

## **PENYELENGGARAAN JASA KONSTRUKSI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2017 TENTANG JASA KONSTRUKSI**



<http://www.bimarasolusindo.co.id/pendirian-perusahaan-jasa-konstruksi-2/>

### **I. PENDAHULUAN**

Tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang 1945. Salah satu upaya untuk mencapai tujuan pembangunan tersebut adalah melalui kegiatan pembangunan fisik maupun non fisik. Sektor Jasa Konstruksi merupakan kegiatan masyarakat dalam rangka mewujudkan bangunan sebagai prasarana aktivitas sosial ekonomi kemasyarakatan serta mendukung perkembangan industri barang dan jasa.

Pada era pemerintahan Presiden Joko Widodo dan Wakil Presiden Jusuf Kalla, pembangunan infrastruktur secara masif dilakukan di seluruh Indonesia, terutama di daerah-daerah timur Indonesia, seperti NTT, Papua dan Papua Barat. Pemerintah menyadari bahwa ketersediaan infrastruktur akan meningkatkan kualitas hidup, mendorong ekonomi daerah, mengurangi biaya logistik dan memunculkan pusat pertumbuhan ekonomi baru di kawasan perbatasan.<sup>1</sup>

Kehadiran Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (UU 18/1999) selama ini dirasakan belum memenuhi tuntutan tata kelola yang baik dan dinamika perkembangan penyelenggaraan jasa konstruksi, sehingga dilakukan berbagai penyempurnaan melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UU 2/2017) yang diundangkan pada tanggal 12 Januari 2017. UU 2/2017 mencabut dan menyatakan UU 18/1999 tidak berlaku.

UU 2/2017 memuat beberapa materi yang mengubah, menambah dan menyempurnakan ketentuan dalam UU sebelumnya, antara lain: cakupan Jasa Konstruksi, kualifikasi usaha Jasa Konstruksi, pengembangan layanan usaha Jasa Konstruksi, pembagian tanggung jawab dan

---

<sup>1</sup> <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-3872627/jokowi-kejar-pemerataan-lewat-pembangunan-infrastruktur>, 18 Februari 2018; <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-3565161/gencar-bangun-infrastruktur-jokowi-genjot-pertumbuhan-ekonomi-ri>, 18 Juli 2017.

kewenangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, penguatan Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, pengaturan tenaga kerja konstruksi yang komprehensif baik tenaga kerja konstruksi lokal maupun asing, dibentuknya sistem informasi Jasa Konstruksi yang terintegrasi, dan perubahan paradigma kelembagaan sebagai bentuk keikutsertaan masyarakat Jasa Konstruksi dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, serta penghapusan ketentuan pidana dengan menekankan pada sanksi administratif dan aspek keperdataan dalam hal terjadinya sengketa antar para pihak.<sup>2</sup>

Undang-Undang ini juga mengatur bahwa terhadap adanya dugaan kejahatan dan/atau pelanggaran oleh Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa, proses pemeriksaan hukum dilakukan dengan tidak mengganggu atau menghentikan proses penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Kemudian, dalam hal dugaan kejahatan dan/atau pelanggaran terkait dengan kerugian negara, pemeriksaan hukum hanya dapat dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan dari lembaga negara yang berwenang.<sup>3</sup>

Dalam UU 2/2017 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Konsultasi konstruksi merupakan layanan keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pengkajian, perencanaan, perancangan, pengawasan, dan manajemen penyelenggaraan konstruksi suatu bangunan. Sedangkan, pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.<sup>4</sup>

Dilihat dari jenis usahanya, Jasa Konstruksi meliputi usaha jasa Konsultasi Konstruksi, usaha Pekerjaan Konstruksi dan usaha Pekerjaan Konstruksi terintegrasi yang merupakan gabungan antara Pekerjaan Konstruksi dan jasa Konsultasi Konstruksi.<sup>5</sup> Dalam Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 14 ayat (1) UU 2/2017 dinyatakan bahwa berdasarkan sifatnya, usaha jasa Konsultasi Konstruksi dan usaha Pekerjaan Konstruksi bersifat umum dan spesialis.

Klasifikasi usaha jasa Konsultasi Konstruksi yang bersifat umum antara lain arsitektur, rekayasa, rekayasa terpadu, arsitektur lanskap dan perencanaan wilayah sehingga bentuk layanan usaha yang dapat diberikan oleh jasa Konsultasi Konstruksi yang bersifat umum meliputi pengkajian, perencanaan, perancangan, pengawasan dan/atau manajemen penyelenggaraan konstruksi. Sedangkan, klasifikasi usaha jasa Konsultasi Konstruksi yang bersifat spesialis antara lain konsultasi ilmiah dan teknis serta pengujian dan analisis teknis sehingga bentuk layanan usaha

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UU 2/2017), Penjelasan Umum Paragraf 5.

<sup>3</sup> *Ibid.*, jo. Pasal 86 ayat (1) dan ayat (2).

<sup>4</sup> UU 2/2017, Pasal 1 angka 1, angka 2, dan angka 3.

<sup>5</sup> UU 2/2017, Pasal 12.

yang dapat diberikan oleh Konsultansi Konstruksi yang bersifat spesialis meliputi survei, pengujian teknis dan/atau, analisis.<sup>6</sup>

Lebih lanjut, klasifikasi usaha Pekerjaan Konstruksi yang bersifat umum meliputi bangunan gedung dan bangunan sipil. Klasifikasi usaha Pekerjaan Konstruksi yang bersifat spesialis antara lain meliputi instalasi, konstruksi khusus, konstruksi prapabrikasi, penyelesaian bangunan dan penyewaan peralatan. Kemudian, layanan usaha yang dapat diberikan oleh Pekerjaan Konstruksi yang bersifat umum meliputi pembangunan, pemeliharaan, pembongkaran, dan/atau pembangunan kembali. Sedangkan, layanan usaha yang dapat diberikan oleh Pekerjaan Konstruksi yang bersifat spesialis meliputi pekerjaan bagian tertentu dari bangunan konstruksi atau bentuk fisik lainnya.<sup>7</sup>

Di tengah-tengah gencarnya pembangunan infrastruktur yang dilakukan pemerintah akhir-akhir ini, tercatat telah terjadi beberapa kecelakaan kerja di proyek infrastruktur yang mengejutkan masyarakat, antara lain ambruknya *bekisting pier head* di Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu), ambruknya *girder* Jalan Tol Bogor-Ciawi-Sukabumi (Bocimi), ambruknya *girder* Jalan Tol Pasuruan-Probolinggo, tergulingnya *girder* Jalan Tol Depok-Antasari (Desari), ambruknya beton *crane Light Rail Transit (LRT)* di Pulogadung, jatuhnya *overhead catenary system (OCS)* di Jalan Wijaya dan ambruknya LRT di Palembang. Atas sejumlah kecelakaan kerja tersebut, DPR mendesak Pemerintah untuk mengevaluasi dan melakukan pengawasan secara ketat atas proyek konstruksi infrastruktur yang dikerjakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyatakan akan melakukan investigasi internal secara menyeluruh untuk menentukan sanksi yang akan diterapkan.<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian di atas, timbul pertanyaan bagaimana penyelenggaraan jasa konstruksi sesuai ketentuan yang berlaku serta apa yang dimaksud dengan kegagalan bangunan, siapa yang bertanggung jawab dan siapa yang berwenang menentukan kegagalan bangunan. Tulisan Hukum ini akan menguraikan satu per satu permasalahan di atas berdasarkan UU 2/2017.

## II. PERMASALAHAN

1. Bagaimana penyelenggaraan jasa konstruksi sesuai UU 2/2017?
2. Apa yang dimaksud dengan kegagalan bangunan, siapa yang bertanggung jawab dan siapa yang berwenang menentukan kegagalan bangunan?

---

<sup>6</sup> UU 2/2017, Pasal 13 ayat (2) s.d. ayat (5).

<sup>7</sup> UU 2/2017, Pasal 14 ayat (2) s.d. ayat (5).

<sup>8</sup> <https://bisnis.tempo.co/read/1062604/banyak-kecelakaan-kerja-dpr-minta-evaluasi-proyek-infrastruktur>, 20 Februari 2018; <https://properti.kompas.com/read/2018/01/23/121904021/11-kasus-kecelakaan-kerja-terjadi-dalam-6-bulan>, 23 Januari 2018; <http://www.tribunnews.com/metropolitan/2018/01/22/kronologis-robohnya-beton-lrt-pulogadung-versi-korban>, 22 Januari 2018; <https://nasional.tempo.co/read/896164/crane-proyek-lrt-palembang-roboh-menimpa-ruko-dan-rumah-warga>, 1 Agustus 2017.

### **III. PEMBAHASAN**

#### **1. Penyelenggaraan Jasa Konstruksi**

Penyelenggaraan Jasa Konstruksi terdiri atas penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi dan penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan. Baik penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi maupun penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan, keduanya dapat dikerjakan sendiri atau melalui pengikatan/perjanjian. Dalam penjelasan Pasal 38 ayat (1) UU 2/2017 dinyatakan bahwa Penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang dikerjakan sendiri merupakan kegiatan yang pekerjaannya direncanakan, dikerjakan, dan/atau diawasi sendiri oleh kementerian, lembaga, dinas, atau instansi sebagai penanggung jawab anggaran, instansi pemerintah lain, dan/atau kelompok masyarakat. UU 2/2017 mengamanahkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi yang dikerjakan sendiri dan penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan diatur dalam Peraturan Presiden<sup>9</sup>

#### **A. Pengikatan Jasa Konstruksi**

##### **1) Pengikatan Para Pihak**

Para pihak dalam pengikatan Jasa Konstruksi meliputi Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa, yang terdiri atas orang perseorangan atau badan.<sup>10</sup>

##### **a) Pemilihan Penyedia Jasa**

Pemilihan Penyedia Jasa hanya dapat diikuti oleh Penyedia Jasa yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 s.d. Pasal 34 UU 2/2017 antara lain sebagai berikut: apabila orang perseorangan, wajib memiliki Tanda Daftar Usaha Perseorangan. Sedangkan apabila badan, wajib memiliki Izin Usaha, Sertifikat Badan Usaha dan Tanda Daftar Pengalaman.<sup>11</sup> Pemilihan Penyedia Jasa yang menggunakan sumber pembiayaan dari keuangan Negara dilakukan dengan cara sebagai berikut:

##### **(i) Tender atau seleksi**

Tender atau seleksi dapat dilakukan melalui prakualifikasi, pascakualifikasi, dan tender cepat.

Penjelasan Pasal 42 ayat (2) UU 2/2017 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan prakualifikasi adalah proses penilaian kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan terhadap badan usaha sebelum pemasukan dokumen penawaran.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> UU 2/2017, Pasal 38 ayat (1) s.d. ayat (4) dan Penjelasan Pasal 38 ayat (1).

<sup>10</sup> UU 2/2017, Pasal 39 ayat (1).

<sup>11</sup> UU 2/2017, Pasal 26, Pasal 30 dan Pasal 31.

<sup>12</sup> UU 2/2017, Penjelasan Pasal 42 ayat (2).

(ii) Pengadaan secara elektronik

Pengadaan secara elektronik merupakan metode pemilihan Penyedia Jasa yang sudah tercantum dalam katalog yaitu, informasi yang memuat daftar, jenis, spesifikasi teknis, tingkat komponen dalam negeri, produk dalam negeri, produk SNI, produk hijau, negara asal, harga, penyedia, dan informasi lainnya terkait barang atau jasa tertentu.<sup>13</sup>

(iii) Penunjukan langsung

Penunjukan langsung dapat dilakukan dalam hal terdapat kondisi sebagai berikut: penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat, pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan oleh Penyedia Jasa yang sangat terbatas atau hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak, pekerjaan yang perlu dirahasiakan yang menyangkut keamanan dan keselamatan negara, pekerjaan yang berskala kecil; dan/atau kondisi tertentu.<sup>14</sup>

(iv) Pengadaan langsung

Pengadaan langsung dilakukan untuk paket nilai tertentu.

UU 2/2017 mengatur bahwa penunjukan langsung dengan kondisi tertentu dan pengadaan langsung dengan nilai tertentu akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.<sup>15</sup>

Dalam pemilihan Penyedia Jasa di atas, Penyedia Jasa menyerahkan jaminan kepada Pengguna Jasa untuk memenuhi kewajiban sebagaimana dipersyaratkan dalam dokumen pemilihan Penyedia Jasa.<sup>16</sup> Jaminan ini hanya berlaku bagi Penyedia Jasa utama, yaitu Penyedia Jasa yang langsung melakukan pengikatan kontrak dengan Pengguna Jasa.<sup>17</sup>

Jaminan tersebut terdiri atas:<sup>18</sup>

- (i) Jaminan penawaran yaitu jaminan yang diberikan peserta pemilihan kepada kelompok kerja unit layanan pengadaan sebelum batas akhir pemasukan penawaran.
- (ii) Jaminan pelaksanaan yaitu jaminan bahwa Penyedia Jasa akan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan ketentuan Kontrak Kerja Konstruksi.

---

<sup>13</sup> UU 2/2017, Penjelasan Pasal 42 ayat (3).

<sup>14</sup> UU 2/2017, Pasal 42 ayat (4).

<sup>15</sup> UU 2/2017, Pasal 42 ayat (5) dan ayat (6).

<sup>16</sup> UU 2/2017, Pasal 57 ayat (1).

<sup>17</sup> UU 2/2017, Penjelasan Pasal 57 ayat (1).

<sup>18</sup> UU 2/2017, Pasal 57 ayat (2) dan Penjelasan.

- (iii) Jaminan uang muka yaitu jaminan yang diberikan Penyedia Jasa kepada Pengguna Jasa sebelum Penyedia Jasa menerima uang muka untuk memulai Pekerjaan Konstruksi.
  - (iv) Jaminan pemeliharaan yaitu jaminan yang diberikan Penyedia Jasa kepada Pengguna Jasa selama masa pertanggunggaan, yakni waktu antara penyerahan pertama kalinya hasil akhir pekerjaan dan penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan.
  - (v) Jaminan sanggah banding yaitu jaminan yang harus diserahkan oleh Penyedia Jasa yang akan melakukan sanggah banding.
- b) Kontrak kerja konstruksi

Penjelasan Pasal 46 ayat (2) UU 2/2017 menguraikan bahwa Kontrak Kerja Konstruksi dapat mengikuti perkembangan kebutuhan dan mengakomodasi bentuk-bentuk Kontrak Kerja Konstruksi yang berkembang di masyarakat sebagai berikut:

- (i) berdasarkan *delivery system* penyelenggaraan konstruksi antara lain: rancang–penawaran–bangun (*design-bid-build*); rancang–bangun (*design-build*); perekrutan pengadaan–pelaksanaan (*engineering-procurement-construction*); manajemen konstruksi; dan kemitraan.
- (ii) berdasarkan sistem pembayaran jasa: di muka, *progress*, *milestone*, dan *turnkey*.
- (iii) berdasarkan sistem perhitungan hasil pekerjaan: lumsom, harga satuan, gabungan harga lumsom dan harga satuan, presentase nilai, *cost reimbursable*, dan *target cost*.<sup>19</sup>

Kontrak kerja konstruksi paling sedikit harus mencakup uraian mengenai:<sup>20</sup>

- (i) Para pihak, memuat secara jelas identitas para pihak, yaitu nama, alamat, kewarganegaraan, wewenang penandatanganan, dan domisili.
- (ii) Rumusan pekerjaan, memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumsom, dan batasan waktu pelaksanaan.

Lingkup kerja meliputi hal-hal sebagai berikut:

- Volume pekerjaan, yakni besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan termasuk volume pekerjaan tambah atau kurang.
- Persyaratan administrasi, yakni prosedur yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam mengadakan interaksi.

---

<sup>19</sup> UU 2/2017, Penjelasan Pasal 46 ayat (2).

<sup>20</sup> UU 2/2017, Pasal 47 ayat (1).

- Persyaratan teknik, yakni ketentuan keteknikan yang wajib dipenuhi oleh Penyedia Jasa.
- Pertanggunggaan atau jaminan, dapat berupa asuransi atau jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga bukan bank untuk pelaksanaan pekerjaan, penerimaan uang muka, kecelakaan bagi tenaga kerja dan masyarakat.
- Laporan hasil Pekerjaan Konstruksi dan/atau Konsultansi Konstruksi, yakni hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis.

Nilai pekerjaan yakni jumlah besaran biaya yang akan diterima oleh Penyedia Jasa untuk pelaksanaan keseluruhan lingkup pekerjaan.

Batasan waktu pelaksanaan adalah jangka waktu untuk menyelesaikan keseluruhan lingkup pekerjaan termasuk masa pemeliharaan.

- (iii) Masa pertanggunggaan, memuat tentang jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa.
- (iv) Hak dan kewajiban yang setara, memuat hak Pengguna Jasa untuk memperoleh hasil Jasa Konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak Penyedia Jasa untuk memperoleh hasil Jasa Konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak Penyedia Jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan Jasa Konstruksi.
- (v) Pengguna tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikat.
- (vi) Cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban Pengguna Jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan Jasa Konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran.
- (vii) Wanprestasi, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan.
- (viii) Penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan.
- (ix) Pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak.

- (x) Keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
- (xi) Kegagalan Bangunan, memuat ketentuan tentang kewajiban Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa atas Kegagalan Bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban Kegagalan Bangunan.
- (xii) Perlindungan pekerja, memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial.
- (xiii) Perlindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian.
- (xiv) Aspek lingkungan, memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.
- (xv) Jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi atau akibat dari Kegagalan Bangunan dan
- (xvi) Pilihan penyelesaian sengketa konstruksi.

Ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi di atas berlaku juga dalam kontrak kerja konstruksi antara Penyedia jasa dan Subpenyedia jasa.<sup>21</sup>

## 2) Pengelolaan Jasa Konstruksi

Pasal 52 UU 2/2017 mengatur beberapa ketentuan terkait Penyedia Jasa dan Subpenyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, yaitu: harus sesuai dengan perjanjian dalam kontrak, memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Keberlanjutan serta mengutamakan warga negara Indonesia sebagai pimpinan tertinggi organisasi proyek.<sup>22</sup>

Dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, pekerjaan utama hanya dapat diberikan kepada Subpenyedia Jasa yang bersifat spesialis. Yang dimaksud dengan pekerjaan utama adalah rangkaian kegiatan dalam suatu penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang memiliki tingkat risiko terbesar dalam mengakibatkan terjadinya keterlambatan penyelesaian Jasa Konstruksi.<sup>23</sup> Pemberian pekerjaan utama kepada Subpenyedia Jasa yang sifatnya spesialis harus mendapat persetujuan Pengguna Jasa.

---

<sup>21</sup> UU 2/2017, Pasal 49.

<sup>22</sup> UU 2/2017, Pasal 52.

<sup>23</sup> UU 2/2017, Pasal 53 ayat (1) dan Penjelasannya.

### 3) Pembiayaan Jasa Konstruksi

Pengguna Jasa bertanggung jawab atas biaya Jasa Konstruksi sesuai dengan kesepakatan dalam Kontrak Kerja Konstruksi. Biaya Jasa Konstruksi bersumber dari dana Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha, dan/atau masyarakat.<sup>24</sup>

Tanggung jawab atas biaya Jasa Konstruksi dibuktikan dengan:

- a) Kemampuan membayar, yang dibuktikan dengan dokumen dari lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan bukan bank, dokumen ketersediaan anggaran, atau dokumen lain yang disepakati dalam Kontrak Kerja Konstruksi.
- b) Komitmen atas pengusahaan produk Jasa Konstruksi, yang didukung dengan jaminan melalui perjanjian kerja sama.<sup>25</sup>

Pengguna Jasa wajib melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan Penyedia Jasa secara tepat jumlah dan tepat waktu. Pengguna Jasa yang tidak menjamin ketersediaan biaya dan tidak melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan Penyedia Jasa secara tepat jumlah dan tepat waktu dapat dikenai ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.<sup>26</sup>

## **B. Perjanjian Penyediaan Bangunan**

Usaha Penyediaan Bangunan dapat dikerjakan sendiri atau oleh pihak lain. Apabila dikerjakan oleh pihak lain, penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan dilakukan melalui perjanjian penyediaan bangunan.<sup>27</sup> Yang dimaksud dengan perjanjian penyediaan bangunan sesuai Penjelasan Pasal 38 ayat (3) UU 2/2017 adalah perjanjian yang dilakukan antara pemilik dan/atau penanggung jawab bangunan dengan pemilik modal atau pengembang untuk mewujudkan bangunan yang dibiayai dengan dana investasi badan usaha dan/atau masyarakat.

Dengan demikian, para pihak dalam perjanjian penyediaan bangunan terdiri atas: pihak pertama sebagai pemilik bangunan dan pihak kedua sebagai penyedia bangunan. Para pihak tersebut meliputi orang perseorangan atau badan.<sup>28</sup>

Lebih lanjut, Penjelasan Pasal 38 ayat (3) UU 2/2017 menyatakan bahwa yang termasuk dalam perjanjian penyediaan bangunan antara lain perjanjian kerjasama antara Pemerintah dengan badan usaha, perjanjian kerjasama antara pengembang dengan badan usaha Jasa

---

<sup>24</sup> UU 2/2017, Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2).

<sup>25</sup> UU 2/2017, Pasal 55 ayat (3), (4) dan ayat (5).

<sup>26</sup> UU 2/2017, pasal 56 ayat (1) dan (2)

<sup>27</sup> UU 2/2017, pasal 58 ayat (1) dan (2)

<sup>28</sup> UU 2/2017, Pasal 58 ayat (3) dan ayat (4).

Konstruksi, yang pembayarannya dilakukan melalui pengembalian investasi dalam tenggang waktu yang disepakati.

Ketentuan lebih lanjut mengenai perjanjian penyediaan bangunan diatur dalam Peraturan Presiden.<sup>29</sup>

## **2. Kegagalan Bangunan, pihak yang bertanggung jawab dan yang berwenang menetapkan kegagalan bangunan**

### **A. Pengertian Kegagalan Bangunan**

Dalam setiap penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa wajib memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan untuk menghindari terjadinya Kegagalan bangunan.<sup>30</sup> Pasal 1 angka 10 UU 2/2017 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Kegagalan Bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi.

Kegagalan bangunan merupakan peristiwa hukum yang memiliki implikasi luas, karena dapat menimbulkan korban jiwa atau kerugian materiil. Bahkan lebih luas lagi, dapat berpengaruh pada kepercayaan publik terhadap nilai dan kualitas produk jasa konstruksi seperti gedung perkantoran atau bangunan sipil seperti jalan dan jembatan.<sup>31</sup>

### **B. Pihak yang Bertanggung Jawab atas Kegagalan Bangunan**

Apabila terjadi kegagalan bangunan, masyarakat awam sering kali langsung menunjuk Penyedia Jasa sebagai pihak yang bertanggung jawab. Pada hal jika dikaji berdasarkan tahapan proses pekerjaan, Pengguna Jasa juga dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab.<sup>32</sup> Sejalan dengan hal tersebut, Pasal 59 ayat (1) UU 2/2017 menegaskan bahwa baik Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa wajib memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan. Dalam memenuhi standar tersebut, Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa harus memberikan pengesahan atau persetujuan atas:

- 1) hasil pengkajian, perencanaan, dan/atau perancangan;
- 2) rencana teknis proses pembangunan, pemeliharaan, pembongkaran, dan/atau pembangunan kembali;
- 3) pelaksanaan suatu proses pembangunan, pemeliharaan, pembongkaran, dan/atau pembangunan kembali;

---

<sup>29</sup> UU 2/2017, Pasal 58 ayat (7).

<sup>30</sup> UU 2/2017, Pasal 59 ayat (1).

<sup>31</sup> <https://news.detik.com/kolom/d-3892727/implikasi-kegagalan-bangunan>, 1 Maret 2018.

<sup>32</sup> *Ibid.*

- 4) penggunaan material, peralatan dan/atau teknologi; dan/atau
- 5) hasil layanan Jasa Konstruksi.<sup>33</sup>

Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1 angka 10 UU 2/2017 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan kegagalan bangunan adalah runtuhnya dan/atau tidak berfungsinya bangunan yang terjadi setelah penyerahan akhir hasil pekerjaan. Kemudian, dalam Pasal 65 ayat (1) UU 2/2017 dinyatakan bahwa Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi. Namun UU 2/2017 memberikan batasan, dalam hal rencana umur konstruksi lebih dari 10 (sepuluh) tahun, Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan Jasa Konstruksi.<sup>34</sup> Sedangkan, apabila kegagalan bangunan terjadi setelah jangka waktu tersebut, yang bertanggung jawab adalah Pengguna Jasa.<sup>35</sup>

Dengan demikian, berdasarkan uraian di atas, UU 2/2017 menganut asas kesetaraan karena memungkinkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan adalah salah satu dari antara Penyedia Jasa atau Pengguna Jasa atau kedua-duanya. Oleh karena itu, diperlukan penilaian/pengkajian/pemeriksaan lebih lanjut untuk menentukan pihak yang bertanggung jawab. Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban dan pertanggungjawaban Penyedia Jasa atas Kegagalan Bangunan serta pemberian ganti kerugian oleh Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa diatur dalam Peraturan Pemerintah.<sup>36</sup>

### **C. Pihak yang Berwenang Dalam Menetapkan Kegagalan Bangunan**

Berdasarkan Pasal 60 ayat (2) UU 2/2017 dinyatakan bahwa yang berwenang menentukan Kegagalan Bangunan adalah penilai ahli yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam Penjelasan Pasal tersebut dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan penilai ahli adalah penilai ahli di bidang konstruksi, dengan maksud untuk menjaga objektivitas dalam penilaian dan penetapan suatu kegagalan. Penilai ahli dapat terdiri atas orang perseorangan, atau kelompok orang atau lembaga.<sup>37</sup>

---

<sup>33</sup> UU 2/2017, Pasal 59 ayat (2).

<sup>34</sup> UU 2/2017, Pasal 65 ayat (2).

<sup>35</sup> UU 2/2017, Pasal 65 ayat (3).

<sup>36</sup> UU 2/2017, Pasal 65 ayat (1) s.d. ayat (5).

<sup>37</sup> UU 2/2017, Pasal 60 ayat (2) s.d. ayat (3) dan Penjelasannya.

Syarat bagi penilai ahli adalah sebagai berikut:<sup>38</sup>

- 1) memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja pada jenjang jabatan ahli di bidang yang sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami Kegagalan Bangunan;
- 2) memiliki pengalaman sebagai perencana, pelaksana, dan/atau pengawas pada Jasa Konstruksi sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami Kegagalan Bangunan; dan
- 3) terdaftar sebagai penilai ahli di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Jasa Konstruksi.

Pasal 61 ayat (2) UU 2/2017 menguraikan tugas penilai ahli antara lain:<sup>39</sup>

- 1) menetapkan tingkat kepatuhan terhadap Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
- 2) menetapkan penyebab terjadinya Kegagalan Bangunan;
- 3) menetapkan tingkat keruntuhan dan/atau tidak berfungsinya bangunan;
- 4) menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan;
- 5) melaporkan hasil penilaiannya kepada Menteri dan instansi yang mengeluarkan izin membangun, paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal pelaksanaan tugas; dan
- 6) memberikan rekomendasi kebijakan kepada Menteri dalam rangka pencegahan terjadinya Kegagalan Bangunan.

Dalam melaksanakan tugas di atas, penilai ahli dapat berkoordinasi dengan pihak berwenang yang terkait antara lain: aparat penegak hukum dan kementerian/lembaga lainnya.<sup>40</sup> Ketentuan lebih lanjut mengenai penilai ahli dan penilaian Kegagalan Bangunan akan diatur dalam Peraturan Menteri.<sup>41</sup>

#### **IV. PENUTUP**

Penyelenggaraan Jasa Konstruksi terdiri atas penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi dan penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan. Baik penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi maupun penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan, keduanya dapat dikerjakan sendiri atau melalui pengikatan/perjanjian. Penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang dikerjakan sendiri merupakan kegiatan yang pekerjaannya direncanakan, dikerjakan, dan/atau diawasi sendiri oleh kementerian, lembaga, dinas, atau instansi sebagai penanggung jawab anggaran, instansi pemerintah lain, dan/atau

---

<sup>38</sup> UU 2/2017, Pasal 61 ayat (1).

<sup>39</sup> UU 2/2017, Pasal 61 ayat (2).

<sup>40</sup> UU 2/2017, Pasal 62 ayat (1) dan Penjelasannya.

<sup>41</sup> UU 2/2017, Pasal 64.

kelompok masyarakat. Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi yang dikerjakan sendiri dan penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan diatur dalam Peraturan Presiden. Penyelenggaraan Jasa Konstruksi melalui pengikatan diatur dalam Bab V Bagian Kedua UU 2/2017 yang meliputi pengikatan para pihak, pemilihan penyedia jasa dan kontrak kerja konstruksi.

UU 2/2017 menganut asas kesetaraan karena memungkinkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan adalah salah satu dari antara Penyedia Jasa atau Pengguna Jasa atau keduanya. Pihak yang berwenang dalam menetapkan kegagalan bangunan dan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan adalah penilai ahli di bidang konstruksi yang ditetapkan oleh Menteri. Ketentuan lebih lanjut mengenai penilai ahli dan penilaian Kegagalan Bangunan akan diatur dalam Peraturan Menteri. Sedangkan, ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban dan pertanggungjawaban Penyedia Jasa atas Kegagalan Bangunan serta pemberian ganti kerugian oleh Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa diatur dalam Peraturan Pemerintah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundangan-Undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

### Internet

<https://finance.detik.com/infrastruktur/d-3872627/jokowi-kejar-pemerataan-lewat-pembangunan-infrastruktur>

<https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-3565161/gencar-bangun-infrastruktur-jokowi-genjot-pertumbuhan-ekonomi-ri>

<https://bisnis.tempo.co/read/1062604/banyak-kecelakaan-kerja-dpr-minta-evaluasi-proyek-infrastruktur>

<https://properti.kompas.com/read/2018/01/23/121904021/11-kasus-kecelakaan-kerja-terjadi-dalam-6-bulan>

<http://www.tribunnews.com/metropolitan/2018/01/22/kronologis-robohnya-beton-lrt-pulogadung-versi-korban>

<https://nasional.tempo.co/read/896164/crane-proyek-lrt-palembang-roboh-menimpa-ruko-dan-rumah-warga>

<http://business-law.binus.ac.id/2017/03/26/kegagalan-bangunan-tiada-lagi-pidana-bagi-pelaku-jasa-konstruksi/>

<https://news.detik.com/kolom/d-3892727/implikasi-kegagalan-bangunan>

### Penulis :

Tim UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Sumatera Utara.

### *Disclaimer :*

*Seluruh Informasi yang disediakan dalam Tulisan Hukum adalah bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum semata dan bukan merupakan pendapat instansi.*