

**TANGGUNGJAWAB KONTRAKTOR TERHADAP  
KONTRAK KERJA KONSTRUKSI YANG TIDAK  
MENCANTUMKAN RENCANA UMUR KONSTRUKSI  
(Studi: Kontrak Kerja Konstruksi oleh dan antara Dinas PUPR  
Kabupaten Labuhanbatu Selatan dengan CV. Karya Jasa Utama)**

Surung Aritonang<sup>1</sup>, Hasim Purba<sup>2</sup>, Mahmud Siregar<sup>3</sup>, Jelly Leviza<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Kejaksaan Negeri Labuhanbatu Selatan

<sup>2,3,4</sup> Universitas Sumatera Utara

E-mail. [surung.aritonang.rajagoekgoek@gmail.com](mailto:surung.aritonang.rajagoekgoek@gmail.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ditujukan untuk menganalisis lebih mendalam tentang umur konstruksi secara normatif dengan menjadikan objek analisisnya berupa Surat Perjanjian Kerja (Kontrak) No. 012/SP-Kontrak/PPK/BM-I/DPU-PR/LS/2017, tertanggal 09 Agustus 2017 antara Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Labuhanbatu Selatan TA. 2017 dengan CV. Karya Jasa Utama. Surat Perjanjian Kerja (Kontrak) tersebut tidak mencantumkan klausula “rencana umur konstruksi” sebagaimana diwajibkan Pasal 65 UU Jasa Konstruksi jo. Pasal 86 Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Jasa Konstruksi. Berbagai masalah hukum yang menjadi perhatian penelitian ini meliputi kewajiban pencantuman rencana umur konstruksi dalam kontrak konstruksi dan konsekwensi hukumnya serta pertanggungjawabannya. Penelitian dilaksanakan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif dan didukung data empiris. Tehnik pengumpulan data menggunakan studi pustaka dan studi lapangan di Dinas PPR Kabupaten Labuhanbatu Selatan. Analisis data dilakukan dengan kualitatif, dengan hasil penelitian menyimpulkan bahwa kontrak kerja konstruksi sebagai perjanjian privat berdimensi publik mewajibkan Penyedia Jasa (Kontraktor) dan Pengguna Jasa untuk mencantumkan klausula rencana umur konstruksi dalam kontrak.

**Kata Kunci: Rencana Umur Konstruksi, Kontrak.**

**ABSTRACT**

*The research is aimed at analyzing more in-depth the normative age of construction by making the object of analysis in the form of a Work Agreement (Contract) No. 012/SP-Kontrak/PPK/BM-I/DPU-PR/LS/2017, dated August 09, 2017, between the Public Works and Spatial Planning Office of South Labuhanbatu Regency TA. 2017 with CV. Main Service Works. The Work Agreement (Contract) does not include a “construction age plan” clause as required by Article 65 of the Construction Services Law jo. Article 86 RI Government Regulation No. 22 of 2020 concerning Implementation Regulations of the Construction Services Law. Various legal issues that are the concern of this research include the obligation to include the construction age plan in the construction contract and its legal consequences and*

*responsibilities. The research was carried out using normative legal research methods and supported by empirical data. Data collection techniques used literature studies and field studies at the PUPR Office of South Labuhanbatu Regency. Data were analyzed using qualitative data analysis methods. The results of data analysis concluded that the construction work contract as a private agreement with a public dimension requires Service Providers (Contractors) and Service Users to include a construction age plan clause in the contract.*

**Keywords:** *Construction Age Plan, Contract.*

## **PENDAHULUAN**

Kontrak pembangunan infrastruktur tidak terlepas dengan pembangunan konstruksi dan jasa konstruksi.<sup>1</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disebut “UU Jasa Konstruksi”), jasa konstruksi merupakan layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Sedangkan proses pengadaannya oleh pemerintah dikategorikan sebagai kegiatan pengadaan barang/jasa Pemerintah. Berdasarkan Peraturan Presiden RI No. 16 Tahun 2018, kegiatan pengadaan barang/jasa pemerintah dapat dilakukan secara swakelola<sup>2</sup> ataupun melalui penyedia barang/jasa.<sup>3</sup>

Pekerjaan dan kontrak konstruksi termasuk pekerjaan dan kontrak yang sangat kompleks, karena meliputi berbagai aspek teknis dan resiko yang tidak saja bisa menimbulkan kerugian material tetapi juga bisa mengancam keselamatan jiwa orang lain. Sehubungan dengan risiko tersebut, terdapat beberapa berita tentang bangunan roboh, baik seluruhnya atau hanya sebagian, seperti: peristiwa ambruknya selasar Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018 yang menjadi sorotan nasional karena mengakibatkan korban luka hingga lebih dari 70 orang.<sup>4</sup> Lalu, di tahun yang sama juga terjadi insiden serupa, ambruknya perimeter Bandara Soekarno-Hatta yang sampai menelan korban jiwa.<sup>5</sup>

Dalam kacamata hukum positif, robohnya bangunan atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil bangunan dikenal dengan istilah “Kegagalan Bangunan”.<sup>6</sup> Kegagalan bangunan tersebut sangat berbahaya bagi orang yang berada di dalam atau di sekitar bangunan, sebab dapat mengakibatkan

---

<sup>1</sup> Dwi Mariyati, “Prinsip Hukum Dalam Penyusunan Dan Pelaksanaan Kontrak *Engineering Procurement Construction* (Kontrak “EPC”)”, *33 Yuridika*, (2018), hlm. 189.

<sup>2</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 23, Peraturan Presiden RI No. 16 Tahun 2018.

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 23 Peraturan Presiden RI No. 16 Tahun 2018.

<sup>4</sup> Majalah Tempo, “Selasar BEI Ambruk, Tiga Penyebab Menurut Pakar Konstruksi”, diterbitkan Selasa, 16 Januari 2018.

<sup>5</sup> Harian Media Indonesia, “Polisi Temukan Dugaan Korupsi Pembangunan Underpass Bandara Soekarno-Hatta”, diterbitkan Selasa, 13 Maret 2018.

<sup>6</sup> Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UU Jasa Konstruksi).

hilangnya nyawa seseorang. Lalu, secara hukum siapakah yang dapat dimintakan tanggungjawab atas kegagalan bangunan.<sup>7</sup> Berdasarkan UU Jasa Konstruksi, dalam setiap penyelenggaraan jasa konstruksi,<sup>8</sup> Pengguna Jasa,<sup>9</sup> dan Penyedia Jasa<sup>10</sup> wajib memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.<sup>11</sup> Apabila hal ini tidak dipenuhi, maka Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dapat menjadi pihak yang bertanggungjawab terhadap kegagalan bangunan.<sup>12</sup>

Adapun tanggungjawab atas kegagalan bangunan, meliputi: 1) Penggantian atau perbaikan kegagalan bangunan oleh Penyedia Jasa. Penyedia Jasa wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan bangunan yang disebabkan kesalahan Penyedia Jasa. Penggantian atau perbaikan kegagalan bangunan oleh Penyedia Jasa ini dapat dialihkan kepada pihak ketiga, berupa asuransi; 2) Pemberian ganti kerugian oleh Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa. Selain wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan bangunan, Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa juga wajib memberikan ganti rugi, apabila terjadi kegagalan bangunan. Ganti rugi ditetapkan oleh pihak yang berwenang berdasarkan laporan penilai ahli. Berdasarkan Pasal 90 Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 22 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, ganti rugi yang dimaksud, meliputi: a) “Santunan bagi pihak yang dirugikan yang meninggal dunia; b) Santunan bagi pihak yang dirugikan yang menderita luka yang mengakibatkan cacat tetap; c) Ganti kerugian atas biaya pengobatan yang nyata-nyata dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan atau bagian biaya pelayanan lainnya; dan d) Ganti kerugian atas musnah, rusak, atau hilangnya akibat kegagalan bangunan”.<sup>13</sup>

Proses ganti kerugian yang dilakukan oleh Penyedia Jasa harus dimulai dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak ditetapkan oleh pihak yang berwenang.<sup>14</sup> Pemberian ganti kerugian dapat dialihkan kepada pihak ketiga berupa asuransi.<sup>15</sup>

Kegagalan bangunan ditetapkan oleh Penilai Ahli yang penetapannya bersifat final dan mengikat. Tugas Penilai Ahli, antara lain: 1) “Menetapkan tingkat kepatuhan terhadap Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan

<sup>7</sup> Pasal 60 ayat (1) UU Jasa Konstruksi.

<sup>8</sup> Pasal 1 angka 1 UU Jasa Konstruksi.

<sup>9</sup> Pasal 1 angka 5 UU Jasa Konstruksi.

<sup>10</sup> Pasal 1 angka 6 UU Jasa Konstruksi.

<sup>11</sup> Pasal 1 angka 9 UU Jasa Konstruksi.

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 10 jo. Pasal 60 ayat (1) UU Jasa Konstruksi.

<sup>13</sup> Pasal 90 ayat (3) Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

<sup>14</sup> Pasal 90 ayat (4) Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

<sup>15</sup> Pasal 90 ayat (5) Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

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”.<sup>16</sup>

Adapun hubungan dari “rencana umur konstruksi”, “kegagalan konstruksi”, dengan “kegagalan bangunan”, bahwasanya setiap kontrak kerja konstruksi wajib hukumnya untuk mencantumkan “rencana umur konstruksi”. Namun, dalam konteks para pihak, ternyata tidak mencantumkannya, padahal telah diperintahkan secara *mandatory* oleh UU Jasa Konstruksi dan Peraturan Pelaksanaannya,<sup>17</sup> maka sesuai teori hukum perjanjian, kontrak tersebut menjadi batal demi hukum.<sup>18</sup> Ketiadaan kepastian hukum dalam “kontrak kerja konstruksi” yang dibuat para pihak yang tidak mencantumkan “rencana umur konstruksi”, yaitu dalam konteks kebatalan kontrak tersebut.

“Kegagalan Bangunan” adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi. Penyebab, “Kegagalan Bangunan” penyelenggaraan Jasa Konstruksi adalah tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Keberlanjutan. Adapun pihak yang bertanggungjawab atas “kegagalan konstruksi”, berdasarkan UU Jasa Konstruksi 1999, menurut Pasal 25 ayat (1) adalah Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa wajib bertanggungjawab atas kegagalan bangunan.<sup>19</sup> Begitu juga, berdasarkan Pasal 60 ayat (1) UU Jasa Konstruksi 2017, Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dapat menjadi pihak yang bertanggungjawab terhadap “Kegagalan Bangunan”, apabila tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan.<sup>20</sup> Pertanggungjawaban dari pihak dalam kontrak kerja konstruksi berdasarkan dari unsur kesalahannya.

Penyedia Jasa wajib bertanggungjawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi.<sup>21</sup> Jadi,

---

<sup>16</sup> Pasal 61 ayat (2) UU Jasa Konstruksi.

<sup>17</sup> Pasal 87 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

<sup>18</sup> Kontrak Kerja Konstruksi yang tidak mencantumkan “Rencana Umur Konstruksi” menjadi “batal demi hukum” dikarenakan tidak terpenuhinya syarat objektif yang diatur Pasal 1320 KUH.Perdata sebagai syarat-syarat sahnya perjanjian. Kontrak Kerja Konstruksi secara substansi harus tunduk pada regulasi yang dibuat Pemerintah.

<sup>19</sup> Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

<sup>20</sup> Pasal 60 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

<sup>21</sup> Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

tanggungjawab Penyedia Jasa atas kegagalan bangunan terbatas dalam jangka waktu yang ditentukan dalam “rencana umur konstruksi”, harus pula dinyatakan dalam “kontrak kerja konstruksi”.<sup>22</sup> Dalam hal “rencana umur konstruksi” lebih dari 10 (sepuluh) tahun, Penyedia Jasa wajib bertanggungjawab atas “kegagalan bangunan” dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.<sup>23</sup> Lewat dari 10 tahun, maka tanggungjawab beralih kepada Pengguna Jasa Konstruksi dari Penyedia Jasa Konstruksi.<sup>24</sup>

Secara terminologi, “kegagalan konstruksi”, maka pihak-pihak yang bertanggungjawab adalah Penyedia Jasa. Sebab, terhadap konstruksi suatu bangunan, belum dilaksanakan serah terima. Berbeda dengan terminologi “kegagalan bangunan”, yang bertanggungjawab adalah Pengguna Jasa. Sedangkan, “Kegagalan Bangunan” dapat menimbulkan resiko. Berbagai resiko “kegagalan bangunan” yang dapat terjadi, yaitu: kebakaran; gempa; banjir; tidak berfungsinya sistem bangunan (*building system*). “Kegagalan bangunan” tidak terlepas dari kegagalan konstruksi.

Penelitian ini menekankan pada proyek konstruksi yang tidak mencantumkan “rencana umur konstruksi” secara spesifik yang bisa menimbulkan implikasi hukum. Implikasi hukum di sektor konstruksi, terdiri atas: implikasi berdasarkan hukum perdata, hukum administrasi negara, dan hukum pidana. Jadi, dengan tidak dicantumkannya “rencana umur konstruksi” dalam “kontrak kerja konstruksi”, dapat menyebabkan berbagai implikasi hukum, tergantung dari peristiwa-peristiwa tidak dicantumkannya “rencana umur konstruksi” tersebut. Jika akibatnya adalah kegagalan bangunan, maka pihak yang bertanggungjawab adalah pihak pengguna jasa (pemilik gedung), namun jika tidak dicantumkannya rencana umur konstruksi menyebabkan kegagalan konstruksi, maka pihak yang bertanggungjawab adalah pemberi jasa (kontraktor). Akibat hukumnya pun, terdiri dari: akibat hukum secara keperdataan, administratif, maupun pidana.

Dalam konteks melakukan pembangunan bidang konstruksi, dilakukan pembuatan kontrak antara pengguna jasa (*bouwheer*) dengan penyedia jasa (kontraktor). Kontrak tersebut untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi yang memberikan layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, yang meliputi: rangkaian kegiatan atau bagian-bagian kegiatan, mulai dari penyiapan lapangan, sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi yang didasari dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi yang didasari dengan kesepakatan para

---

<sup>22</sup> Pasal 87 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

<sup>23</sup> Pasal 65 ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

<sup>24</sup> Pasal 65 ayat (3) Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

pihak agar kontrak konstruksi tersebut disepakati sesuai dengan perjanjian yang sah.

Syarat-syarat perjanjian adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUH.Perdata”) yang menyatakan bahwa “untuk sahnya perjanjian diperlukan: kesepakatan para pihak; cakap bertindak; suatu hal tertentu; dan causa yang halal”. Dikaitkan dengan kontrak pengerjaan proyek bangunan antara penggunaan jasa dengan kontraktor dikenal dengan kontrak konstruksi. Dalam kontrak konstruksi tersebut biasanya terdapat pengaturan tanggungjawab dari kontraktor, yang meliputi tanggungjawab terhadap hasil pekerjaan. Apabila jasa (kontraktor) lalai dalam mengerjakan tugasnya untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi, maka pihak pengguna jasa (*bouwheer*) dapat meminta pertanggungjawaban ganti rugi atau dituntut secara hukum.<sup>25</sup>

Pertanggungjawaban tersebut bukan saja terhadap bangunannya, akan tetapi terhadap rencana umur konstruksinya. Dalam UU Jasa Konstruksi, rencana umur konstruksi diatur dalam Pasal 65 UU Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut, rencana umur konstruksi diatur dalam Pasal 86.

Dikaitkan dengan penelitian ini, yang akan mengangkat Surat Perjanjian Kerja (Kontrak) No. 012/SP-Kontrak/PPK/BM-I/DPU-PR/LS/2017, tertanggal 09 Agustus 2017 oleh dan antara Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Labuhanbatu Selatan TA. 2017 dengan CV. Karya Jasa Utama untuk “Melaksanakan Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborongan) Pekerjaan Pembangunan Jalan Beton Konstruksi Juruan Sungai Pinang Menuju Aek Torop Desa Asam Jawa Kecamatan Torgamba” sebagai objek penelitian. Dalam Surat Perjanjian Kerja (Kontrak) tersebut sama sekali tidak ada mencantumkan rencana umur konstruksi. Padahal, berdasarkan regulasi hukum positif yaitu Pasal 65 UU Jasa Konstruksi jo. Pasal 86 Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Jasa Konstruksi, telah mewajibkan pengguna jasa dan kontraktor untuk mencantumkan rencana umur konstruksi.

Dalam konteks hukum, Penyedia Jasa (dhi. CV. Karya Jasa Utama) wajib bertanggungjawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi.<sup>26</sup> Rencana Umur Konstruksi tersebut adalah paling lama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal penyerahan akhir

---

<sup>25</sup> Yushar, “Tanggung Gugat Kontraktor Dalam Kegagalan Bangunan”, *Media Iuris Vol. 2 (3)*, Oktober (2019), hlm. 407-426.

<sup>26</sup> Dasar hukumnya adalah Pasal 65 ayat (1) UU Jasa Konstruksi jo. Pasal 86 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan UU Jasa Konstruksi.

layanan Jasa Konstruksi.<sup>27</sup> Akan tetapi, jika Rencana Umur Konstruksi (10 tahun) sudah terlampaui, maka berdasarkan ketentuan Pengguna Jasa bertanggungjawab sendiri atas Kegagalan Bangunan yang terjadi.<sup>28</sup>

Ditinjau dari perspektif perjanjian, maka Surat Perjanjian Kerja (Kontrak) yang dibuat oleh dan antara Instansi Pemerintah dengan Kontraktor adalah termasuk ke dalam perjanjian privat berdimensi publik. Perjanjian privat berdimensi publik memiliki implikasi hukum. Implikasi hukum tersebut, dapat berupa berupa pertanggungjawaban keperdataan, pertanggungjawaban pidana, maupun pertanggungjawaban persaingan usaha, serta pertanggungjawaban administrasi negara.<sup>29</sup> Penelitian dalam tataran tesis ini penting dilakukan untuk mengkaji dan menganalisis pertanggungjawaban-pertanggungjawaban tersebut.

Dikaitkan lagi dengan diterbitkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, menurut keterangan Putut Marhayudi, selaku Direktur Jenderal Pengembangan Jasa Konstruksi, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, menyatakan bahwa: “Mengenai Kebijakan Penyelenggaraan Jasa Konstruksi Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja. Terdapat 33 Pasal pada UU Jasa Konstruksi yang diubah dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang antara lain mencakup pengaturan: Kewenangan Pemerintah Pusat, Provinsi dan Kota/Kabupaten; Perijinan Berusaha; Kualifikasi Usaha; Usaha Penyediaan Bangunan (penghapusan); dan Penyelenggaraan Usaha Jasa Konstruksi.

Sedangkan, 10 Pasal pada UU Jasa Konstruksi diamanatkan untuk diatur dalam Peraturan Pemerintah, yaitu terkait: kualifikasi usaha; perizinan berusaha; sertifikasi dan registrasi badan usaha; usaha jasa konstruksi asing; penyelenggaraan jasa konstruksi; standar K4; perizinan LPPK; registrasi pengalaman profesional; penyelenggaraan sebagian kewenangan Pemerintah Pusat yang mengikutsertakan masyarakat jasa konstruksi; serta pembentukan Lembaga.

Selain itu, beberapa hal yang perlu diperhatikan adalah Perubahan istilah dari izin usaha menjadi perizinan berusaha, sehingga dimungkinkan cakupannya lebih luas. Kemudian terdapat juga penghapusan substansi usaha penyediaan bangunan karena masuk ranah investasi, bukan jasa konstruksi, serta sinkronisasi pengaturan tenaga kerja konstruksi asing dengan pengaturan di bidang ketenagakerjaan”.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> Pasal 65 ayat (2) UU Jasa Konstruksi jo. Pasal 86 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan UU Jasa Konstruksi.

<sup>28</sup> Pasal 65 ayat (3) UU Jasa Konstruksi jo. Pasal 86 ayat (3) Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan UU Jasa Konstruksi.

<sup>29</sup> Hendra Wahanu Prabandani, *Kebijakan Baru Dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*, Cet. ke-1, (Jakarta: Prenada Media, 2020), hlm. 111.

<sup>30</sup> Website Resmi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, “Penting Memahami UU Cipta Kerja Untuk Perkuatan Sektor Jasa Konstruksi”,

Berdasarkan keterangan Dirjend Bina Konstruksi tersebut, penelitian ini juga akan mengkaji dan menganalisis mengenai Rencana Umur Konstruksi dalam pengaturan jasa konstruksi yang terbaru, yaitu Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan bagaimana pertanggungjawabannya, dan implikasi hukumnya baik bagi para pihak dalam perjanjian, maupun terhadap pengguna jasa.<sup>31</sup>

Adapun permasalahan yang timbul dalam penelitian ini dapat dirumuskan, sebagai berikut: Bagaimana implikasi hukum dari kontrak kerja konstruksi antara kontraktor dengan pemberi kerja yang tidak memuat rencana umur konstruksi; Bagaimana tanggungjawab kontraktor terhadap kontrak kerja yang tidak memiliki rencana umur konstruksi dalam Kontrak Konstruksi No. 012/SP-Kontrak.PPK/BM-1/DPU-PR/LS/2017.

Dalam menjawab permasalahan tersebut digunakanlah teori pertanggungjawaban hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggungjawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>32</sup> Menurut hukum, tanggungjawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>33</sup> Selanjutnya, menurut Titik Triwulan pertanggung-jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.<sup>34</sup>

Dikaitkan dengan penelitian ini, dalam hal para pihak dalam Surat Perjanjian Kerja (Kontrak, yaitu: Pemberi Kerja (*Bouwheer*) dan Penyedia Jasa (*Kontraktor*), jika tidak mencantumkan Rencana Umur Konstruksi, siapakah yang bertanggungjawab. Apakah pihak pemberi kerja atau pihak penyedia jasa, atau bahkan pihak perencanaan. Untuk melihat pertanggungjawabannya digunakanlah teori pertanggungjawaban hukum. Dalam hukum terdapat perbuatan, setiap perbuatan menimbulkan konsekuensi hukum atau implikasi hukum. Setiap implikasi hukum, pastinya memiliki pertanggungjawaban hukum. Oleh sebab itu,

---

<https://binakonstruksi.pu.go.id/informasi-terkini/penting-memahami-uu-cipta-kerja-untuk-perkuatan-sektor-jasa-konstruksi/>, diakses Rabu, 03 November 2021.

<sup>31</sup> Lihat: Amar Putusan Mahkamah Konstitusi No. 91/PUU-XVIII/2020, tertanggal 25 November 2021.

<sup>32</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005).

<sup>33</sup> Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010).

<sup>34</sup> Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hlm. 48. Lihat juga: Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.

perbuatan dalam konteks perdata, pertanggungjawabannya adalah pertanggungjawaban perdata. Perbuatan dalam konteks pidana, pertanggungjawabannya adalah pertanggungjawaban pidana, sedangkan perbuatan dalam konteks administrasi, pertanggungjawabannya juga merupakan pertanggungjawaban administrasi. Penggunaan teori pertanggungjawaban hukum dalam penelitian ini bertujuan agar setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak yang terkait dengan bentuk pertanggungjawaban hukum dalam jasa konstruksi terkait kegagalan konstruksi baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai harus disertai dengan pertanggungjawaban.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang didukung data empiris.<sup>35</sup> Sifat penelitian adalah deskriptif analisis.<sup>36</sup> Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tertier.<sup>37</sup> Data sekunder dikumpulkan dengan teknik studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*).<sup>38</sup> Alat pengumpulan data adalah studi dokumen (*documentary study*) dan wawancara (*interview*) dengan metode wawancara mendalam (*indepth interview*) tanpa pedoman wawancara bertujuan agar lebih fokus kepada tujuan penelitian. Selanjutnya, data-data tersebut dianalisa dengan menggunakan metode analisa kualitatif.<sup>39</sup>

## **ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

### **Implikasi Hukum Kontrak Kerja Konstruksi Yang Tidak Memuat Rencana Umur Konstruksi**

#### **A. Rencana Umur Konstruksi Sebagai Hukum Positif Dalam Kontrak Kerja Konstruksi**

Secara hukum positif, regulasi jasa konstruksi mengenai rencana umur konstruksi diatur berdasarkan Pasal 60 ayat (1) UU Jasa Konstruksi terkait dengan jika terjadi “Kegagalan Bangunan”. Secara eksplisit mengatur tentang “umur

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 6.

<sup>36</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2007), hlm. 93-95.

<sup>37</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 156.

<sup>38</sup> Mestika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Ed. Ke-2, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, Januari 2008), hlm. 1.

<sup>39</sup> Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif : Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta : Kencana, 2009), hlm. 153.

konstruksi” adalah ayat (1), bahwasanya “Dalam hal Penyelenggara Jasa Konstruksi tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dalam Pasal 59, Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dapat menjadi pihak yang bertanggungjawab terhadap Kegagalan Bangunan”. Dengan kata lain, Penyelenggara Jasa Konstruksi wajib memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan.

Dalam hal penyelenggara jasa konstruksi tidak memenuhi standar K4 (Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan), Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dapat menjadi pihak yang bertanggungjawab terhadap kegagalan bangunan. Kata “dapat” tersebut menunjukkan keambiguan terhadap siapa yang bertanggungjawab. Secara hukum kata “dapat” berarti bahwasanya Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa, bisa bertanggungjawab, bisa tidak. Permasalahannya adalah ukurannya apa, berdasarkan Pasal 60 ayat (1) tersebut, ukurannya adalah bagi pihak yang tidak menerapkan Standar K4, maka pihak tersebut-lah yang bertanggungjawab. Dalam menentukan kegagalan bangunan dibutuhkan Penilai Ahli yang diangkat dan ditetapkan oleh Menteri terkait.

Rencana Umur Konstruksi dalam Kontrak Kerja Konstruksi secara regulasi peraturan pelaksanaan UU Jasa Konstruksi diatur berdasarkan Pasal 86 Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Secara penormaan hukum, tujuan dari perintah regulasi jasa konstruksi untuk dicantumkan rencana umur konstruksi dalam kontrak kerja konstruksi adalah memberikan kepastian hukum kepada Pengguna Jasa bahwasanya bangunan yang telah diserahterimakan tersebut awet umurnya minimal 10 (sepuluh) tahun. Pada Pasal 86 ayat (3) ketentuan tersebut, mengalihkan tanggungjawab dari Penyedia Jasa kepada Pengguna Jasa setelah jangka waktu yang ditentukan tersebut terlampau.<sup>40</sup>

Adapun Tata cara pencantuman “Rencana Umur Konstruksi” di dalam “Kontrak Kerja Konstruksi” diatur berdasarkan Pasal 87 Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020, bahwa:

- (1) *“Penentuan rencana umur Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1) secara jelas dan tegas dinyatakan dalam dokumen perancangan, serta dituangkan dalam kontrak kerja Konstruksi untuk Pekerjaan Konstruksi.*
- (2) *Jangka waktu pertanggungjawaban atas Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) dinyatakan dengan jelas dan tegas dalam kontrak kerja Konstruksi untuk Pekerjaan Konstruksi”.*<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Meena R.L., *Textbook on Contract Law Including Specific Relief*, (India: Universal Law Publishing Company Pvt. Limited, 2008), p. 200.

<sup>41</sup> Pasal 87 Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020.

Dalam hal tidak terjadi “kegagalan bangunan”, jika tidak dicantumkan rencana umur konstruksi dalam kontrak kerja konstruksi, maka sesungguhnya bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum dalam konteks pidana, sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana pula. Akan tetapi, kontrak kerja konstruksi yang tidak mencantumkan rencana umur konstruksi merupakan perbuatan dalam ranah hukum administrasi. Sebab, perbuatan hukum yang tidak dilaksanakan para pihak dalam kontrak kerja konstruksi tersebut merupakan perbuatan hukum kesalahan administrasi. Dalam konteks, perbuatan hukum administrasi, maka pertanggungjawabannya pun dalam konteks administrasi.

### **B. Implikasi Hukum Rencana Umur Konstruksi**

Hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan kerja konstruksi dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi. Pada dasarnya, kontrak kerja konstruksi merupakan hubungan antara pihak pengguna jasa dengan pihak penyedia jasa, yang terikat dalam sebuah perjanjian sehingga mengikat terhadap para pihak.

Kontrak kerja konstruksi dengan pihak pengguna jasa konstruksi adalah instansi pemerintah, baik pemerintah daerah maupun pusat, maka kontrak kerja konstruksi yang dibuat dengan pihak penyedia jasa konstruksi merupakan perjanjian privat berdimensi publik atau biasa disebut dengan *government contract*. Dikarenakan salah satu pihak yang terlibat dalam kontrak kerja konstruksi merupakan instansi pemerintah, maka dengan sendirinya kesepakatan yang dibuat dalam kontrak itu harus tunduk pada aturan-aturan yang berlaku di institusi pemerintah bersangkutan.<sup>42</sup>

Pada dasarnya dalam suatu kontrak keperdataan, hubungan para pihak yang terikat dalam kontrak mempunyai kedudukan yang sama dan seimbang, sepanjang kontrak tersebut dilakukan antar orang-perorangan, antara perorangan dengan badan hukum privat, maupun antara badan hukum privat dengan badan hukum privat lainnya. Akan tetapi, tidak demikian halnya apabila perjanjian kontraktual tersebut dibuat dengan institusi pemerintah, maka hubungan para pihak menjadi tidak sama sebagaimana halnya dalam kontrak keperdataan.

Pengadaan barang dan/atau jasa pemerintah merupakan sebuah kontrak yang mempunyai karakteristik yang berbeda dengan kontrak privat pada umumnya. Hal tersebut dikarenakan salah satu pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut, yaitu instansi pemerintah sebagai representasi dari negara, dan pembiayaan untuk pelaksanaan kontrak berasal dari keuangan negara atau pemerintah daerah.

---

<sup>42</sup> Mohammad Amari dan Asep N. Mulyana, *Kontrak Kerja Konstruksi Dalam Perspektif Tindak Pidana Korupsi*, (Semarang: Aneka Ilmu, 2010), hlm. 120.

Item-item yang termuat dalam kontrak kerja konstruksi, yang termasuk dalam *wanprestasi* dan memiliki peranan paling penting menyangkut timbulnya kerugian negara adalah: 1) “Bentuk *prestasi* kontrak atau melakukan *prestasi* yang tidak sesuai dengan kontrak; 2) Terlambat dalam melaksanakan *prestasi* yang tidak sesuai dengan masa pertanggung; 3) Penyedia jasa tidak melaksanakan kewajibannya sama sekali”.<sup>43</sup>

Seng Hansen, menyatakan bahwa: “Bagi pemilik proyek, pelanggaran yang sering terjadi adalah ketertambatan penyelesaian pekerjaan oleh kontraktor”.<sup>44</sup> Hal-hal tersebut berkaitan erat dengan timbulnya kerugian bagi negara selaku pihak dalam kontrak, karena yang menjadi pokok dalam hubungan kontraktual antara pengguna jasa dengan penyedia jasa berada pada tiga item permasalahan tersebut.<sup>45</sup>

Setiap perbuatan hukum (membuat perjanjian) yang dilakukan oleh seseorang atau peristiwa hukum akan membawa akibat hukum bagi pelakunya. Setiap perbuatan hukum harus dipertanggungjawabkan, termasuk apabila akibat dari perbuatan tersebut bersifat negatif atau merugikan orang lain.

Akibat hukum merupakan akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum, oleh karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.<sup>46</sup>

Menurut Syarifin, bahwa : “Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum”.<sup>47</sup>

Soeroso menyebutkan mengenai wujud dari akibat hukum, sebagai berikut: 1) “Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum; 2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain; 3) Dijatuhkannya sanksi apabila dilakukannya tindakan yang melawan hukum”.<sup>48</sup>

---

<sup>43</sup> Kamaluddin, “Wanprestasi Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Yang Mengakibatkan Kerugian Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi”, Op.cit., hlm. 1-10.

<sup>44</sup> Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi, Pedoman Praktis Dalam Mengelola Proyek Konstruksi*, Cet. ke-4, Edisi Revisi, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018), hlm. 256.

<sup>45</sup> Kamaluddin, *Loc.cit.*, hlm. 6.

<sup>46</sup> Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Cet. ke-1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 86.

<sup>47</sup> Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), hlm. 71.

<sup>48</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. ke-7, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 296.

Akibat hukum dari tidak dilaksanakannya kewajiban-kewajiban dalam kontrak jasa konstruksi adalah pihak yang menyebabkan kerugian harus membayar ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan. Setiap pelaksanaan kontrak, yang diharapkan adalah pelaksanaan kewajiban oleh masing-masing pihak sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama. Dengan demikian, pihak pengguna jasa dan penyedia jasa agar dalam melaksanakan kontrak kerja konstruksi mengikuti apa-apa yang sudah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, termasuk syarat-syarat umum dan khusus kontrak. Apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi, maka penyelesaian sengketa dapat diutamakan untuk diselesaikan secara musyawarah, dan apabila penyelesaian sengketa secara musyawarah tidak dapat menyelesaikan sengketa, maka para pihak dapat menempuh jalur pengadilan. Inilah sebagai alasan kenapa di dalam UU Jasa Konstruksi tidak ada mencantumkan sanksi pidana.

Cidera janji (Wanprestasi), merupakan suatu keadaan tidak terlaksananya suatu perjanjian dikarenakan kesalahan/kelalaian para pihak atau salah satu pihak. Bentuk Cidera janji (Wanprestasi), berupa: 1) “Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukan; 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi tidak sempurna; dan 3) Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak tepat waktu; dan 4) Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”.<sup>49</sup>

Wanprestasi dalam kontrak kerja konstruksi dapat mengakibatkan kerugian negara berdasarkan UU Jasa Konstruksi dapat terjadi karena bentuk prestasi kontrak atau melakukan prestasi yang tidak sesuai dengan kontrak, terlambat dalam melaksanakan prestasi yang tidak sesuai dengan masa pertanggunggaan, dan penyedia jasa tidak melaksanakan kewajibannya sama sekali. Pelanggaran yang sering terjadi adalah keterlambatan penyelesaian pekerjaan oleh kontraktor.<sup>50</sup>

Akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam kontrak kerja konstruksi yang dapat mengakibatkan kerugian negara berdasarkan UU Jasa Konstruksi adalah pihak menyebabkan kerugian harus membayar ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan. Sengketa konstruksi tersebut dapat diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan, akan tetapi apabila tidak tercapai suatu kemufakatan, maka dapat menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa, melalui: mediasi, konsiliasi, atau arbitrase.<sup>51</sup>

### **C. Implikasi Hukum Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) Dalam Kontrak Kerja Konstruksi**

<sup>49</sup> Adeline Evelina, “Tanggung Jawab Hukum Pelaksana Pekerjaan Konstruksi Terhadap Kegagalan Pekerjaan Konstruksi dan Bangunan”, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* Vol. 7, (1), Mei (2018), hlm. 56-66.

<sup>50</sup> Kamaluddin, *Op.cit.*, hlm. 7-8.

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm. 8.

Suatu kontrak konstruksi yang dibuat harus telah memenuhi syarat-syarat yang sah dan asas-asas suatu kontrak, tetapi dalam pelaksanaannya tidak menutup kemungkinan terjadinya kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan (“*building failure*”). Dalam pekerjaan konstruksi bangunan, sering ditemukannya kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan yang dapat diakibatkan oleh pihak penyedia jasa atau pengguna jasa.

Dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah RI No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, menyatakan bahwa: adapun yang dimaksud dengan “kegagalan konstruksi” adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat dari kesalahan dari pengguna jasa atau penyedia jasa.<sup>52</sup>

Kegagalan konstruksi adalah hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis, baik sebagian ataupun keseluruhan yang diakibatkan oleh kesalahan pihak penyedia jasa atau pengguna jasa. Menurut waktu kejadiannya, kegagalan bangunan dan kegagalan konstruksi itu berbeda. Kegagalan konstruksi terjadi selama masa konstruksi, dimana bangunannya belum selesai. Sedangkan, kegagalan bangunan terjadi setelah serah terima akhir pekerjaan antara pihak penyedia jasa dan pengguna jasa. Dalam regulasi peraturan pemerintah, kedua kegagalan tersebut diakibatkan oleh kesalahan pihak penyedia jasa atau pengguna jasa.

Kegagalan bangunan dapat disebabkan oleh faktor kesalahan manusia itu sendiri. Kesalahan manusia itu dapat diakibatkan dari ketidaktahuan atau kesalahan kinerja (kecerobohan dan kelalaian). Ketidaktahuan dapat diakibatkan dari kurangnya pelatihan, pendidikan dan pengalaman. Kesalahan kinerja (kecerobohan dan kelalaian) termasuk salahnya dalam perhitungan dan tidak terperinci, tidak benar dalam membaca gambar dan spesifikasi dan cacat konstruksi. Walaupun demikian, konsultan tersebut harus merencanakan segala sesuatunya dengan baik, sehingga mendapatkan hasil yang maksimal juga.

Mengacu pada kasus tersebut, maka kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan ini merupakan tindakan perbuatan melawan hukum. Meskipun di dalamnya terdapat suatu kejadian kegagalan bangunan dari waktu yang diperjanjikan. Hal ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi, akan tetapi dalam kontrak kerja konstruksi, juga dapat disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat.

---

<sup>52</sup> Peraturan Pemerintah RI No. 29 Tahun 2000 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), merupakan setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH.Perdata.

Melawan hukum secara sempit dapat diartikan sebagai melanggar hukum atau undang-undang. Namun, pengertian tersebut telah lebih dinamis. Hal mana pelanggaran terhadap norma kepatutan, keadilan atau kebiasaan di masyarakat juga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sepanjang perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu perbuatan tersebut haruslah berupa kerugian yang ditimbulkan karena disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum, yang antara lain: 1) “Melanggar hak orang lain; 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; 3) Bertentangan dengan kesusilaan; dan 4) Bertentangan dengan kepentingan umum. 4) Kerugian dan perbuatan itu harus ada hubungannya yang langsung; 5) Kerugian itu disebabkan karena kesalahan pembuat. 6) Kesalahan adalah apabila pada pelaku ada kesengajaan atau kealpaan (kelalaian)”<sup>53</sup>

Selain hal-hal di atas, suatu perbuatan melawan hukum dapat tidak hanya terdiri atas satu perbuatan, tetapi juga dalam tidak berbuat sesuatu. Sebagaimana KUH.Perdata menentukan bahwa setiap orang tidak saja bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan orang-orang yang ditanggungnya, atau karena barang-barang yang berada dibawah pengawasannya, serta terdapat kesengajaan yang timbul dari tindakan intimidasi dari pihak tergugat, maka kasus ini dikategorikan sebagai kasus Perbuatan Melawan Hukum.

Implikasi hukum dari kontrak kerja antara Penyedia Jasa (Kontraktor) dengan Pemberi Kerja yang tidak memuat rencana umur konstruksi adalah kontrak tersebut menjadi batal demi hukum. Sebab, tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian. Dengan batal demi hukumnya kontrak kerja konstruksi tersebut, maka akan timbul perselisihan hukum antara Pengguna Jasa (*Bouwheer*) dengan Penyedia Jasa (Kontraktor) disebabkan adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi dengan tidak mencantumkan rencana umur konstruksi ke dalam kontrak kerja konstruksi. Perbuatan melawan hukum tersebut adalah dalam konteks mal-administratif.

### **Analisis Terhadap Kontrak Kerja Konstruksi Antara Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Labuhanbatu Selatan Dengan CV. Karya Jasa Utama**

---

<sup>53</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Cet. ke-5, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017).

**A. Tanggungjawab Pengguna Jasa Terhadap Kontrak Kerja Yang Tidak Memiliki Rencana Umur Konstruksi Dalam Kontrak Konstruksi No. 012/SP-Kontrak.POPK/BM-1/DPU-PR/LS/2017**

Berangkat dari hubungan hukum oleh dan antara Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa adalah wajib dituangkan dalam Kontrak Kerja Konstruksi, maka sesungguhnya hubungan hukum tersebut termasuk ke dalam ranah hukum privat. Akan tetapi kontrak kerja yang dimaksudkan tersebut, bukan saja berimplikasi terhadap hukum privat, akan tetapi juga berimplikasi terhadap hukum publik (pidana), bahkan hukum persaingan usaha. Kontrak Kerja Konstruksi dapat dikategorikan sebagai perjanjian privat berdimensi publik. Kenapa berdimensi publik, sebab Pengguna Jasa-nya adalah Pemerintah yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah (APBN/D).

Dikaitkan dengan penelitian ini, berdasarkan hasil studi lapangan (*field research*) dengan pihak Dinas PUPR Kab. Labuhanbatu Selatan dengan wawancara, didapati temuan, bahwasanya Kontrak Konstruksi No. 012/SP-Kontrak.POPK/BM-1/DPU-PR/LS/2017 ternyata tidak mencantumkan rencana umur konstruksi. Alasannya adalah sewaktu Kontrak Konstruksi tersebut ditandatangani, UU Jasa Konstruksi yang digunakan adalah Undang-Undang No. 18 Tahun 1999, belum terdapat pasal yang memerintahkan untuk mencantumkan rencana umur konstruksi ke dalam kontrak dimaksud.

Berdasarkan Pasal 22 ayat (2) UU Jasa Konstruksi 1999, tidak menjadi kewajiban bagi Dinas PUPR Kab. Labuhanbatu Selatan untuk mencantumkan rencana umur konstruksi dimaksud. Apalagi Peraturan Pelaksana UU Jasa Konstruksi 2017, baru diundangkan pada tahun 2020, sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Jadi, Pengguna Jasa sebagai pemberi kerja kepada Penyedia Jasa sebagai kontraktor tidak dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalam hal, perbuatan melawan hukum terkait asas kepatutan, maka “rencana umur konstruksi” yang tidak dicantumkan dalam Kontrak Konstruksi No. 012/SP-Kontrak.POPK/BM-1/DPU-PR/LS/2017 menyebabkan kontrak tersebut menjadi batal demi hukum. Dalam kaitannya dengan asas kepatutan, maka harus dikaitkan pula dengan pelaksanaan isi kontrak, apakah sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan dalam kontrak, atau tidak. Selain itu, terhadap rencana umur kontrak yang tidak dicantumkan, sesuai syarat keempat sahnya perjanjian yaitu “*causa yang halal*”, mengartikan bahwasanya setiap Kontrak Kerja Konstruksi tidak boleh melanggar peraturan perundang-undangan dalam bidang hukum konstruksi. Pencantuman rencana umur konstruksi secara *mandatory* telah diperintahkan berdasarkan Pasal 87 Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020. Sehingga, jika

tidak dicantumkan, maka kontrak kerja konstruksi tersebut tidak memenuhi perintah peraturan perundang-undangan. Oleh sebab itu, kontrak menjadi batal demi hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Penyidik Kejaksaan Negeri Labusel, bahwasanya terhadap jalan yang dibangun berdasarkan Kontrak Konstruksi No. 012/SP-Kontrak.POPK/BM-1/DPU-PR/LS/2017, CV. Karya Jasa Utama sudah mengeluarkan modal, dan Dinas PUPR Kabupaten Labuhanbatu Selatan pun sudah mengeluarkan termijn pembayaran. Progres pengerjaan dan hasil pekerjaan juga tidak bermasalah, sehingga menurut asas kepatutan, jika jalan yang dibangun tersebut telah memenuhi spesifikasi teknis, maka tentunya para pihak dalam kontrak kerja konstruksi tersebut tidak dapat dimintai pertanggungjawaban.<sup>54</sup>

### **B. Tanggungjawab Penyedia Jasa (Kontraktor) Terhadap Kontrak Kerja Yang Tidak Memiliki Rencana Umur Konstruksi Dalam Kontrak Konstruksi No. 012/SP-Kontrak.POPK/BM-1/DPU-PR/LS/2017**

Pada dasarnya, Penyedia Jasa sebagai kontraktor dalam Kontrak Kerja Konstruksi bertanggungjawab terhadap hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati dengan Pengguna Jasa sebagai pemberi kerja. Sebab, hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dalam Kontrak Jasa Konstruksi tersebut sah mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak.<sup>55</sup>

Kontrak Kerja Konstruksi sebagai perjanjian membawa akibat hukum bagi Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa. Pemenuhan hak dan kewajiban sebagaimana telah disepakati merupakan salah satu bentuk dari akibat hukum kontrak. Akibat hukum tersebut tidak lain adalah pelaksanaan dari kontrak tersebut.

Berdasarkan hasil studi lapangan (*field research*) dengan teknik wawancara dengan CV. Karya Jasa Utama sebagai Penyedia Jasa atau Kontraktor, menjelaskan bahwasanya apabila dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak sesuai dengan kontrak yang telah disepakati, maka kontraktor yang sebagai penanggungjawab dan pihak dalam perjanjian konstruksi dapat dimintakan tuntutan ganti rugi sebagai bentuk pertanggung-jawabannya.<sup>56</sup>

Tuntutan ganti rugi tersebut dapat dimintakan kepada kontraktor sebagai penanggungjawab dan pihak dalam perjanjian konstruksi. Adakalanya pula kontraktor merupakan korban dari pelaksana lapangan yang dipekerjakan oleh perusahaan kontraktor itu sendiri yang bertanggung jawab atas pembelian bahan

---

<sup>54</sup> Wawancara dengan Jaksa Penyidik Kejaksaan Negeri Labusel, pada hari Kamis, tanggal 16 Juni 2022.

<sup>55</sup> Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH.Perdata.

<sup>56</sup> Wawancara dengan Pimpinan CV. Karya Jasa Utama di Kabupaten Labuhan Batu Selatan, pada hari Kamis, tanggal 16 Juni 2022.

bangunan. Pelaksana lapangan inilah yang dengan itikad buruk mencoba untuk menggunakan bahan bangunan dengan kualitas yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan untuk mendapatkan keuntungan.

Dalam konteks terjadi kegagalan konstruksi, maka pihak yang bertanggung-jawab adalah penyedia jasa. Sedangkan, jika setelah serah-terima bangunan ternyata terjadi kegagalan bangunan, maka baik Penyedia Jasa, maupun Pengguna Jasa dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum. Pertanggungjawaban tersebut, jika terjadi kegagalan bangunan menimbulkan kerugian ancaman keselamatan jiwa masyarakat, maka dapat dimintai pertanggungjawabannya secara hukum publik (pidana). Namun, dalam hal rencana umur konstruksi yang secara administrasi, para pihak lalai mencantumkannya, maka sebaiknya Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa melakukan addendum Kontrak Kerja Konstruksi dengan mencantumkan rencana umur konstruksi tersebut.

Sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya, bahwa secara penormaam hukum, Pasal 65 UU Jasa Konstruksi jo. Pasal 86 Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang No. 2 Tahun 2017, ketentuan pencantuman “Rencana Umur Konstruksi” dalam Kontrak Kerja Konstruksi merupakan hal yang wajib secara *mandatory*. Namun, berdasarkan Pasal 47 ayat (1) UU Jasa Konstruksi 2017, sama sekali tidak mencantumkan kewajiban untuk mencantumkan “Rencana Umur Konstruksi” ke dalam “Kontrak Kerja Konstruksi”. Adapun kewajiban pencantumkan klausul “Rencana Umur Konstruksi” ke dalam “Kontrak Kerja Konstruksi” adalah terdapat pada Pasal 65 UU Jasa Konstruksi jo. Pasal 86 Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, tanggungjawab Penyedia Jasa sebagai Kontraktor terhadap tidak dicantumkannya Rencana Umur Konstruksi sesungguhnya hanyalah tanggungjawab administrasi. Sebab, Penyedia Jasa bukanlah pihak yang mengonsep Kontrak Kerja Konstruksi tersebut. Kontrak Kerja Konstruksi tersebut sudah disiapkan oleh Pengguna Jasa (dhi. Dinas PUPR Kab. Labuhanbatu Selatan). CV. Karya Jasa Utama sebagai Kontraktor hanya tinggal menandatangani kontrak yang telah dipersiapkan tersebut.

Apabila ditinjau dari perspektif hukum perjanjian, maka jika Kontrak Kerja Konstruksi yang tidak mencantumkan Rencana Umur Konstruksi, padahal telah diperintahkan secara *mandatory* untuk mencantumkannya berdasarkan regulasi jasa konstruksi, maka terdapat syarat keempat sahnya perjanjian yang tidak dipenuhi, yaitu: syarat *causa* yang halal. *Causa* yang halal, salah satunya adalah patuh dan tunduk terhadap regulasi jasa konstruksi, akan tetapi jika tidak dipenuhi, maka syarat keempat juga tidak terpenuhi. Hal ini menurut Mariam Darus Badruzaman, mengakibatkan Kontrak Kerja Konstruksi tersebut batal demi hukum. Batal demi

hukum-nya sebuah Kontrak Kerja Konstruksi tentunya mengakibatkan kerugian bagi masing-masing pihak, baik Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa.

Dalam hal terjadi sengketa antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa terkait dengan hal ini, maka penyelesaiannya adalah melalui ranah hukum privat, yaitu : mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan dasar Pasal 1365 KUH.Perdata. Sebab, dalam pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi tentunya situasi, kondisi dan keadaan masing-masing pihak tentunya sudah tidak seperti sewaktu awal kontrak ditandatangani. CV. Karya Jasa Utama sudah mengeluarkan modal, dan Dinas PUPR Kabupaten Labuhanbatu Selatan pun sudah mengeluarkan termijn pembayaran. Dengan demikian, jalan keluar yang paling baik dan merupakan win-win solution antara para pihak adalah dengan melakukan addendum kontrak untuk memasukkan “Rencana Umur Konstruksi” ke dalam kontrak. Sehingga, antara addendum kontrak dengan kontrak utamanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

## **PENUTUP**

Kontrak kerja konstruksi sebagai perjanjian privat berdimensi publik mewajibkan Penyedia Jasa (Kontraktor) dan Pengguna Jasa untuk mencantumkan rencana umur konstruksi di dalam kontraknya. Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi jo. Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Atas Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagai hukum positif pencantuman “rencana umur konstruksi” di dalam “kontrak kerja konstruksi” merupakan jangka waktu yang harus dinyatakan dalam Kontrak Kerja Konstruksi. Jangka waktu rencana umur konstruksi yang lebih dari 10 (sepuluh) tahun, maka secara hukum Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi. Lewat dari 10 (sepuluh) tahun, maka tanggungjawab beralih kepada Pengguna Jasa. Implikasi hukum dari kontrak kerja antara Penyedia Jasa (Kontraktor) dengan Pemberi Kerja yang tidak memuat rencana umur konstruksi berdasarkan Pasal 1320 KUH.Perdata dikaitkan dengan teori hukum perjanjian kekuatan mengikat perjanjian bahwasanya adalah kontrak kerja konstruksi tersebut menjadi batal demi hukum. Sebab, tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian. Dengan batal demi hukumnya kontrak kerja konstruksi tersebut, maka akan timbul perselisihan hukum antara Pengguna Jasa (*Bouwheer*) dengan Penyedia Jasa (Kontraktor) disebabkan adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi dengan tidak mencantumkannya rencana umur konstruksi ke dalam kontrak kerja konstruksi. Perbuatan melawan hukum tersebut adalah dalam konteks mal-administratif.

Sebaiknya, Pengguna Jasa sebagai pemberi kerja dan Penyedia Jasa sebagai kontraktor sebelum menandatangani kontrak kerja konstruksi, bersama-sama mengkaji dan menganalisis kontrak kerja dimaksud, untuk menghindari tuntutan hukum di kemudian hari. Pihak kontraktor pun diharapkan juga mempelajari dokumen kontrak konstruksi dan memberikan masukan kepada pemberi kerja, demi tercapainya kesempurnaan dalam pelaksanaan kontrak tersebut. Dalam konteks terdapat Kontrak Kerja Konstruksi yang tidak mencantumkan Rencana Umur Konstruksi, maka direkomendasikan kepada Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa untuk merevisi ataupun meng-addendum kontrak dimaksud, dengan tujuan menghindari batalnya kontrak kerja konstruksi tersebut, sementara prestasi-prestasi sudah dilaksanakan.

### DAFTAR PUSTAKA

- Amari, Mohammad., dan Mulyana, Asep N., *Kontrak Kerja Konstruksi Dalam Perspektif Tindak Pidana Korupsi*, Semarang: Aneka Ilmu, 2010.
- Bungin, Burhan., *Penelitian Kualitatif : Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, Jakarta : Kencana, 2009.
- Evelina, Adeline., “Tanggung Jawab Hukum Pelaksana Pekerjaan Konstruksi Terhadap Kegagalan Pekerjaan Konstruksi dan Bangunan”, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Vol. 7, (1)*, Mei (2018), hlm. 56-66.
- Fajar, Mukti., dan Achmad, Yulianto., *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015.
- Fuady, Munir., *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Cet. ke-5, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- Hamzah, Andi., *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005.
- Hansen, Seng., *Manajemen Kontrak Konstruksi, Pedoman Praktis Dalam Mengelola Proyek Konstruksi*, Cet. ke-4, Edisi Revisi, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018.
- Harian Media Indonesia, “Polisi Temukan Dugaan Korupsi Pembangunan Underpass Bandara Soekarno-Hatta”, diterbitkan Selasa, 13 Maret 2018.
- Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Cet. ke-1, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Kamaluddin, (2021), “Wanprestasi Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Yang Mengakibatkan Kerugian Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi”, <http://ejurnal.untag-smd.ac.id/index.php/DD/article/download/5071/4851>., diakses Minggu, 07 November 2021.
- Majalah Tempo, “Selasar BEI Ambruk, Tiga Penyebab Menurut Pakar Konstruksi”, diterbitkan Selasa, 16 Januari 2018.
- Mariyati, Dwi., “Prinsip Hukum Dalam Penyusunan Dan Pelaksanaan Kontrak *Engineering Procurement Construction* (Kontrak “EPC”)”, *33 Yuridika*, (2018).
- Marzuki, Peter Mahmud., *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2007.
- Meena R.L., *Textbook on Contract Law Including Specific Relief*, India: Universal Law Publishing Company Pvt. Limited, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir., *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.

- Notoatmojo, Soekidjo., *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Prabandani, Hendra Wahanu., *Kebijakan Baru Dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*, Cet. ke-1, Jakarta: Prenada Media, 2020.
- Soekanto, Soerjono., *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Soeroso, R., *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. ke-7, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Syarifin, Pipin., *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2009.
- Triwulan, Titik., dan Febrian, Shinta., *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010.
- Website Resmi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, “Penting Memahami UU Cipta Kerja Untuk Perkuatan Sektor Jasa Konstruksi”, <https://binakonstruksi.pu.go.id/informasi-terkini/penting-memahami-uu-cipta-kerja-untuk-perkuatan-sektor-jasa-konstruksi/>., diakses Rabu, 03 November 2021.
- Yushar, “Tanggung Gugat Kontraktor Dalam Kegagalan Bangunan”, *Media Iuris Vol. 2 (3)*, Oktober (2019), hlm. 407-426.
- Zed, Mestika., *Metode Penelitian Kepustakaan*, Ed. Ke-2, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, Januari 2008.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
- Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah diubah berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
- Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa.
- Peraturan Menteri Keuangan RI No. 211/PMK.05/2019 tentang Tata Cara Penilaian Kompetensi Bagi Pejabat Pembuat Komitmen dan Pejabat Penanda Tangan Surat Perintah Membayar Pada Satuan Kerja Pengelola Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 merupakan Tahap Ketiga dari pelaksanaan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJN) 2005-2025 yang ditetapkan melalui Peraturan

Presiden No. 2 Tahun 2015 yang telah ditandatangani tanggal 08 Januari 2015.

Putusan Mahkamah Konstitusi RI No. 91/PUU-XVIII/2020, tertanggal 25 November 2021.