

## BAB 5

### PENYELENGGARAAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

#### 5.1 Kegiatan Penyelenggaraan Pekerjaan Konstruksi

Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi meliputi beberapa yakni dimulai dari tahap perencanaan yang meliputi : prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanan teknik dan selanjutnya diikuti dengan tahap pelaksanaan beserta pengawasannya yang meliputi : pelaksanaan fisik, pengawasan, uji coba, dan penyerahan bangunan.

Masing-masing tahap penyelenggaraan pekerjaan konstruksi tersebut dilaksanakan melalui kegiatan penyiapan, pengerjaan, dan pengakhiran.

- a. **Kegiatan penyiapan** meliputi kegiatan awal penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk memenuhi berbagai persyaratan yang diperlukan dalam memulai pekerjaan perencanaan atau pelaksanaan fisik dan pengawasan.
- b. **Kegiatan pengerjaan** meliputi :
  - 1) Dalam tahap perencanaan, merupakan serangkaian kegiatan yang menghasilkan berbagai laporan tentang tingkat kelayakan, rencana umum/induk, dan rencana teknis.
  - 2) Dalam tahap pelaksanaan, merupakan serangkaian kegiatan pelaksanaan fisik beserta pengawasannya yang menghasilkan bangunan.
- c. **Kegiatan pengakhiran**, yang berupa kegiatan untuk menyelesaikan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi meliputi :
  - 1) Dalam tahap perencanaan, dengan disetujuinya laporan akhir dan dilaksanakan pembayaran akhir.
  - 2) Dalam tahap pelaksanaan dan pengawasan, dengan dilakukannya penyerahan akhir bangunan dan dilaksanakannya pembayaran akhir.

#### 5.2 Ketentuan Penyelenggaraan Pekerjaan Konstruksi

Untuk menjamin terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi penyelenggara pekerjaan konstruksi wajib memenuhi ketentuan tentang :

- a. **Keteknikan**, yang meliputi persyaratan keselamatan umum, konstruksi bangunan, mutu hasil pekerjaan, mutu bahan dan atau komponen bangunan, dan mutu peralatan sesuai dengan standar atau norma yang berlaku;
- b. **Keamanan, keselamatan, dan kesehatan** tempat kerja konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- c. **Perlindungan sosial tenaga kerja** dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. **Tata lingkungan** setempat dan **pengelolaan lingkungan hidup** sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### 5.3 Kewajiban Para Pihak Dalam Penyelenggaraan Pekerjaan Konstruksi

Kewajiban para pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi baik dalam kegiatan penyiapan, dalam kegiatan pengerjaan, maupun dalam kegiatan pengakhiran meliputi :

a. Dalam kegiatan **penyiapan** :

1) **pengguna jasa**, antara lain :

- a) menyerahkan dokumen lapangan untuk pelaksanaan konstruksi, dan fasilitas sebagaimana ditentukan dalam kontrak kerja konstruksi;
- b) membayar uang muka atas penyerahan jaminan uang muka dari penyedia jasa apabila diperjanjikan.

2) **penyedia jasa**, antara lain :

- a) menyampaikan usul rencana kerja dan penanggung jawab pekerjaan untuk mendapatkan persetujuan pengguna jasa;
- b) memberikan jaminan uang muka kepada pengguna jasa apabila diperjanjikan.
- c) mengusulkan calon subpenyedia jasa dan pemasok untuk mendapatkan persetujuan pengguna jasa apabila diperjanjikan.

b. Dalam kegiatan **pengerjaan** :

1) **pengguna jasa**, antara lain :

memenuhi tanggung jawabnya sesuai dengan kontrak kerja konstruksi dan menanggung semua risiko atas ketidakbenaran permintaan, ketetapan yang dimintanya/ditetapkannya yang tertuang dalam kontrak kerja;

2) **penyedia jasa**, antara lain :

mempelajari, meneliti kontrak kerja, dan melaksanakan sepenuhnya semua materi kontrak kerja baik teknik dan administrasi, dan menanggung segala risiko akibat kelalaiannya.

c. Dalam kegiatan pengakhiran :

1) **pengguna jasa**, antara lain :

memenuhi tanggung jawabnya sesuai kontrak kerja kepada penyedia jasa yang telah berhasil mengakhiri dan melaksanakan serah terima akhir secara teknis dan administratif kepada pengguna jasa sesuai kontrak kerja.

2) **penyedia jasa**, antara lain :

meneliti secara seksama keseluruhan pekerjaan yang dilaksanakannya serta menyelesaikannya dengan baik sebelum mengajukan serah terima akhir kepada pengguna jasa.

#### 5.4 Sub Penyedia Jasa

Dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi penyedia jasa dapat menggunakan subpenyedia jasa yang mempunyai keahlian khusus sesuai dengan masing-masing tahapan pekerjaan konstruksi dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Subpenyedia jasa tersebut harus juga memenuhi ketentuan mengenai perizinan usaha di bidang konstruksi, mengenai kepemilikan sertifikat klasifikasi dan kualifikasi perusahaan, dan mengenai kepemilikan sertifikasi keterampilan kerja dan sertifikat keahlian kerja.
- b. Pengikutsertaan subpenyedia jasa dibatasi oleh adanya tuntutan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus dan ditempuh melalui mekanisme subkontrak, dengan tidak mengurangi tanggung jawab penyedia jasa terhadap seluruh hasil pekerjaannya.
- c. Bagian pekerjaan yang akan dilaksanakan subpenyedia jasa harus mendapat persetujuan pengguna jasa.
- d. Pengikutsertaan subpenyedia jasa bertujuan memberikan peluang bagi subpenyedia jasa yang mempunyai keahlian spesifik melalui mekanisme keterkaitan dengan penyedia jasa.
- e. Penyedia jasa wajib memenuhi hak-hak subpenyedia jasa sebagaimana tercantum dalam kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dan subpenyedia jasa, antara lain adalah hak untuk menerima pembayaran secara tepat waktu dan tepat jumlah yang harus dijamin oleh penyedia jasa dan dalam hal ini pengguna jasa mempunyai kewajiban untuk memantau pelaksanaan pemenuhan hak subpenyedia jasa oleh penyedia jasa.
- f. Subpenyedia jasa wajib memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana tercantum dalam kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dan subpenyedia jasa.

## 5.5 Kegagalan Pekerjaan Konstruksi

Kegagalan pekerjaan konstruksi yang merupakan kegagalan yang terjadi selama pelaksanaan pekerjaan konstruksi, adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa.

Penyedia jasa wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi yang disebabkan kesalahan penyedia jasa atas biaya sendiri.

Pemerintah berwenang untuk mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan pekerjaan konstruksi mengakibatkan kerugian dan atau gangguan terhadap keselamatan umum antara lain :

- a. Menghentikan sementara pekerjaan konstruksi;
- b. Meneruskan pekerjaan dengan persyaratan tertentu;
- c. Menghentikan sebagian pekerjaan.

## 5.6 Kegagalan Bangunan

Sesuai ketentuan Pasal 1 UU No.18/1999, kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan yang setelah diserahkan 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,

Tidak berfungsinya bangunan tersebut adalah baik dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja dan atau keselamatan umum.

Pengguna jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.

Bentuk pertanggungjawaban tersebut dapat berupa sanksi administratif, sanksi profesi, maupun pengenaan ganti rugi.

### 5.6.1 Jangka Waktu Pertanggungjawaban

Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan paling lama 10 tahun sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

Pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan untuk **perencana** konstruksi mengikuti kaidah teknik perencanaan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. selama masa tanggungan atas kegagalan bangunan di bawah 10 (sepuluh) tahun berlaku ketentuan sanksi profesi dan ganti rugi;
- b. untuk kegagalan bangunan lewat dari masa tanggungan dikenakan sanksi profesi.

Penetapan umur konstruksi yang direncanakan harus secara jelas dan tegas dinyatakan dalam dokumen perencanaan, serta disepakati dalam kontrak kerja konstruksi.

Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan harus dinyatakan dengan tegas dalam kontrak kerja konstruksi.

### **5.6.2 Penilaian Kegagalan Bangunan**

Penetapan kegagalan bangunan dilakukan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli yang profesional dan kompeten dalam bidangnya serta bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif dan profesional dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Penilai ahli harus dibentuk dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan;
- b. Penilai ahli adalah penilai ahli di bidang konstruksi;
- c. Penilai ahli yang terdiri dari orang perseorangan atau kelompok orang atau badan usaha dipilih dan disepakati bersama oleh penyedia jasa dan pengguna jasa;
- d. Penilai ahli harus memiliki sertifikat keahlian dan terdaftar pada Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi.

Tugas penilai ahli adalah :

- a. menetapkan sebab-sebab terjadinya kegagalan bangunan;
- b. menetapkan tidak berfungsinya sebagian atau keseluruhan bangunan;
- c. menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan serta tingkat dan sifat kesalahan yang dilakukan;
- d. menetapkan besarnya kerugian, serta usulan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak atau pihak-pihak yang melakukan kesalahan;
- e. menetapkan jangka waktu pembayaran kerugian.

Penilai ahli berwenang untuk :

- a. menghubungi pihak-pihak terkait untuk memperoleh keterangan yang diperlukan;

- b. memperoleh data yang diperlukan;
- c. melakukan pengujian yang diperlukan;
- d. memasuki lokasi tempat terjadinya kegagalan bangunan.

Penilai ahli berkewajiban untuk melaporkan hasil penilaiannya kepada pihak yang menunjuknya dan menyampaikan kepada Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi dan instansi yang mengeluarkan izin membangun, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah melaksanakan tugasnya.

### **5.6.3 Kewajiban Dan Tanggung Jawab Penyedia Jasa**

Jika terjadi kegagalan bangunan yang terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, yang disebabkan kesalahan perencana/pengawas atau pelaksana konstruksi, maka kepada perencana/pengawas atau pelaksana selain dikenakan ganti rugi wajib bertanggung jawab bidang profesi untuk perencana/pengawas atau sesuai bidang usaha untuk pelaksana.

Penyedia jasa konstruksi diwajibkan menyimpan dan memelihara dokumen pelaksanaan konstruksi yang dapat dipakai sebagai alat pembuktian bilamana terjadi kegagalan bangunan selama jangka waktu pertanggung jawaban dan selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun sejak dilakukan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.

Perencana konstruksi dibebaskan dari tanggung jawab atas kegagalan bangunan sebagai dari rencana yang diubah pengguna jasa dan atau pelaksana konstruksi tanpa persetujuan tertulis dari perencana konstruksi Subpenyedia jasa berbentuk usaha orang perseorangan dan atau badan usaha yang dinyatakan terkait dalam terjadinya kegagalan bangunan bertanggung jawab kepada penyedia jasa utama.

### **5.6.4 Kewajiban Dan Tanggung Jawab Pengguna Jasa**

Pengguna jasa wajib melaporkan terjadinya kegagalan bangunan dan tindakan-tindakan yang diambil kepada menteri yang bertanggung jawab dalam bidang konstruksi dan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi.

Pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pengguna jasa termasuk karena kesalahan dalam pengelolaan. Apabila hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pengguna jasa wajib bertanggung jawab dan dikenai ganti rugi.

### 5.6.5 Ganti Rugi Dalam Hal Kegagalan Bangunan

Pelaksanaan ganti rugi dalam hal kegagalan bangunan dapat dilakukan dengan mekanisme pertanggung jawaban pihak ketiga atau asuransi, dengan ketentuan :

- a. persyaratan dan jangka waktu serta nilai pertanggung jawaban ditetapkan atas dasar kesepakatan;
- b. premi dibayar oleh masing-masing pihak, dan biaya premi yang menjadi bagian dari unsur biaya pekerjaan konstruksi.

Dalam hal pengguna jasa tidak bersedia memasukkan biaya premi tersebut di atas, maka risiko kegagalan bangunan menjadi tanggung jawab pengguna jasa.

Besarnya kerugian yang ditetapkan oleh penilai ahli bersifat final dan mengikat.

Sementara itu biaya penilai ahli menjadi beban pihak-pihak yang melakukan kesalahan dan selama penilai ahli melakukan tugasnya, maka pengguna jasa menanggung pembiayaan pendahuluan.

## 5.7 Gugatan Masyarakat

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.

Yang dimaksud dengan “hak mengajukan gugatan perwakilan “ adalah hak kelompok kecil masyarakat untuk bertindak mewakili masyarakat dalam jumlah besar yang dirugikan atas dasar kesamaan permasalahan, faktor hukum dan ketentuan yang ditimbulkan karena kerugian atau gangguan sebagai akibat kegiatan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Gugatan masyarakat tersebut adalah berupa :

- a. tuntutan untuk melakukan tindakan tertentu;
- b. tuntutan berupa biaya atau pengeluaran nyata;
- c. tuntutan lain.

*“Biaya atau pengeluaran nyata” adalah biaya yang nyata-nyata dapat dibuktikan sudah dikeluarkan oleh masyarakat dalam kaitan dengan akibat kegiatan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.*

Khusus gugatan perwakilan yang diajukan oleh masyarakat tidak dapat berupa tuntutan membayar ganti rugi, melainkan hanya terbatas gugatan lain, yaitu :

- a. memohon kepada pengadilan agar salah satu pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk melakukan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan kewajibannya atau tujuan dari kontrak kerja konstruksi;
- b. menyatakan seseorang (salah satu pihak) telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena melanggar kesepakatan yang telah ditetapkan bersama dalam kontrak kerja konstruksi;
- c. memerintahkan seseorang (salah satu pihak) yang melakukan usaha/kegiatan jasa konstruksi untuk membuat atau memperbaiki atau mengadakan penyelamatan bagi para pekerja jasa konstruksi.

#### **5.8 LARANGAN PERSEKONGKOLAN**

Dalam rangka terselenggaranya proses pengikatan yang terbuka dan adil, yang dilandasi oleh persaingan yang sehat serta terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, dalam Pasal 55 PP No. 29/2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi diatur ketentuan mengenai larangan persekongkolan di antara para pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pengguna jasa dan penyedia jasa dilarang melakukan persekongkolan untuk :

- a. mengatur dan atau menentukan pemenang dalam pelelangan umum atau pelelangan terbatas sehingga mengakibatkan persaingan usaha yang tidak sehat (termasuk antar penyedia jasa);
- b. menaikkan nilai pekerjaan (*mark up*) yang mengakibatkan kerugian bagi masyarakat dan atau keuangan Negara;

Pelaksana konstruksi dan atau subpelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi dan atau subpengawas konstruksi dilarang melakukan persekongkolan untuk :

- a. mengatur dan menentukan pekerjaan yang tidak sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang merugikan pengguna jasa dan atau masyarakat;



- b. mengatur dan menentukan pemasokan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang tidak sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang merugikan pengguna jasa dan atau masyarakat.

Atas pelanggaran ketentuan tersebut di atas, pengguna jasa dan atau penyedia jasa dan atau pemasok dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.