadaan barang/jasa yang diperlukan oleh Instansi Pemerintah yang meliputi : Pengadaan barang, Jasa pemborongan, Jasa Konsultansi dan jasa lainnya. Sedangkan Instansi pemerintah adalah Depertemen, Lembaga Pemerintah Non Depertemen, Sekretariat Lembaga Tertinggi Negara, Lembaga Tinggi Negara, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, dan Instansi Pemerintah lainnya.

Yang dimaksud dengan Jasa Pemborongan disini adalah layanan penanganan pekerjaan atau konstruksi atau wujud fisik lainnya yang perencanaan teknis dan spesifikasinya ditetapkan pengguna barang/jasa. Sedangkan Jasa Konsultasi adalah layanan Jasa keahlian profesional dalam berbagai bidang dalam rangka mencapai sasaran tertentu yang keluarannya berbentuk piranti lunak dan disusun secara sistematis berdasarkan kerangka acuan kerja yang ditetapkan pengguna jasa.

Perda Nomor 14, yang dimaksud dengan Perda Nomor 14 adalah Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 14 tahun 2000 seri C nomor 9, Tentang Izin Bangunan Dalam daerah Kota Pekanbaru. Dimana maksud dari Pengawasan Pada pasal 105 adalah Pengawasan atas pelaksanaan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini secara teknis dan operasional ditugaskan kepada Kepala Dinas Tata Kota dan apabila dipandang perlu Walikota dapat membentuk Tim.

Dalam pasal 106 untuk pengawasan atas pelaksanaan pekerjaan mendirikan, mengubah dan merobohkan bangunan ditunjuk Kepala Dinas. Kepala Dinas atau petugas yang ditunjuk ini berwenang sebagai berikut ;

- a. Memasuki tempat pelaksanaan pekerjaan setiap saat pada jam kerja,
- b. Memeriksa bahan bangunan yang dipergunakan,
- c. Melarang dan memerintahkan penyingkiran bahan bangunan yang tidak sesuai dengan peraturan umum bahan bangunan (PUBB) dan rencana konstruksi dan syarat-syarat (RKS) dan alat-alat yang berbahaya serta merugikan kesehatan/keselamatan,
- d. Melarang mempergunakan pekerja yang tidak ahli,
- e. Memeriksa perletakan bangunan sesuai dengan surat keterangan situasi bangunan,
- f. Memberhentikan pelaksana pekerjaan yang menyimpang dari ketentuan IMB.

2. Keputusan Dirjen Cipta Karya

Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 295/KPTS/CK/1997, tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara. Maksud dan tujuan keputusan ini adalah : *Pertama*, Pedoman ini dimaksud sebagai petunjuk pelaksanaan bagi para penyelenggara pembangunan dalam melaksanakan pembangunan bangunan gedung negara. *Kedua*, Dengan pedoman ini diharapkan, bangunan gedung negara diselenggarakan sesuai fungsinya, dengan memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, keamanan, efisien dalam penggunaan sumber daya dan serasi dengan lingkungan, serta penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung negara dapat berjalan dengan tertip, efektif dan efisien.

Yang dimaksud dengan pemborong sesuai SK Dirjen itu adalah perusahaan yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan untuk melaksanakan tugas konstruksi pembangunan gedung, pemborong didalam melaksanakan tugas bertanggung jawab secara kontraktual kepada pemimpin proyek/pemimpin bagian proyek.

Sedangkan konsultan pengawas adalah perusahaan yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan untuk melaksanakan tugas-tugas konsultasi dalam bidang jasa pengawasan pekerjaan konstruksi. Konsultan Pengawas didalam melaksanakan tugas bertanggung- jawab secara kontraktual kepada pemimpin proyek/pemimpin bagian proyek, biaya konsultan pengawas ditetapkan sesuai dengan prosentase pembangunan yaitu 1.03 – 4 persen.

3. Keputusan Gubernur

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau, Nomor : Kpts. 10/1/199 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Proyek Pembangunan Daerah Propinsi daerah Tingkat I Riau. Dalam pasal 48 keputusan ini menyatakan Pelaksanaan pekerjaan Jasa Konstruksi (pemborongan) dimulai setelah ditanda-tanganinya SPK atau Kontrak. Sebelum SPK atau kontrak ditanda-tangani, rekanan diwajibkan menunjuk penanggung jawab sehari-hari, dengan ketentuan: *Pertama*, Untuk bangunan dengan kualifikasi C.2, minimum berijazah STM sesuai bidang pekerjaannya.

Kedua, Untuk bangunan dengan kualifikasi CA, minimum berijazah Sarjana Muda Teknik sesuai dengan bidang pekerjaannya. *Ketiga*, Untuk bangunan dengan kualifikasi B dan A, minimum berijazah Sarjana Teknik sesuai dengan bidang pekerjaannya.

Dalam pasal 52, hal pengawasan pekerjaan dilaksanakan oleh Konsultan Pengawas harus mampu menjalankan tugas yang diberikan, lulus prakualifikasi dan terdaftar dalam Daftar Rekanan mampu, sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasinya serta daerah operasinya. Konsultan Pengawas mempunyai tugas sehari-hari dalam hal: Koordinasi aktif dilapangan, pengawasan kualitatif dan kuantitatif bahan-bahan bangunan, Pengawasan kalkulasi konstruksi/rekalkulasi, pengendalian waktu dan efektifitas pelaksanaan pekerjaan, *cost control*, pengawasan pembayaran dan pembuatan berita acara. Pembuatan laporan harian yang ditanda tangani oleh rekanan, konsultan pengawas diketahui oleh pimpro/pimbagpro dan ketua TBPK setiap

minggu sekali. Pembuatan laporan mingguan yang ditanda tangani oleh rekanan, konsultan pengawas diketahui oleh pimpro/pimbagpro dan ketua TBPK, dan pembuatan usulan pekerjaan tambah/kurang. Prosentase biaya pengawasan adalah 1.75 persen sampai 3,20 persen.

4. Keputusan Menteri

Keputusan Menteri Penukiman Dan Prasarana Wilayah, Nomor: 332/KPTS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara. Dalam pedoman ini menjelaskan bahwa Pelaksana konstruksi fisik (pemborong) harus mendapatkan pengawasan dari penyediaan jasa pengawas konstruksi atau penyediaan jasa manajemen konstruksi. Prosentase biaya pengawasan adalah 1.14 persen sampai 6 persen.⁴⁰

5. Pasal 93 Perda Nomor 14 Perlu Direvisi

Jika Praktisi konstruksi ingin terus dibenahi sesuai dengan semangat reformasi, dan dalam rangka mengatur kegiatan Jasa Konstruksi, yang tujuannya untuk mendorong agar praktisi konstruksi nasional yang ada di kota Pekanbaru, bisa menjadi profesional, sesuai dengan kaidah keilmuan, kepatutan, dan kejujuran intelektual dalam menjalankan profesinya dengan tetap mengutamakan kepentingan umum. Sesuai dengan undang-undang no. 18 tahun 1999 yang mengatur kegiatan Jasa Konstruksi

⁴⁰ *Riau Pos, 13 April 2003*

Maka sebaiknya, perlu diadakan revisi pada Ayat 4 dan 5 , Pasal 93 Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 14 tahun 2.000 Seri C nomor 9, tentang Izin Bangunan Dalam Daerah Kota Pekanbaru.

Sebenarnya untuk pengendalian Pembangunan dan bangunan di Kota Pekanbaru, dirasa sudah cukup jelas seperti yang tercantum pada Perda ini yaitu pasal 15 ; yang menyatakan setiap Perencanaan harus dilakukan dan dipertanggung-jawabkan oleh para Ahli, yang memiliki izin bekerja perencana (SIBP) yang dikeluarkan oleh Wali Kota.

Dimana proses untuk mendapatkan SIBP ini, yang sedang dirancang oleh SUB DIN Program Dinas Tata Kota, syarat untuk mendapatkan SIBP antara lain ; adalah para praktisi yang telah memenuhi beberapa persyaratan administrasi teknis, serta telah lulus seleksi oleh tim seleksi yang ditunjuk Walikota, dimana tim ini terdiri dari berbagai asosiasi profesi sesuai dengan masing-masing bidang keahlian.

6. Apa Perlu Devisi

Dalam ayat 4, Pasal 93, menyatakan bahwa Walikota dapat menetapkan " Izin untuk Konsultan Perencana " dan berlaku untuk *tiga* tahun, serta dapat *diperpanjang* pada tahun-tahun berikutnya. Sebaiknya pasal ini direvisi menjadi ada kalimat yang menyatakan antara lain ; Setiap konsultan perencana harus "mempunyai Tenaga Ahli yang memiliki SIBP". Jadi bukan Konsultan yang diberi izin tetapi tenaga ahli konsultan harus memiliki SIBP.

Timbul pertanyaan ; Bagaimana dengan bangunan yang direncana oleh konsultan diluar Pekanbaru, sedangkan lokasi bangunan tersebut akan dibangun di kota Pekanbaru, dan sudah barang tentu tenaga ahli konsultan tersebut tidak memiliki SIBP

Konsultan luar Pekanbaru tersebut harus melakukan kerja sama (*Join Operation* atau *J 0*) dengan konsultan Daerah yang tenaga ahlinya telah memiliki SIBP tersebut diatas.

Dalam ayat 5, Pasal 93, menyatakan bahwa bagi Perencana yang belum mendapat Izin Bekerja Perencana (SIBP) atau boleh diberi Izin rekomendasi dari Kepala Dinas dengan syarat membayar retribusi Rp.25.000 per unit untuk setiap permohonan disetor ke kas Daerah. Saya kira ayat ini sebaiknya dihapus saja, karena kalau ayat ini masih tetap dipertahankan, tidak ada tenaga ahli yang mau mengurus SIBP. Buat apa mengurus SIBP, yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu dan juga harus melalui suatu seleksi kelayakan, serta harus juga membayar retribusi sebesar Rp. 300 ribu sampai Rp.600 ribu, sesuai dengan masing-masing golongan.

Kalau dengan cara yang sangat mudah yaitu dengan hanya membayar Rp.25 ribu saja siperencana sudah dapat memperoleh Izin rekomendasi, dan bukan didasarkan keprofesionalan, maka dikhawatirkan akan timbul hasil kerja yang amburadul, budaya kerja yang buruk, subur dengan praktek KKN serta, tidak profesional

Berikut ini ada beberapa dasar pemikiran menurut UU no. 18 thn 1999 tentang Jasa Konstruksi antara lain *Pertama*, Pasal 2, pengaturan jasa

konstruksi berlandaskan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan dan kemitraan, keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.

Kedua, pada Pasal 3 ayat a sampai c, pengaturan jasa konstruksi bertujuan, yaitu, a). memberi arahan pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas. b). mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesertaan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. c). mewujudkan peningkatan peran serta masyarakat dibidang jasa konstruksi.

Ketiga, Pasal 9 ayat 1 sampai 4. menyatakan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi orang perseorangan harus memiliki sertifikasi keahlian. Pelaksana konstruksi orang perseorangan harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan sertifikat keahlian kerja. Orang perorangan yang dipekerjakan oleh badan usaha sebagai perencana konstruksi atau pengawas konstruksi atau tenaga tertentu dalam badan usaha pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikasi keahlian. Tenaga kerja yang melaksanakan pekerjaan keteknikan yang bekerja pada pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikasi keterampilan dan keahlian kerja.

Keempat, Pasal 2 poin 2 Tenaga ahli harus bertanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilandasi prinsip-prinsip keahlian sesuai dengan kaidah keilmuan, kepatutan dan kejujuran intelektual dalam

menjalankan profesinya dengan tetap mengutamakan kepentingan umum.

Kelima, Pasal. 2 poin 3, menyatakan untuk mewujudkan terpenuhinya tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditempuh melalui mekanisme pertanggung jawaban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, konsultan dibekali asuransi "*Professional Indemnity Insurance (PII)*". Dengan catatan: Asuransi tidak akan memberikan pertanggung jawaban pada badan usaha (konsultan) yang tidak didukung oleh tenaga ahli yang profesional.⁴¹

7. Proyek Tak Selesai, Kontraktor Wajib Didenda

Bila mana jangka waktu penyerahan pertama dilampaui, maka kontraktor dikenakan denda yang besarnya 1 % (satu persen) dari harga borongan untuk setiap hari keterlambatan, sampai jumlah maksimal 5 % (lima persen) dari nilai kontrak seluruhnya.

8. Sanksi Denda

Sebagaimana kutipan Riau Pos, senin 7 April 2003. yaitu berjudul "Proyek tak selesai, lima kontraktor terancam terdenda" isinya antara lain ; dikarenakan masih belum menyelesaikan tugasnya, yakni pembangunan rumah sakit Bersalin Karya Wanita Rumbai, kantor dinas pemadam, kebakaran, SDN 022 Senapelan, SDN 037 Harapan raya dan SLTP Negeri 001 Jl. KH Dewantara, lima kontraktor yang mengerjakan proyek-proyek

⁴¹ (Riau Pos, 20 April 2003)

tersebut untuk dikenakan sanksi denda.

Pertanyaan Sekretaris Komisi IV DPRD Kota Pekanbaru, antara lain sbb; Dalam aturan proyek proyek tersebut seharusnya sudah selesai awal tahun 2003 lalu. Namun dikarenakan sudah masuk empat bulan proyek tak kunjung selesai, dalam hal ini apakah pemerintah kota (Pemko) Pekanbaru sudah menerapkan sanksi denda.

Akan sangat mengherankan kalau baru diusulkan untuk dikenakan sanksi, seandainya tidak ada perpanjangan waktu pelaksanaan, pada proyek-proyek tersebut diatas. Tetapi lebih mengherankan saya lagi adalah, jika dikatakan ada perpanjangan waktu mengapa sudah masuk empat bulan proyek tak kunjung selesai, dan atas dasar apakah diberi perpanjangan waktu sampai lebih dari empat bulan.

9. Perpanjangan Waktu

Perpanjangan waktu pelaksanaan bisa saja terjadi, jika terjadi kelambatan akibat dari suatu keadaan diluar kekuasaan kontraktor, maka waktu penyerahan dapat diusulkan untuk diperpanjang melalui Direksi pengawas, misalnya: kelambatan akibat Cuaca, akibat tindakan Pemberi Tugas/Direksi pengawas atau MK, adanya pekerjaan tambahan, keadaan *Force Majeure*, dan sebagainya dengan alasan yang logis.

Permohonan perpanjangan waktu harus diajukan secara tertulis oleh kontraktor, selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah terjadinya peristiwa tersebut, dan tentu dengan perpanjangan waktu harus diperkirakan sedemikian

rupa sesuai dengan peristiwa yang terjadi itu.

Adapun yang dimaksud dengan keadaan *Force Majeure* adalah suatu keadaan yang dapat menimbulkan akibat terhadap pelaksanaan pekerjaan yang tidak dapat diatasi baik oleh kontraktor maupun Pemberi Tugas, karena diluar kesanggupan/wewenangnya seperti adanya bencana alam, gempa bumi, angin topan, banjir, perang, huru hara, dan sebagainya.

10. Masa Pemeliharaan:

Bisa saja kontraktor tidak dikenakan denda, seandainya pekerjaan telah selesai 100 persen dan telah diserahkan terimakan, Tentu dengan ketentuan-ketentuan yang ada antara lain sbb :

1. Masa pemeliharaan atas hasil pekerjaan ditetapkan selama sekian hari kalender itu terhitung sejak tanggal pekerjaan selesai dan diterima oleh Pihak Pertama dalam keadaan baik.
2. Dalam hal adanya perbaikan-perbaikan yang dilakukan dalam ayat I pasal ini maka pemeliharaan dihitung sampai dengan berakhirnya perbaikan yang dilakukan tersebut.
3. Selama masa pemeliharaan Pihak kedua memperbaiki kekurangan sempurna pekerjaan yang diminta oleh pengawas lapangan, antara lain, perbaikan karena mutu material yang kurang baik, perbaikan karena letak, muai, bocor, rembes dan surut, perbaikan karena sebab lain diluar kesalahan pemakai. Waktu perbaikan karena sebab lain diluar kesalahan pemakai. Waktu perbaikan tidak mengurangi masa pemeliharaan.

4. Semua biaya perbaikan yang dikeluarkan dalam masa pemeliharaan ditanggung oleh Pihak Kedua.
5. Apabila pihak kedua tidak melaksanakan perbaikan sampai batas waktu yaitu 3x24 jam, maka pengawas lapangan atau pemberi tugas secara sepihak akan menunjuk pihak ketiga untuk melaksanakan pekerjaan perbaikan tersebut, seluruh biaya yang timbul akibat perbaikan tersebut akan dipotong dari sisa pembayaran atau pencairan dari Bank Garansi.
6. Selama masa pemeliharaan pihak kedua harus menyediakan pelaksanaan tugas pemeliharaan.

11. Putus Kontrak

Untuk menyelamatkan proyek, Pimpro bisa saja memutuskan kontrak secara sepihak dengan pemberitahuan secara tertulis 7 (tujuh) hari sebelumnya setelah memberikan peringatan/teguran tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut bila Pihak Kedua apabila :

1. Dalam satu minggu terhitung tanggal Surat Perjanjian Pemborong tidak atau belum memulai melaksanakan pekerjaan sebagaimana tersebut dalam pasal-pasal dalam kontrak.
2. Dalam satu minggu berturut-turut pemborong tidak melanjutkan pekerjaan yang sudah dimulai.
3. Secara langsung atau tidak langsung dengan pemborong sengaja memperlambat penyelesaian pekerjaan yang telah dimulai.
4. Pemborong memberi keterangan tidak benar yang merugikan atau dapat

merugikan Pihak Proyek, sehubungan dengan pekerjaan pemborongan ini.

5. Jika terjadi pemutusan Perjanjian secara sepihak oleh Pihak Pimpro sebagaimana dimaksud dalam kontrak, Pimpro dapat menunjuk langsung kepada pemborong lain atas kehendak dan berdasarkan pilihan sendiri menurut ketentuan yang berlaku untuk menyelesaikan pekerjaan borongan tersebut.
6. Dalam hal terjadi pemutusan kontrak, maka nilai pekerjaan kontrak yang diperhitungkan hanya sampai tahap pekerjaan yang telah dikerjakan dan telah diterima oleh Direksi Lapangan.

Aturan-aturan tentang pemutusan kontrak ini, juga merupakan salah satu alternatif untuk mengantisipasi agar tidak terjadi keterlambatan pembangunan suatu proyek. Pengaturan mengenai hubungan kerja berdasarkan hukum menurut UUK harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi. Sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:

- a. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak;
- b. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan;
- c. Masa pertanggungan dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggungan dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
- d. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;

- e. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- f. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
- g. Cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
- h. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
- i. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
- j. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
- k. Kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
- l. Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;

- m. Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

Mengenai kegagalan bangunan, maka :

1. Pengguna jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.
2. Kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun.
3. Kegagalan bangunan ditetapkan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli.

Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencana atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi. Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi.

Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pengguna jasa dalam pengelolaan bangunan dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pengguna jasa wajib bertanggung jawab dan dikenai ganti rugi.

Dalam hal ini masyarakat berhak untuk:

1. Melakukan pengawasan untuk mewujudkan tertib pelaksanaan Jasa Konstruksi;
2. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Masyarakat berkewajiban:

1. Menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan yang berlaku di bidang pelaksanaan jasa konstruksi
2. Turut mencegah terjadinya pekerjaan konstruksi yang membahayakan kepentingan umum.

B. Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perjanjian Kerja Kontruksi

Kegagalan bangunan disebabkan oleh persyaratan usaha dan persyaratan keahlian sebagai badan usaha yang profesional, belum dilaksanakan sepenuhnya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dalam hal ini dirasakan terlambat, sehingga menyebabkan pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah daerah belum sepenuhnya dapat dilaksanakan karena keraguan penafsiran. Untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, pemerintah provinsi diharapkan memberikan fasilitasi penyelenggaraan Forum Jasa Konstruksi. Gubernur dapat menunjuk Dinas sebagai sekretariat Forum dan bertanggung jawab kepada Gubernur.

Berkaitan dengan apabila terjadi kegagalan bangunan, sampai saat ini Lembaga Asuransi belum dapat memberikan jaminan bagi kegagalan bangunan, karena asosiasi profesi/institusi terkait belum menetapkan kriteria dari kegagalan bangunan. Untuk menilai kegagalan bangunan diperlukan penetapan dari penilai ahli yang profesional. Apabila pada suatu daerah belum ada yang mempunyai tenaga ahli yang bersertifikat, namun dalam kenyataannya sudah ada tenaga ahli yang telah lama diakui keahlian yang kompeten dalam bidangnya, maka atas kesepakatan bersama antar penyedia dan pengguna jasa, yang bersangkutan dapat ditunjuk sebagai penilai ahli dalam hal kegagalan bangunan.

Selanjutnya tenaga ahli yang bersangkutan dapat melengkapi dirinya dengan sertifikat tenaga ahli yang dikeluarkan oleh asosiasi profesi yang telah terakreditasi oleh lembaga. Kegagalan bangunan yang dinilai oleh penilai ahli kesalahannya dapat disebabkan oleh perencana teknik, pengawas pekerjaan konstruksi, pelaksana pekerjaan konstruksi atau pengguna jasa.

Pengaturan kegagalan bangunan tersebut dapat memberikan iklim terhadap dunia usaha jasa konstruksi yang lebih bertanggung jawab dan sekaligus memberikan kesempatan terbukanya persaingan sehat untuk mencapai tujuan mutu produksi yang tinggi. Memperhatikan kondisi fisik yang kualitasnya masih memprihatinkan pada saat ini, maka peraturan perundangan rasanya tidak berguna apabila dari seluruh stake holder tidak mau memfasilitasi/melaksanakan. Namun apabila kita masih mempunyai keinginan dan mau melakukan sesuai dengan kompetensinya, maka peraturan

ini dapat lebih menjamin masyarakat jasa konstruksi untuk mengetahui hak kewajiban dan tanggung jawab masing-masing.

Penyelesaian sengketa Jasa Konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan disebut juga "Litigasi" atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.

1. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
2. Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian diluar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa lewat musyawarah mufakat sbb :

a. Negosiasi;

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.

b. *Mediation* (= *Mediasi*);

Pihak terkait akan didampingi masing-masing ahlinya dan masuk dalam proses negosiasi yang melibatkan masing-masing Mediator selaku katalisator dalam menyelesaikan sengketa. Semua keraguan yang dipertentangkan akan dibeberkan dan dicarikan jalan keluarnya.

c. *Konsiliasi*;

Konsiliasi (*Mini Trial*) langkah yang populer dengan sebutan konsiliasi ini menunjukkan adanya semangat kebersamaan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Langkah ini merupakan kelanjutan

dari proses Mediasi bila belum diperoleh kesepakatan dengan memasukan *Neutral Advisor* (Konsiliator).

d. Arbitrase;

Penyelesaian sengketa lewat Arbitrase adalah merupakan cara terakhir dalam menyelesaikan perselisihan diluar proses pengadilan. Arbitrase merupakan sistem pengadilan swasta dalam perkara secara perdata yang berarti para pihaklah, dan bukan negara, yang mengawasi kewenangan dan kewajiban para pihak. Dengan demikian, Arbitrase adalah metoda 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 dan kesamaan derajat sehingga diperoleh keputusan lewat hakim-hakim yang mereka pilih (arbitrer). Keputusan oleh Badan ini bersifat final & binding, mengakhiri persengketaan para pihak berdasarkan persetujuan para pihak.

Dalam penjelasan pasal 3 ayat 1 UU No. 14/1970 tentang Ketentuan ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman disebutkan bahwa penyelesaian perkara diluar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui arbitrase tetap dibolehkan. Pasal 3 Undang-Undang No.30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menegaskan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian mengenai arbitrase.

Penyelesaian sengketa jasa konstruksi di luar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.

Penyelesaian sengketa jasa konstruksi sebagaimana dimaksud diatas dapat menggunakan jasa pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak. Pihak

ketiga sebagaimana dimaksud dapat dibentuk oleh Pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi.

Masyarakat yang dirugikan akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi berhak mengajukan gugatan ke pengadilan secara:

- a. Orang perseorangan;
- b. Kelompok orang dengan pemberian kuasa;
- c. Kelompok orang tidak dengan kuasa melalui gugatan perwakilan.

Jika diketahui bahwa masyarakat menderita sebagai akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sedemikian rupa sehingga mempengaruhi perihal kehidupan pokok masyarakat, Pemerintah wajib berpihak pada dan dapat bertindak untuk kepentingan masyarakat.

Gugatan adalah tuntutan untuk melakukan tindakan tertentu dan/atau tuntutan berupa biaya atau pengeluaran nyata, dengan tidak menutup kemungkinan tuntutan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tata cara pengajuan gugatan masyarakat diajukan oleh orang perseorangan, kelompok orang, atau lembaga kemasyarakatan dengan mengacu kepada Hukum Acara Perdata.

Penyelenggara pekerjaan konstruksi dapat dikenai sanksi administratif dan/atau pidana atas pelanggaran Undang-undang Jasa Konstruksi.

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 yang dapat dikenakan kepada penyedia jasa berupa:

- a. peringatan tertulis;

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

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 UUJK yang dapat dikenakan kepada pengguna jasa berupa:

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

Dalam UUJK juga diatur bahwa Barang siapa yang melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.

Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak.

Barang siapa yang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan

konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan dan menyebabkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak. Namun selama ini penyelesaian sengketa **kegagalan bangunan** lebih banyak diselesaikan melalui **musyawarah mufakat** yaitu melalui **forum Negoisasi, Mediasi dan Konsiliasi** ada juga yang masuk pengadilan Negeri Pekanbaru pada tahun 1997 dengan No. 17/PDT/G/1997/PN.PBR. Tanggal 16 Maret 1998. Sengketa kontrak antara PT. Caltex Pacific Indonesia (sekarang PT. Chevron Pacific Indonesia) "tergugat" versus PT. Truba Daya Konstruksi "penggugat" dalam kasus kegagalan menyelesaikan "Pembangunan Gedung SMP Cendana Rumbai" . Kasus ini dimenangkan oleh PT. Caltex Pacific Indonesia (sekarang PT. Chevron Pacific Indonesia).

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kegagalan bangunan dalam perjanjian kerja konstruksi menunjukkan adanya kelalaian dalam penyelenggaraan bangunan atau proses konstruksi bangunan. Bukan hanya saat pelaksanaan konstruksi, kesalahan desain memberikan kontribusi terhadap kegagalan bangunan. Bangunan yang mengalami gagal fungsi sebelum akhir umur pemakaiannya yang direncanakan termasuk dalam kegagalan bangunan. Bangunan yang berefek jelek terhadap lingkungan sekitarnya bisa karena kesalahan dalam konsep desain, walaupun pelaksanaannya benar, itu pun termasuk dalam kegagalan bangunan juga. Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencana atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi. Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi. Mengenai sanksi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pengguna jasa dalam pengelolaan

bangunan dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pengguna jasa wajib bertanggung jawab dan dikenai ganti rugi. Jika hal demikian terjadi karena tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai kontrak. Apabila yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima perseratus) dari nilai kontrak serta apabila melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan atau menyebabkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai kontrak.

2. Penyelesaian sengketa akibat kegagalan bangunan dalam perjanjian kerja konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Jika dipilih upaya

penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi di luar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan. Penyelesaian sengketa Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud diatas dapat menggunakan jasa pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak. Pihak ketiga sebagaimana dimaksud dapat dibentuk oleh Pemerintah dan/atau masyarakat Jasa Konstruksi.

B. Saran

1. Kepada masyarakat perlu diberikan pembelajaran bahwa kelalaian dalam penyelenggaraan bangunan berpotensi mengancam keselamatan jiwa manusia, dan perangkat hukum telah tersedia untuk menjerat pelakunya. Masalah pertama yang dihadapi dalam penegakan aturan hukum di sektor konstruksi adalah sikap masyarakat kita yang masih pesimis menghadapi kasus kecelakaan dalam bangunan. Banyak orang menganggap hal semacam itu adalah musibah.
2. Setiap kelalaian pemborong dalam menepati peraturan yang telah ditentukan akan diberi peringatan secara tertulis. Bila mana sampai peringatan kedua belum dipenuhi, akan diberi peringatan ketiga dan seterusnya yang disertai dengan denda yang besarnya 1 o/oo (satu permil)

dari harga borongan untuk setiap kali peringatan, dengan maksimal 5 %
(lima perseratus) dari harga borongan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- DPD Real Estate Indonesia (REI) Kota Pekanbaru, tahun 2005.
- Djumaldji, 1996, *Hukum Bangunan*, PT.Rineka Cipta, Jakarta.
- Emy Pangaribuan Simanjuntak, *Bentuk Jaminan, Surety bond, Fidelity bond, dan pertanggung jawaban kejahatan* (Yogyakarta, Liberty, 1986).
- F.X Djumialdjik, *Hukum Bangunan, Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia* (Jakarta, Aneka Cipta 1996).
- Gunawan Sidauruk , *Tanya Jawab Hukum Perdata tentang perjanjian bersama* (Jakarta, Armico,1981).
- H.A Chalik, Dkk, *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan* (Jakarta, Yayasan Pembinaan UPP Veteran, 1999)
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001).
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung, Alumni, 1992).
- Munir Fuadi, 1998, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, *Pengantar Hukum Bisnis:Menata Bisnis Modern di Eropa Global*, (PT.Citra Aditya Bakti Bandung,).
- Malayu Hasibuhan (2002). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta, Bumi Aksara.
- M. Djumhana (2000), *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bandung.
- Mariam Darus badrulzaman, SH, dkk, (2001), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, Dkk, *Seri Dasar Hukum Ekonomi 4.Hukum Jaminan Indonesia* (Jakarta, Proyek ELIPS, 1999).
- R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, PT,Intermasa,Bandung.
- Rahmadi Usman (2001), *Aspek-Aspek hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia.

- Rivai Wirasasmita et-al (1996), *Seluk Beluk Kredit Berdokumen dan Peraturan Devisa*, Bandung. Pioner jaya.
- Rony Ardiansyah., 2003, *Sorotan Konstruksi.*, (Kumpulan Artikel di Riau Pos), UIR Press, LPM UIR.
- Salim H.S. Hukum Kontrak, *Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 1995).
- Sri Soedewi Maasjchoen Sofwan, *Himpunan Karya Tentang Pemborongan Bangunan* (Yogyakarta, Liberty, 1982).
- Sri Soedewi Masjchoen Sodwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta, BPHN, Liberty, 1980).
- Thomas Suyitno et al. (2003). *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta, Gramedia.
- Wirjono Prodjodikoro (2000). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju.

B. Peraturan Perundang-undangan dan Turunannya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Kontruksi

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Kontruksi

Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi