

**PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PENYEDIA JASA KONSTRUKSI ATAS SENGKETA GAGAL
BANGUN DI KOTA MADIUN
TESIS**



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelara Magister (S2) Kenotariatan**

Oleh:

Dewa Afrizal Sanny, SH.
NIM.21302100015

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PENYEDIA JASA KONSTRUKSI ATAS SENGKETA GAGAL BANGUN
DI KOTA MADIUN**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh:

Nama : Dewa Afrizal Sanny, SH

NIM : 21302100015

Program Studi : Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn) FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

SEMARANG 2023

**PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PENYEDIA JASA KONSTRUKSI ATAS SENGKETA GAGAL BANGUN
DI KOTA MADIUN**

TESIS

Oleh:

Nama : Dewa Afrizal Sanny, SH
NIM : 21302100015
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing, Tanggal.....2023


Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, MHum
NIDN.0605036205

Mengetahui, Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH
NIDN.0620046701

**PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PENYEDIA JASA KONSTRUKSI ATAS SENGKETA GAGAL BANGUN
DI KOTA MADIUN**

TESIS

Oleh:

DEWA AFRIZAL SANNY, S.H.

NIM : 21302100015

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 3 Maret 2023

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum.

NIDN : 0605036205

Anggota



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN 0615087903

Anggota



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN 8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. H. Ussale Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dewa Afrizal Sanny, S.H

NIM : 21302100015

Program Studi : Magister Kenotaritan

Fakultas / Program : Hukum/ Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Jasa Konstruksi Atas Sengketa Gagal Bangun Di Kota Madiun" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 27 Februari 2023

Yang menyatakan



Dewa Afrizal Sanny, S.H

21302100015

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dewa Afrizal Sanny, S.H
NIM : 21302100015
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/ Skripsi/ Tesis/ Disertasi~~ dengan judul:
"Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Jasa Konstruksi Atas Sengketa Gagal Bangun Di Kota Madiun"

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Sultan Agung.

Semarang, 27 Februari 2023

Yang menyatakan



Dewa Afrizal Sanny, S.H
21302100015

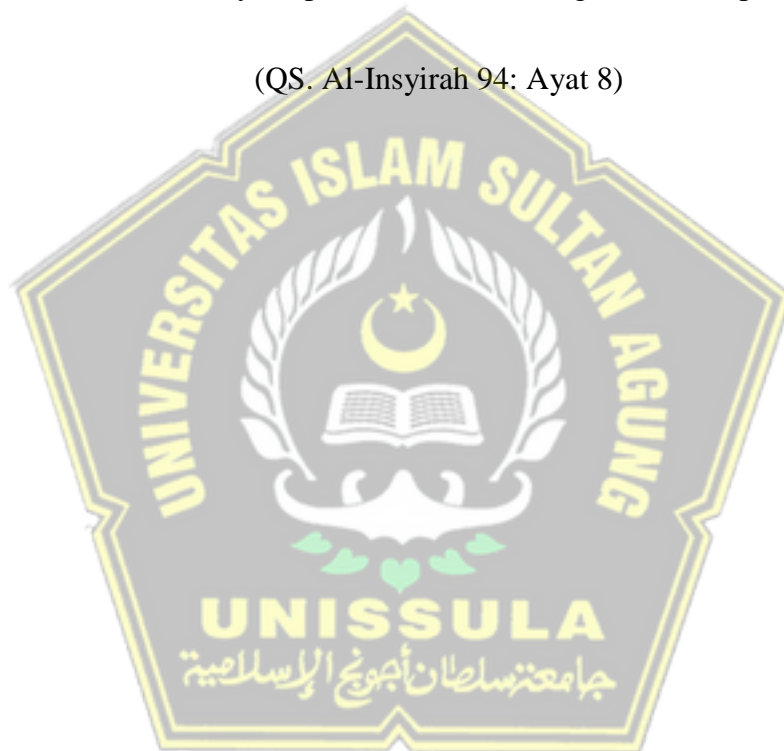
MOTTO

فَارْغَبْ رَبَّكَ وَإِلَىٰ

Wa-ilaa rabbika fairghab

(Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap)

(QS. Al-Insyirah 94: Ayat 8)



PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Tibalah hingga di penghujung strata dua ku, sampai kemudian tesis ini terbit sebagai salah satu pegangan ilmu pengetahuan baru. Semoga dapat berguna bagi bangsa, negara, dan agama tercinta. Tesis ini penulis persembahkan untuk:

1. Papah dan almarhumah Mamah tercinta yang selama ini telah membantu penulis baik secara materil, motivasi, maupun do'a yang senantiasa mengalir mengiringi penulisan skripsi ini;
2. Adik-adikku tercinta Dewi Masitoh Sanny, S.H, M.Kn, dan Brilian Putih Januar Sanny yang telah setia menemani serta mau berbagi motivasi dan menyemangati selama ini;
3. Istriku, Paulla Margaretha, S.H. yang telah menghibur ketika penulis hilang semangat dan menemani dalam sedih, senang sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
4. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. yang penulis banggakan dan telah membimbing dan memberikan ilmu kepada penulis;
5. Bapak/ibu dosen yang penulis banggakan, dan telah memberikan ilmunya kepada penulis;
6. Teman-teman Kenotariatan yang selalu memberikan semangat.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

Segala Puji bagi Allah Subhanahu Wata'ala yang telah memberikan rahmat dan hidayahNya kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu syarat menempuh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan judul : “PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEDIA JASA KONSTRUKSI ATAS SENGKETA GAGAL BANGUN DI KOTA MADIUN”

Suatu kebanggaan bagi penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai perwujudan dalam memberikan kontribusi dan memperkaya ilmu serta informasi yang dibutuhkan dalam dunia akademis.

Penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.H., Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang .
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. yang menjabat sebagai Ketua Program studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing tesis yang secara langsung memberikan arahan dan dukungan kepada penulis.
4. Segenap Dosen Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menempuh studi.

5. Seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan layanan prima baik birokrasi maupun administrasi kepada penulis.
6. Semua pihak yang mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Pada akhirnya penulis mengharapkan masukan berupa kritik dan saran yang membangun dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan yang lebih baik. Atas perhatian semua pihak yang turut membantu penerbitan tesis ini, penulis mengucapkan banyak terimakasih.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh



Semarang, ... Januari 2023

Penulis,

DEWA AFRIZAL SANNY, S.H.

21302100015

ABSTRAK

Undang-Undang Jasa Konstruksi 1999 maupun Undang-Undang Jasa Konstruksi 2017 menyadari bahwa pelaksanaan jasa konstruksi merupakan suatu hal yang kompleks dan melibatkan banyak kepentingan, maka dalam hal terjadi suatu kegagalan bangunan diperlukan pihak yang mampu memberikan pandangan secara obyektif dan profesional terkait dengan tanggungjawab atas kegagalan bangunan tersebut. Dalam hal ini menjadi tujuan untuk menghindari terjadinya kegagalan bangunan serta solusi pertanggung jawabannya.

Penelitian tesis ini dilakukan dengan menggunakan yuridis sosiologis karena dilakukan dengan cara mengumpulkan berbagai data yang terkait dengan penelitian, kemudian data tersebut disajikan secara deskriptif (pemaparan) dan dianalisa sesuai dengan hukum yang terkait dan teori-teori yang terkait.

Persoalan gagal bangun banyak diselesaikan dengan pelaoran pidana yang lebih berorientasi pada penipuan, padahal gagal bangun tidak selamanya dikarenakan penyelenggara jasa bangunan, bisa saja karena alam, dan perbuatan penyelenggara jasa bangunan dapat diselesaikan dengan sanksi ganti rugi keperdataan. perlindungan kedudukan penyelenggara jasa konstruksi dari ancaman pidana akibat ketiadaan sanksi pidana, serta kelemahan berupa sebagian besar perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan yang dibuat tidak merupakan perjanjian yang dibuat aktanya dihadapan Notaris.

Kata Kunci: *Upaya Sengketa, Peran Notaris, Perlindungan Hukum*

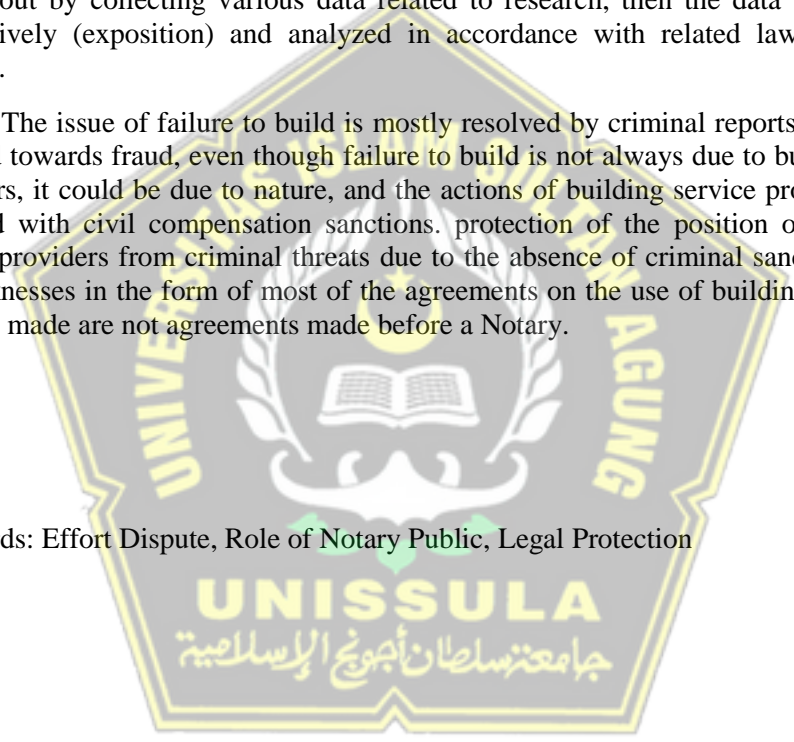
ABSTRACT

The 1999 Construction Services Law and the 2017 Construction Services Law realize that the implementation of construction services is a complex matter and involves many interests, so in the event of a building failure a party is needed who is able to provide an objective and professional view regarding responsibility for the failure. the building. In this case the goal is to avoid building failures and accountability solutions.

This thesis research was carried out using sociological juridical because it was carried out by collecting various data related to research, then the data was presented descriptively (exposition) and analyzed in accordance with related laws and related theories.

The issue of failure to build is mostly resolved by criminal reports that are more oriented towards fraud, even though failure to build is not always due to building service providers, it could be due to nature, and the actions of building service providers can be resolved with civil compensation sanctions. protection of the position of construction service providers from criminal threats due to the absence of criminal sanctions, as well as weaknesses in the form of most of the agreements on the use of building construction services made are not agreements made before a Notary.

Keywords: Effort Dispute, Role of Notary Public, Legal Protection



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
PERNYATAAN PUBLIKASI	vi
HALAMAN MOTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teoritik	14
G. Metode Penelitian	17
H. Spesifikasi Pendekatan	18
I. Jenis dan sumber Data	19
J. Teknik Pengumpulan Data	20
K. Teknik Analisis Data	22
L. Sistematika Penulisan	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	25
B. Tinjauan Umum Tentang Jasa Konstruksi	39
C. Tinjauan Tentang Sengketa Gagal Bangun	47
D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	50
E. Tinjauan Hukum Islam Tentang Perjanjian	54
F. Tinjauan Terkait Pembangunan Infrastruktur	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	62
A. Upaya Penyelesaian Terhadap Sengketa Gagal Bangun di Kota Madiun	62
B. Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Jasa Konstruksi Dalam Sengketa Gagal Bangun Yang di Akibatkan Oleh Pihak Ketiga di Kota Madiun	80
BAB IV PENUTUP	79
A. Simpulan	79
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81



BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Kontrak kerja konstruksi sebagai dasar hukum pelaksanaan jasa konstruksi, ada 2 (dua) pihak yang terikat yakni Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan, Penyedia Jasa dianggap dapat bertanggungjawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena penyelenggaraan jasa konstruksi yang tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Keberkelanjutan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan. Adapun Pengguna Jasa memikul tanggung jawab atas kegagalan bangunan yang terjadi setelah lewatnya jangka waktu pertanggung jawaban Penyedia Jasa atas kegagalan bangunan. Jangka waktu pertanggung jawaban atas kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi yang disesuaikan dengan rencana umur konstruksi. Terkait dengan hal rencana umur konstruksi lebih dari 10 (sepuluh) tahun, maka Penyedia Jasa hanya bertanggung jawab atas kegagalan bangunan paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.

Undang-Undang Jasa Konstruksi 1999 maupun Undang-Undang Jasa Konstruksi 2017 menyadari bahwa pelaksanaan jasa konstruksi merupakan suatu hal yang kompleks dan melibatkan banyak kepentingan, oleh karenanya dalam hal terjadi suatu kegagalan bangunan diperlukan pihak yang mampu memberikan pandangan secara obyektif dan profesional terkait dengan tanggungjawab atas kegagalan bangunan tersebut.

Kegagalan bangunan apabila disebabkan oleh Penyedia Jasa, mengingat Penyedia Jasa dalam jasa konstruksi melibatkan lebih dari satu fungsi. Seperti tercantum dalam UU Jasa Konstruksi 1999, jenis usaha konstruksi terdiri atas usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi maupun usaha pengawasan konstruksi yang diselenggarakan oleh masing-masing perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pegawai konstruksi. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan, jenis usaha konstruksi meliputi usaha jasa Konsultasi Konstruksi, usaha Pekerjaan Konstruksi dan usaha Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi. Oleh karenanya, guna menentukan penyebab dari suatu kegagalan bangunan dan pihak yang bertanggungjawab atas kegagalan tersebut, kedua undang-undang tersebut menunjuk penilai ahli untuk melakukan fungsi tersebut.¹ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Kontruksi tidak mengatur kegagalan kontruksi dalam bentuk sanksi pidana dari akibat kegagalan kontruksi. Kegagalan kontruksi tidak diatur didalam Undang-undang Nomor 2 Tahun

¹ Dian Tjundoko, *Analisis Faktor - Faktor Penyebab Keterlambatan Waktu Proyek Konstruksi*, 2011, Yogyakarta, hlm. 53.

2017 Tentang Jasa Kontruksi sebagai upaya tindak penyimpangan atau ketidaksesuaian hasil pekerjaan atau kesalahan didalam tahapan pembangunan mulai dari perancangan, pelaksanaan dan pengawasan pembangunan sebuah kontruksi atau bangunan.²

Berdasarkan berbagai macam penjelasan terkait Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan terlihat bahwa pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan tidak lagi mengatur ancaman pidana bagi pelaku penyebab kegagalan bangunan dari suatu pembangunan konstruksi bangunan yang ada.

Penegakan hukum dalam kasus gagal bangun bangunan pada kenyataannya kerap kali diselesaikan melalui laporan pengaduan kepada pihak kepolisian. Hal ini dikarenakan sebagian besar kegagalan pembangunan kerap kali dikaitkan dengan adanya penipuan, penggelapan, dan pencucian uang. Hal demikian dapat terlihat dalam kasus Tirtasani Royal Resort yang dipolisikan akibat terhambatnya penyelesaian pembangunan unit rumah yang telah dibayar lunas oleh investor, hal ini membuat investor yang dirugikan merasa adanya penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Tirtasani Royal Resort, hal ini padahal bukan terkait adanya niat melakukan penipuan, namun terhambatnya pembangunan akibat izin perumahan yang tidak kunjung keluar akibat kinerja birokrat terkait

² Aras Firdaus, *Perspektif Normatif Hukum Pidana Terhadap Kegagalan Konstruksi di Indonesia*, Jurnal Hukum, Volume 1, Nomor 1, Juli 2020

yang tidak jelas.³ Hal ini juga terjadi pada Perkara dengan Nomor Perkara 1551 K/PID/2014. Pada kasus tersebut pihak penyedia jasa konstruksi digugat secara kepidanaan umum oleh pihak penggugat dan dinyatakan bersalah dengan dijatuhkannya sanksi berupa pidana penjara selama satu bulan.

Kasus Tirtasani Royal Resort pasca digantikannya UU No. 18 Tahun 1999 dengan UU No. 2 Tahun 2017 terlihat jelas bahwa pihak perumahan tidak dapat dilanjutkan mengingat ketentuan pidana dalam UU No. 2 Tahun 2017 telah dihapus dan diutamakan sanksi administrasi terlebih dahulu. Sementara terkait pada Perkara dengan Nomor Perkara 1551 K/PID/2014 gugatan dimenangkan mengingat kala itu masih menggunakan UU No. 18 Tahun 1999 yang masih memuat ketentuan pidana.⁴

Berbeda dengan perkara di atas, Rusman Adji di Kabupaten Marabahan, Banjarmasin, harus menerima putusan hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin atas tuntutan Jaksa akan adanya dugaan tindak pidana korupsi pengadaan barang atas pembangunan infrastruktur di Kabupaten Marabahan. Sekalipun putusan pengadilan atas adanya gugatan kerugian perdata terhadap Rusman Adji telah diputus, dan Rusman pun telah mengganti kerugian atas kegagalan bangunan, dan pihak pemerintah kota telah menerima ganti kerugian dari Rusman tersebut, namun pada perkembangannya, Rusman harus menerima kenyataan pahit berupa adanya gugatan oleh Jaksa terhadap dirinya atas dugaan tindak pidana korupsi

³ <https://jatimtimes.com/baca/198481/20190805/184900/alami-kerugian-hingga-miliaran-rupiah-manajemen-perumahan-tirtasani-royal-resort-polisikan-karyawannya>, diunduh pada 12 Juni 2020.

⁴ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/0d5a4b3ccbb3240da5862a2f0b23e3ce.html>, 10 April 2020.

pengadaan barang dan jasa dari pembangunan infrastruktur di Kabupaten Marabahan, yang melalui putusan PN Banjarmasin Nomor 6/Pid.Sus-TPK/2019/PN.BJM, menyatakan bahwa Rusman terbukti bersalah dan harus menjalankan sanksi penjara selama 6 tahun dengan denda sebesar Rp. 500.000.000,00 dan membayar uang pengganti sebesar Rp. 16.353.445.364,00. Putusan ini pada tahun 2019 dimana ketentuan yang digunakan tidak lagi menggunakan UU No. 18 Tahun 1999 yang memiliki ancaman pidana, namun telah menggunakan UU No. 2 Tahun 2017 dimana ancaman pidana telah dihapuskan, namun sekalipun Rusman telah bertanggungjawab sebagaimana cara yang diakui dalam UU No. 2 Tahun 2017 yaitu melalui ganti kerugian perdata, namun UU TIPIKOR masih menjadi ancaman dalam menjalankan sanksi pidana terhadapnya. Berdasarkan kasus ini terlihat jelas bahwa kasus Rusman terkait pembangunan dan pengadaan barang dan jasa dalam pembangunan infrastruktur public, belum dapat secara jelas ditentukan sebagai persoalan hukum pidana atau hukum administrasi, sehingga pihak penyedia jasa pembangunan, pengadaan barang dan jasa kerap kali menjadi korban kesalahan penerapan hukum, dikarenakan ancaman korupsi pembangunan infrastruktur public seharusnya diancamkan kepada pejabat public pemegang kewenangan yang memiliki alat untuk korupsi, sementara pihak pelaksana hanya menjalankan pekerjaan sesuai rencana yang disepakati antara dirinya dengan pejabat terkait.⁵ Hal ini dikarenakan selain persoalan tumpang tindih hukum, terjadi juga akibat tidak adanya koordinasi antara

⁵ PN Banjarmasin Nomor 6/Pid.Sus-TPK/2019/PN.BJM, Didapatkan pada 12 Desember 2020.

lembaga pengawas pembangunan, lembaga penyedia anggaran, lembaga pengawas anggaran, serta lembaga penegak hukum khususnya peradilan, dimana dalam kasus Rusman, telah terjadi penuntutan dan penjatuhan hukum yang melebihi batas, mengingat Rusman telah mengganti kerugian sebagai bentuk tanggung jawab hukum darinya, seharusnya pidana terhadapnya hapus mengingat:

- a. Rusman bukan pejabat public yang memiliki instrument untuk melakukan korupsi, adapun bila memang dirinya menyimpangi ketentuan hukum korupsi, maka yang tepat dikenakan olehnya ialah pidana suap;
- b. Rusman telah mengganti seluruh kerugian akibat gagal bangun, sehingga seharusnya secara syarat pidana terkait niat jahat tidak dapat dikenakan kepadanya; dan
- c. Rusman telah mengganti kerugian yang ada sehingga pidana uang pengganti sebesar Rp. 16.353.445.364,00. seharusnya tidak lagi dijatuhkan kepada dirinya.

Kasus diatas menunjukkan bahwa adanya kepentingan suatu kelompok penegak hukum untuk menjadikan hukum alat guna kepentingan ekonomis atau kekuasaan tertentu, mengingat dasar gugatan Jakasa tidak sesuai dengan putusan perdata yang telah dijalankan Rusman. Berkaitan dengan disintegrasi hukum ini, Sri Endah Wahyuningsih menyatakan bahwa perlu adanya koordinasi yang baik antar Lembaga penegak hukum yang ada terkait suatu persoalan tindakan pelanggaran hukum atau kejahatan yang

ada.⁶ Sejalan dengan itu Gunarto menyatakan bahwa substansi dari penegakan hukum adalah merupakan penjabaran dari irah-irah putusan peradilan yang menyatakan Demi Keadilan dan Berdasarkan Ketuhanan.⁷ Berdasarkan berbagai penjelasan di atas terlihat jelas bahwasannya pemilik usaha jasa konstruksi memiliki resiko besar Ketika menjalankan usaha miliknya. Hal ini dikarenakan kekaburan ketentuan terkait sengketa gagal bangun dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan yang tidak mengatur perihal hapusnya ketentuan pemidanaan Ketika pihak penyelenggara jasa konstruksi bangunan telah melakukan tanggungjawabnya dengan mengganti kerugian pemilik bangunan ketika gagal bangun terjadi. Kemudian dalam Pasal 164 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi juga hanya memuat sanksi denda dan sanksi administrasi berupa pencantuman pelaku usaha jasa konstruksi ke dalam daftar hitam sehingga izin operasional dan usahanya dihapuskan. Sementara ketentuan pidana juga tidak diatur dengan jelas dalam peraturan pemerintah ini.

Alternatif dalam menjawab persoalan sumiritas hukum ini dapat dilakukan melalui perjanjian pembangunan yang diatur secara lengkap, khususnya terkait dengan metode penyelesaian sengketa ketika terjadi gagal

⁶ Sri Endah Wahyuningsih dan Agus Sunaryo, *THE ROLE OF PROSECUTOR OFFICE IN THE ERADICATION OF CORRUPTION CRIMINAL ACTS IN INDONESIA* Jurnal, *Pembaharuan*, Hukum Volume IV No. 2 Mei - Agustus 2017, hlm. 248.

⁷ Gunarto, Ansharullah Ida, Jelly Leviza, *The 2nd Proceeding, Indonesia Clean of Corruption in 2020, Comparative Law System of Procurement of Goods an Servisces around Countries in Asia, Australia and Europe*, UNISSULA Pess, Semarang, 2016.

bangun. Landasan filosofis sekaligus yuridis dalam melakukan alternatif hukum ini ialah adanya asas *pacta sunt servanda*. Dimana suatu perjanjian merupakan peraturan perundang-undangan bagi para pihak yang membuatnya. Alternatif hukum ini tidak dapat hanya berdasarkan keinginan para pihak yang membuat suatu perjanjian, namun perlu adanya suatu pandangan dasar-dasar hukum yang menunjang agar perjanjian tersebut tidak merugikan salah satu atau kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Hal tersebut mengisyaratkan adanya peran penting Notaris dalam melakukan penyuluhan dan pendampingan dalam membuat suatu perjanjian konstruksi bangunan. Hal ini sesuai dengan tugas dari Notaris yaitu memberikan informasi terkait hukum pembuatan akta sebagai fungsi Notaris dalam menjalankan pelayanan publik. dapat diketahui Bersama bahwa yang dimaksudkan hukum akta termasuk akta perjanjian didalamnya. Alternatif hukum tersebut dalam kenyataannya belum pernah dilakukan, sehingga berdampak pada meningkatnya pengaduan dan pelaporan pelaksana jasa konstruksi bangunan sebagai tindak pidana penipuan. Padahal secara jelas hal tersebut tidak dibenarkan, dikarenakan masih adanya kewajiban keperdataan seorang pemilik jasa konstruksi bangunan untuk melakukan ganti kerugian ketika terjadi gagal bangunan. Hal yang lebih parah yaitu ketika penyelenggara jasa konstruksi bangunan telah melakukan kewajiban ganti ruginya namun dikarenakan kekosongan hukum mengakibatkan adanya kewenangan pemidanaan terhadapnya. Sehingga alternatif hukum tersebut seharusnya mampu dilakukan. Hal ini terlihat dengan adanya kasus pembangunan Pasar Besar Madiun yang dimana mengalami hambatan akibat

anggaran yang turun melalui mekanisme yang rumit sehingga pembangunan terhambat atau molor, hal ini membuat PT Lince Romauli Raya diperiksa dengan dugaan pidana korupsi pengadaan barang dan jasa.⁸ Hal ini menunjukkan bahwa PT Lince Romauli Raya selaku pelaksana seharusnya tidak dapat dikenakan delik korupsi, karena perbuatan yang diperbuatnya berada di lapangan keperdataan yang lahir akibat adanya perjanjian kerja sama pembangunan pasar antara PT Lince Romauli Raya bersama pemerintahan Kota Madiun. Berkaitan dengan persoalan yang ada, perlu kiranya dibahas lebih dalam terkait “PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEDIA JASA KONSTRUKSI ATAS SENGKETA GAGAL BANGUN DI KOTA MADIUN”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana upaya penyelesaian terhadap sengketa gagal bangun di Kota Madiun?
2. Bagaimana Perlindungan hukum bagi penyedia jasa konstruksi dalam sengketa gagal bangun yang di akibatkan pihak ketiga di Kota Madiun?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian terhadap sengketa gagal bangun di Kota Madiun.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi penyedia jasa konstruksi dalam sengketa gagal bangun yang diakibatkan oleh pihak ketiga di Kota Madiun.

⁸<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20161017203315-32-166115/kpk-tetapkan-wali-kota-madiun-tersangka-pembangunan-pasar>, diakses pada 12 Mei 2022.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Teoritis tesis ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran secara integral perihal kedudukan hukum penyedia jasa konstruksi bangunan dalam sengketa gagal bangun yang selama ini tidak memiliki kedudukan yang jelas dalam sengketa gagal bangun.

2. Secara Praktis

Praktis tesis ini diharapkan mampu memberikan sumbangan gagasan kepada pemerintah untuk melakukan pembaharuan perihal pengaturan kedudukan penyedia jasa konstruksi ketika terjadi sengketa gagal bangun.

E. Kerangka Konseptual

1. Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Penjelasan tersebut dapat diartikan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁹ Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

⁹ Rahayu, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

- a. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹⁰
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹¹

2. Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut KBBI), pengertian sengketa adalah:¹²

- a. sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkar, perbantahan.
- b. pertikaian, perselisihan,
- c. perkara (dalam pengadilan).

Menurut Nurnaningsih Amriani, sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. menurut Takdir Rahmadi, sengketa adalah situasi

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, 2003, Jakarta, hlm. 121.

¹¹ Setiono, "Rule of Law", (Surakarta: Disertasi S3 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), hlm.3

¹² <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, diakses pada 12 Juni 2022.

dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat factual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.¹³

3. Gagal Bangun

Banyak definisi atau pengertian dari kegagalan konstruksi yang dilakukan oleh individu, institusi atau lembaga sampai dengan peraturan perundang-undangan. Sekalipun demikian, definisi ini mengandung makna ganda secara teoritis maupun praktis, yaitu antara Kegagalan Konstruksi dan Kegagalan Bangunan. Kegagalan konstruksi dikaitkan dengan tidak terpenuhinya kualitas dan spesifikasi teknik yang seharusnya pada saat proses konstruksi berlangsung. Sedangkan kegagalan bangunan dikaitkan dengan tidak berfungsinya suatu bangunan setelah masa pemeliharaan selesai atau setelah serah terima pekerjaan.¹⁴

4. Penyedia Jasa Konstruksi

Penyedia jasa konstruksi menurut Pasal 1 angka (8) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi adalah “pemberi layanan jasa konstruksi.” Pengertian tersebut sama dengan pengertian yang ada di dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan.

¹³Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 13.

¹⁴http://eprints.undip.ac.id/34592/5/2036_chapter_II.pdf, Diakses pada 1 Oktober 2020.

5. Notaris

Seorang notaris dalam pengertian umum adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Meski demikian tugas dan pekerjaan notaris sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta autentik tetapi juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat dibawah tangan, memberikan nasehat/petunjuk hukum dan penjelasan undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan dengan suatu perjanjian-perjanjian, membuat akta pendirian dan akta perubahan perseroan terbatas dan sebagainya. Apabila peranan notaris diperbandingkan dengan peranan pengacara, kepentingan kedua belah pihak, manakala seorang pengacara hanya mengabdikan kepada kepentingan kliennya serta berkewajiban untuk memenangkan hak klien atas hak lawannya. Seorang notaris harus berikhtiar sedemikian rupa sehingga kedua belah pihak merasa puas. Dengan demikian, maka seorang notaris pada pokoknya bertujuan untuk menghindarkan timbulnya sengketa, sedang seorang pengacara bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah timbul.¹⁵

6. Madiun

Madiun adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Kabupaten ini berbatasan dengan Kabupaten Bojonegoro di utara, Kabupaten Nganjuk di timur, Kabupaten

¹⁵Indonesia Legal Center Publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris & PPAT*, Karya Gemilang, Jakarta, 2008, hlm. 37.

Ponorogo di selatan, serta Kabupaten Magetan, dan Kabupaten Ngawi di barat. Ibu kotanya adalah Caruban sesuai. Sebagian gedung-gedung pemerintahan sudah berada di wilayah Caruban yang merupakan bagian dari Kecamatan Mejayan. Gedung pemerintahan lain telah dipindah secara bertahap dari Kota Madiun ke Caruban sejak 2011. Madiun dilintasi jalur utama Surabaya-Yogyakarta dengan kode Jalan Nasional Rute 17 dari Kota Surabaya hingga Kecamatan Mejayan dan Jalan Nasional Rute 32 dari Kecamatan Mejayan hingga Kecamatan Madiun. Kabupaten ini juga dilintasi jalur kereta api lintas selatan Pulau Jawa Daerah Operasi VII Madiun.¹⁶

Kota-kota kecamatan yang cukup signifikan adalah Caruban, Saradan, Dolopo, Dagangan dan Balerejo. Kabupaten Madiun terdiri atas 15 kecamatan, yang terbagi dalam 206 terdiri dari 198 desa dan 8 kelurahan. Dalam percakapan sehari-hari penduduk kabupaten Madiun menggunakan Bahasa Jawa dengan Dialek Madiun. Kabupaten Madiun terdiri dari 15 kecamatan, 8 kelurahan, dan 198 desa. Pada tahun 2017, jumlah penduduknya mencapai 727.994 jiwa dengan luas wilayah 1.037,58 km² dan sebaran penduduk 701 jiwa/km².¹⁷

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri. Gustav Radbruch

¹⁶https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Madiun, diakses pada 21 Mei 2022.

¹⁷https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Madiun, diakses pada 21 Mei 2022.

menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:¹⁸

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum

¹⁸Wahyu Sasongko, *Ketentuan-ketentuan pokok hukum perlindungan konsumen*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2007, hlm. 31.

yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹⁹ perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Sedangkan menurut C.ST. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²⁰ Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.²¹

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum

¹⁹ Satjito Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003)

²⁰ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 102

²¹ Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 10

terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan.

Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

G. Metode Penelitian

Jenis Penelitian

Jenis pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah suatu pendekatan yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap obyek yang diteliti melalui data atau sampel yang

telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.²²

Penelitian dengan pendekatan yuridis sosiologis terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya sehingga bersifat sekedar untuk mengungkapkan fakta (*fact finding*). Hasil penelitian ditekankan pada memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan sebenarnya dari obyek yang diselidiki.²³

Penelitian tesis ini dilakukan dengan menggunakan yuridis sosiologis karena dilakukan dengan cara mengumpulkan berbagai data yang terkait dengan penelitian, kemudian data tersebut disajikan secara deskriptif (pemaparan) dan dianalisa sesuai dengan hukum yang terkait dan teori-teori yang terkait.

H. Spesifikasi Pendekatan

Spesifikasi penelitian tesis ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian yuridis sosiologis merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Penelitian deskriptif analitis ini menjelaskan bahwa penelitian hukum tersebut dilakukan dengan cara meneliti data primer.²⁴

²² Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 29.

²³ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1993, hlm. 31.

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 14.

Penelitian deskriptif analitis hanya menempatkan hukum sebagai gejala sosial. Terkait hal demikian, hukum dipandang dari segi luarnya saja. Oleh karena itu, di dalam penelitian yuridis sosiologis hukum selalu dikaitkan dengan masalah sosial. Penelitian-penelitian demikian merupakan penelitian yang menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.²⁵

I. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder, yaitu sebagai berikut :

- a. Data primer ialah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan dan dilakukan langsung di dalam masyarakat. Penelitian ini dilakukan dengan studi lapangan di Kota Madiun dan di masyarakat secara langsung. Adapun wawancara yang dilakukan kepada narasumber yang terdiri dari pihak penyedia jasa konstruksi di kota Madiun yang pernah bersengketa di bidang gagal bangun, pengguna jasa konstruksi yang pernah bersengketa di bidang gagal bangun, dan Notaris di Kota Madiun.
- b. Data sekunder ialah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literature atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 87.

penelitian.²⁶ Data sekunder dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, KUHPerdara, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder tersebut adalah pendapat ahli hukum, hasil penelitian hukum, hasil ilmiah dari kalangan hukum, buku-buku mengenai hukum pidana dan buku-buku yang terkait pembahasan penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

²⁶ Mukti Fajar N.D. dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015, hlm. 34.

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier tersebut adalah media internet dengan menyebut nama situsnya.

J. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Observasi Lapangan

Observasi merupakan pengamatan yang mencakup seluruh konteks social alamiah dari perilaku manusia yang nyata. Menangkap gejala atau peristiwa yang penting, yang mempengaruhi hubungan sosial antara orang-orang yang diamati perilakunya dan menentukan apakah yang disebut sebagai kenyataan dari sudut pandangan hidup atau falsafat hidup dari pihak-pihak yang diamati, serta mengidentifikasi keteraturan perilaku atau pola-polanya.

b. Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi.²⁷ Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering digunakan dalam penelitian hukum empiris, sebab tanpa wawancara peneliti akan kehilangan informasi yang

²⁷ *Ibid.*, hlm. 161.

hanya diperoleh dengan jalan bertanya secara langsung oleh responden atau narasumber.

c. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari dokumentasi atau dokumen yang berupa arsip-arsip catatan, maupun table, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti. Adapun wawancara yang dilakukan kepada narasumber yang terdiri dari pihak penyedia jasa konstruksi di kota Madiun yang pernah bersengketa di bidang gagal bangun, pengguna jasa konstruksi yang pernah bersengketa di bidang gagal bangun, dan Notaris di Kota Madiun.

K. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dipilih dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis dan dipaparkan dengan menggunakan metode analisis kualitatif.²⁸ Logika berpikir yang digunakan dalam penelitian ini adalah logika berpikir deduktif, di mana penelitian ini berangkat dari hal (kaidah/norma/teori/aturan hukum) yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus (*particular*). Prinsip dasarnya adalah:²⁹

Segala yang dipandang benar pada semua peristiwa dalam satu kelas/jenis, berlaku pula sebagai hal yang benar pada semua

²⁸Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 183.

²⁹Soetrisno dan SRDm Rita Hanafie, *Filsafat Ilmu dan Metodologi Penelitian*, ANDI, Yogyakarta, 2007, hlm. 153.

peristiwa yang terjadi pada hal yang khusus, asal hal yang khusus ini benar-benar merupakan bagian/unsur dari hal yang umum itu”.

Penelitian ini ditulis dengan menggunakan logika berpikir deduktif yang selalu menempatkan kaidah hukum dalam berbagai peraturan perundangan, prinsip-prinsip hukum, serta ajaran dan doktrin hukum sebagai premis mayor (umum), dan fakta hukum atau peristiwa hukum sebagai premis minor (khusus).³⁰

Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan menjalankan prosedur berikut, yaitu: a) Membuat catatan-catatan dari hasil pengumpulan data, melakukan *coding*, agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri. b) Mengumpulkan, membagi secara rinci, mengklasifikasikan data sesuai dengan permasalahan penelitian, menafsirkan, mencari makna, dan menemukan pola beserta hubungan-hubungan antara masing-masing kategori data sehingga dapat ditemukan model baru yang menjadi tujuan penelitian.

L. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari empat bab yang terdiri dari:

Bab I Pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka yang berisi tinjauan tentang peran Notaris, tinjauan tentang perlindungan hukum, tinjauan tentang penyelenggara jasa

³⁰Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op.Cit*, hlm. 122.

konstruksi, tinjauan tentang gagal bangun, tinjauan tentang sengketa, tinjauan tentang perjanjian.

Bab III Analisis dan Pembahasan berisi pembahasan persoalan yang hendak dibahas dalam tesis ini.

Bab IV Penutup berisi simpulan dari berbagai pembahasan yang ada dan berisi saran terkait persoalan yang dianalisis dalam tesis ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.³¹ Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³² Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

³¹ R. Subekti, 1979, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta : Intermasa, 1979, hlm.1.

³² Abdul Kadir Muhammad, 1992, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.78.

Menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah:³³

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata;
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.³⁴

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas penting, yaitu :

- a. Asas Iktikad baik dan kepatutan

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk

³³ Abdul Kadir Muhammad, 1992, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.78.

³⁴ Amirah, Ahmadi Miru, Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama, Jurnal Pasca Unhas, hlm. 4.

segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Pitlo, terjadi hubungan yang erat antara ajaran iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.³⁵

b. Asas kebebasan berkontrak

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluasluasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum Perjanjian di Indonesia meliputi hal-hal berikut :

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;

³⁵ Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan, op.cit, hlm. 67.

- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional. Hal-hal yang tidak diatur di dalam kontrak tersebut akan dirujuk pada KUH Perdata. KUHPerdata hanya bersifat sebagai pelengkap saja.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT. Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud.³⁶

Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakat. Sepakat yang diberikan dengan paksaan adalah contradiction interminis. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak

³⁶ Sophar Maru Hutagalung, 2013, Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law, Jakarta : Sinar Grafika, hlm 49

lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud.

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.³⁷

e. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan, menurut Herlien Budiono, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya

³⁷ Salim, Abdulah, 2007, Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 2-3.

harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian. Dalam terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan dapat muncul, karena perilaku para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Pencapaian keadaan seimbang, mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang objektif, upaya mencegah dirugikanya satu diantara dua pihak dalam perjanjian.³⁸

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata:

a. Kesepakatan (*Toestemming*)

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak.

Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUH Perdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan), Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/ *Undue Influence* (tidak terdapat dalam KUHPerdata).

³⁸ Herlin Budiono dalam Muhammad Syaifuddin, 2012, Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum, Bandung: Mandar Maju,, hlm. 97.

b. Kecakapan Bertindak

Perkataan orang (persoon) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu:

- 1) Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda);
- 2) Sehat akal pikirannya (tidak berada di bawah pengampuan);
- 3) Tidak dilarang undang-undang.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdara). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- 1) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung;
- 2) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Objek perjanjian, dapat ditentukan dengan cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUH Perdata). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

4. Jenis-Jenis Perjanjian

Asas-asas hukum perjanjian sebagai salah satu landasan pembentukan suatu perjanjian, maka kita akan mengenal lebih mendalam beberapa jenis perjanjian secara empiris, seperti: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Untuk itu, kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut:

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual

dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya, Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUH Perdata.³⁹

c. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaanya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (bezit). Sebagai contoh dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaanya-Lavering). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.⁴⁰

³⁹ Muhammad Syaifuddin, Op.Cit, hlm. 150.

⁴⁰ Muhammad Syaifuddin, Op.Cit, hlm. 148.

d. Perjanjian Riil dan Perjanjian Konsensual

Perjanjian Real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian Real justru lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat sebab setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika juga terjadi persetujuan serentak, saat itu terjadi peralihan hak yang disebut kontan atau tunai. Contoh dari Perjanjian riil dalam Pasal 1741 KUH Perdata misalnya Perjanjian penitipan barang dan Contoh dari Perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.

5. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan Perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.

a. Prestasi

Pelaksanaan perjanjian akan diikuti suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berwujud: 1) Benda 2) Tenaga atau Keahlian 3) Tidak Berbuat Sesuatu. Pada umumnya literatur saat ini membagi prestasi ke dalam tiga macam, sebagaimana diatur dalam

Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu: a) Menyerahkan sesuatu b) Berbuat Sesuatu c) Tidak berbuat sesuatu.

Prestasi para pihak secara tegas ditentukan dalam kontrak, prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan, atau undang-undang, sehingga prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau undang-undang, tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.⁴¹

b. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau kelalaian atau keterlambatan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Pengertian wanprestasi menurut para ahli. Menurut Subekti wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yang berarti prestasi buruk.⁴²

Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi;
- 3) Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

⁴¹ Ibid. hlm. 70.

⁴² Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan V, Jakarta, 1979, hal. 45

Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas kadang-kadang menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi. Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Wanprestasi (Nonfulfillment, breach of contract, atau cidera janji), menurut Munir Fuady, adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah satu atau para pihak.⁴³

Seorang debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, yang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam wujudnya, yaitu:

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- 2) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- 3) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
- 4) Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.

⁴³ Munir Fuady, 2001, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 87.

Sulit untuk menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud tidak melaksanakan prestasi dan melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktunya, karena para pihak lazimnya tidak menentukan secara tegas waktu untuk melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak yang mereka buat. Selain itu, juga sulit menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, jika para pihak tidak menentukan secara konkret prestasi yang seharusnya dilaksanakan dalam kontrak yang mereka buat.

c. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur pada umumnya merupakan suatu ingkar janji wanprestasi, namun bila tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur ada suatu peristiwa di luar kemampuannya, apakah juga merupakan wanprestasi dan timbulnya kerugian itu apakah harus dipertanggung jawabkan debitur, sehingga bila tidak dipenuhinya prestasi pada suatu keadaan atau kondisi di luar kemampuan, itu yang dinamakan adanya keadaan memaksa atau *overmacht*.⁴⁴

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya. Keadaan itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko, serta hal itu tidak terpikirkan oleh para pihak pada saat membuat perjanjian. Jadi debitur tidak memenuhi prestasi karena tidak

⁴⁴ Achmad Busro, 2011, Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata, Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya, hlm. 34.

ada kesalahan dan keadaan memaksa itu tidak dapat dipertanggung jawabkan debitur.

Berkaitan dengan Keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata, yakni: “Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terdugapun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.

Pasal 1245 KUH Perdata menyatakan : “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.

Pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga. Menurut Undang-Undang ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa atau *overmacht*: 1. Harus ada halangan untuk memenuhi prestasi 2. Halangan itu terjadi tidak karena kesalahan debitur 3. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

B. TINJAUAN UMUM TENTANG JASA KONSTRUKSI

UU Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan tanggung jawab pihak pengguna jasa dan penyedia jasa yaitu, penyedia jasa bertanggung jawab untuk menyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat waktu, biaya dan dan tepat mutu. Penyedia jasa juga bertanggung jawab untuk mengetahui risiko mekanisme komitmen atas perusahaan produk jasa konstruksi dan memastikan fungsionalitas produk konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lalu, pertanggungjawaban terhadap hasil layanan jasa konstruksi dapat dilakukan dengan mekanisme penjaminan, yang mana terdiri dari jaminan uang muka; jaminan pelaksanaan; jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan kegagalan bangunan, jaminan kegagalan pekerjaan konstruksi antara lain asuransi pekerja, asuransi bahan peralatan dan sebagainya. Dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, maka pengguna jasa dapat mencairkan dan menggunakan jaminan dari penyedia jasa sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban penyedia jasa. Sedangkan, pengguna jasa bertanggung jawab atas biaya jasa konstruksi sesuai dengan kesepakatan di dalam kontrak kerja konstruksi dan melaksanakan pembayaran secara tepat jumlah serta tepat waktu.

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi mengatur mengenai tanggung jawab para pihak secara lebih luas dan diuraikan dalam beberapa fase/tahap sebagai berikut:

1. Tahap Perencanaan

a. Kegiatan penyiapan,

1) Pengguna jasa

- a) Bertanggung jawab memberi keputusan terhadap usul perencana konstruksi mengenai wakil perencana konstruksi dan rencana kerja.
- b) Memberhentikan dan atau meminta ganti tenaga perencana konstruksi yang tidak sesuai keahliannya atau tidak memadai kinerjanya atau berperilaku diluar kepatutan.
- c) Wajib membayar uang muka atas jaminan uang muka yang diserahkan oleh perencana konstruksi.

2) Perencana konstruksi

- a) Memberi pendapat atas dokumen yang diserahkan pengguna jasa;
- b) Mengajukan usulan wakil perencana konstruksi beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa;
- c) Bertanggungjawab atas rencana kerja yang disetujui pengguna jasa.

b. Kegiatan pengerjaan,

1) Pengguna jasa

- a) Bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul akibat perintah perubahan yang diberikan kepada perencana konstruksi;

- b) Memberi keputusan terhadap usulan perubahan dari perencana konstruksi dalam batasan waktu yang diperjanjikan;
 - c) Melakukan pembayaran untuk prestasi pekerjaan perencana konstruksi atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran
- 2) Perencana konstruksi
- a) Menyampaikan hasil akhir pekerjaan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa;
 - b) Menyimpan dokumen yang berkaitan dengan proses pengerjaan sampai selesainya masa tanggungan;
 - c) Bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawabnya selama masa tanggungan.
2. Tahap Pelaksanaan beserta Pengawasannya
- a. Kegiatan penyiapan,
 - 1) Pengguna jasa
 - a) Bertanggung jawab atas kebenaran, ketepatan dan kelengkapan lapangan, fasilitas, dan isi dokumen, termasuk tepat waktu dalam penyerahannya;
 - b) Menyerahkan lapangan beserta fasilitas dan atau dokumen untuk menunjang pelaksanaan pekerjaan yang diperlukan oleh pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi untuk memulai pekerjaannya;
 - c) Memberi keputusan terhadap usul rencana kerja dari pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi;

- d) Menyetujui atau tidak menyetujui atau mengubah atau meminta ganti usulan rencana kerja yang diajukan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi.
- 2) Pelaksana konstruksi
 - a) Mengajukan usulan penanggung jawab pelaksanaan pekerjaan beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa;
 - b) mengajukan usulan rencana kerja pelaksanaan fisik dan rencana kerja yang menyangkut keselamatan dan kesehatan kerja untuk mendapat persetujuan pengguna jasa;
 - c) Mengajukan usulan sub penyedia jasa atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.
 - 3) Pengawas konstruksi
 - a) Mengajukan usulan rencana kerja pengawasan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa;
 - b) Mengajukan usulan wakil pengawas konstruksi beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
- b. Kegiatan pengerjaan,
- 1) Pengguna jasa
 - a) Bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul akibat perintah perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja, baik dari pengguna jasa dan atau dari pengawas konstruksi;

- b) Menyerahkan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang menjadi tanggung jawabnya tepat jumlah dan sesuai dengan jadwal yang disepakati, kepada pelaksana konstruksi (dalam hal diperjanjikan);
 - c) Melakukan pembayaran prestasi kerja atas permintaan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran;
 - d) Bertanggung jawab atas akibat penggunaan hasil perkerjaan, baik hasil sementara yang sudah dipergunakan atau hasil akhir pekerjaan yang diserahkan untuk pertama kalinya.
- 2) Pelaksana konstruksi
- a) Melaksanakan setiap bagian kegiatan pekerjaan sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi;
 - b) Bertanggung jawab terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi sampai penyerahan akhir hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi;
 - c) Bertanggung jawab atas segala konsekuensinya apabila mengajukan usul perkerjaan, dan atau rencana kerja.
- 3) Pengawas konstruksi
- a) Memberi keputusan terhadap usulan untuk melaksanakan kegiatan dari pelaksana konstruksi;

- b) Memberi laporan hasil pengawasan setiap bagian kegiatan pekerjaan dan akhir pengawasan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa.
 - c) Kegiatan pengakhiran,
- 1) Pengguna jasa
- a) Menyelesaikan klaim dari pelaksana konstruksi yang sudah diterima pengguna jasa selambat-lambatnya sebelum penyerahan kedua kalinya hasil akhir dari pekerjaan;
 - b) Melakukan pembayaran akhir termasuk membayar seluruh uang retensi, setelah menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dan atau setelah seluruh klaim dari pelaksana konstruksi diselesaikan;
 - c) Melepaskan jaminan pertanggungan terhadap jaminan kegagalan pekerjaan konstruksi setelah menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pelaksanaan pekerjaan konstruksi.
- 2) Pelaksana konstruksi
- a) Melakukan pemeliharaan/penjagaan mutu terhadap hasil akhir pekerjaan selama masa jaminan atas mutu hasil pekerjaan;
 - b) Menyerahkan untuk kedua kalinya hasil akhir pekerjaan disertai dokumen kelengkapannya setelah selesai masa pemeliharaan untuk mendapat persetujuan dari pengguna jasa;
 - c) Menyimpan dokumen yang berkaitan dengan proses pelaksanaan konstruksi sampai selesainya masa pertanggungan.

3) Pengawas konstruksi

- a) Memberikan pendapat kepada pengguna jasa terhadap usulan penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi;
- b) Menyerahkan laporan akhir hasil pengawasan serta dokumen yang berkaitan dengan proses pengawasan konstruksi kepada pengguna jasa.

Umumnya jika terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak, maka bentuk pertanggungjawaban para pihak berupa;

1. Pemberian kompensasi;
2. Penggantian biaya;
3. Perpanjangan waktu;
4. Perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
5. Pemberian ganti rugi.

Penyelenggaraan suatu proyek konstruksi dikenal juga istilah kegagalan bangunan. Suatu proyek konstruksi dianggap sebagai kegagalan bangunan adalah setelah oleh penilai ahli proyek konstruksi itu dikatakan tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan. Standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan yang dimaksud adalah meliputi :

1. Standar mutu bahan;
2. Standar mutu peralatan;
3. Standar keselamatan dan kesehatan kerja;

4. Standar prosedur pelaksanaan jasa konstruksi;
5. Standar mutu hasil pelaksanaan jasa konstruksi;
6. Standar operasi dan pemeliharaan;
7. Pedoman perlindungan sosial tenaga kerja dalam pelaksanaan jasa konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
8. Standar pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pertanggungjawabannya maka, kedua belah pihak baik pengguna jasa dan/atau penyedia jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan tersebut. Hal-hal mengenai jangka waktu dan pertanggungjawaban kegagalan bangunan diatur sebagaimana berikut :

1. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi;
2. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam hal rencana jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi yakni 10 tahun dengan masa pertanggungjawaban 10 tahun sejak tanggal akhir layanan jasa konstruksi;
3. Pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan yang terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan;
4. Pengguna jasa dan/atau penyedia jasa wajib memberikan ganti rugi kerugian kegagalan bangunan dan hal ini harus dinyatakan dalam kontrak kerja konstruksi.

Pemberian ganti rugi dalam suatu kegagalan bangunan itu harus memperhatikan beberapa aspek tertentu, antara lain :

1. 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 tanggungan penyedia jasa menjadi bagian dari unsur biaya pekerjaan konstruksi.
2. Pengguna jasa apabila tidak bersedia memasukkan biaya premi tersebut, maka resiko kegagalan bangunan menjadi tanggung jawab pengguna jasa.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA GAGAL BANGUN

Kegagalan konstruksi merupakan kegagalan yang dapat disebabkan karena kegagalan pada proses pengadaan barang atau jasa, atau kegagalan dapat juga terjadi saat proses pelaksanaan konstruksi. Kegagalan pekerjaan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat dari kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa.⁴⁵

Pekerjaan konstruksi bangunan sering ditemukan kegagalan bangunan yang dapat diakibatkan oleh pihak penyedia jasa atau pengguna jasa. Semua pekerjaan konstruksi melakukan pergerakannya sesuai dengan tahapan

⁴⁵Dian Tjundoko, *Analisis Faktor - Faktor Penyebab Keterlambatan Waktu Proyek Konstruksi*, 2011, Yogyakarta, hlm. 53.

(siklus) kegiatannya yaitu diawali dengan perencanaan, sifat bahan bangunan yang digunakan, pengujian bahan dan bangunan/konstruksi, pelaksanaan dan pengawasan serta pemeliharaan bangunan. Faktor penyebab kegagalan konstruksi sangat dimungkinkan terjadi pada industri konstruksi, karena industri konstruksi sangat kompleks, banyak pihak yang terlibat, prosesnya di alam terbuka. Kegagalan konstruksi dan kegagalan bangunan dapat disebabkan oleh kompetensi sumber daya baik kompetensi badan usaha, kompetensi keahlian maupun kompetensi keterampilan. Antara lainnya faktor tenaga kerja menjadi salah satu penyebab dari kegagalan konstruksi, yaitu penempatan tenaga kerja harus disesuaikan antara keahlian tertentu sehingga pekerjaan yang dihasilkan menjadi efisien dan efektif. Dengan demikian perencanaan, penyiapan dan distribusi penyediaan sumber daya dengan susunan dan jumlah yang tepat akan sangat menunjang keberhasilan pelaksanaan yang ada. Kontribusi tenaga kerja terhadap kelancaran sebuah proyek tergantung keahlian dan motivasinya.⁴⁶

Mengatasi proyek konstruksi bukan perkara yang mudah. Dibutuhkan kejelian dan kreatifitas dalam hal ide. Seperti yang telah diketahui bahwa proyek terutama konstruksi merupakan industri yang paling tinggi kompleksitasnya dan terdapat banyak sekali resiko yang apabila tidak dikelola dengan baik akan membuat proyek mengalami kerugian. Untuk mengatasinya diperlukan langkah sistematis untuk menemukan strategi untuk mengatasi kerugian proyek.

⁴⁶*Loc, cit.*

Kegagalan konstruksi pada bangunan gedung terjadi pada kegagalan : elemen struktur dengan rata-rata penyimpangan sebesar 4,36 % dari nilai kontrak, elemen atap 2,53 %, pondasi 0,15 %, utilitas 0,12 % dan finishing 0,07 %. Kesuksesan proyek konstruksi juga sangat tergantung dari peran pengawas. Antara lain Pengawas Internal (Kontraktor) dan Pengawas Eksternal (Konsultan Pengawas) berpengaruh signifikan terhadap kualitas proyek. Faktor internal supervisi(Kontraktor) mempengaruhi kualitas dan eksternal supervisi (Konsultan Pengawas), sedangkan faktor kualitas sangat tergantung eksternal Supervisi. Manajemen pengelolaan setiap proyek rekayasa sipil meliputi fungsi dasar manajemen yaitu :⁴⁷

1. Perencanaan (Planning) Setiap proyek konstruksi pasti selalu dimulai dengan proses perencanaan, agar proses tersebut berjalan dengan baik maka ditentukan terlebih dahulu sasaran utamanya. Perencanaan dapat didefinisikan sebagai peramalan masa yang akan datang dan perumusan kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan yang ditetapkan berdasarkan peramalan tersebut. Bentuk perencanaan dapat berupa perencanaan prosedur, perencanaan metoda kerja, perencanaan standar pengukuran hasil, perencanaan anggaran biaya, perencanaan program (rencana kegiatan beserta jadwal).
2. Pengawasan (Supervising) Pengawasan dapat didefinisikan sebagai interaksi langsung antara individu-individu dalam organisasi untuk mencapai kinerja dalam tujuan organisasi. Proses ini berlangsung secara kontinu dari waktu ke waktu guna mendapatkan keyakinan

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 120.

bahwa pelaksanaan kegiatan berjalan sesuai prosedur yang ditetapkan untuk mencapai hasil yang diinginkan. Pengawasan yang dilakukan oleh pelaksana konstruksi bertujuan mendapatkan hasil yang telah ditetapkan oleh pemilik proyek, sedangkan pengawasan oleh pemilik bertujuan untuk memperoleh keyakinan bahwa apa yang akan diterimanya sesuai dengan apa yang dikehendaki.

3. Pelaksanaan (Construction) Tahap pelaksanaan ini bertujuan mewujudkan bangunan yang dibutuhkan oleh pemilik proyek dan sudah dirancang oleh konsultan perencana dalam batasan biaya dan waktu yang telah disepakati, serta dengan mutu yang telah diisyaratkan. Kegiatan yang dilakukan adalah merencanakan, mengoordinasi, mengendalikan semua operasional di lapangan.

D. TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁴⁸

pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

⁴⁸ Rahayu, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

- a. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁴⁹
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁵⁰
- c. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.⁵¹
- d. Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.⁵²

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-

⁴⁹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, 2003, Jakarta, hlm. 121.

⁵⁰ Setiono, "Rule of Law", (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), hlm.3

⁵¹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14

⁵² Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Sejalan dengan itu, Muchsin juga menyatakan perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:⁵³

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:⁵⁴

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

⁵³ Satjipto Rahardjo, *op. cit.*

⁵⁴ *Loc. cit.*

Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

E. TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PERJANJIAN

Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia, disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata “akad” berasal dari kata (*al-aqd*),⁵⁵ yang berarti “mengikatkan (tali), menyimpulkan, menyambung, atau menghubungkan (*arrabt*).⁵⁶ Sebagai suatu istilah hukum Islam, banyak pendapat tentang definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian).

Perjanjian secara etimologis dalam bahasa Arab distilahkan dengan *mu'ahadah ittifa*, atau akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.

Al-Qur'an sendiri setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian⁵⁷, yaitu kata akad (*al-aqadu*) dan kata *'ahd* (*al-'ahdu*), Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian,⁵⁸ sedangkan kata yang kedua dalam Al-Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan, dan janji atau perjanjian.⁵⁹

Perjanjian dalam Islam pada dasarnya dapat dilakukan dalam segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum (penyebab munculnya hak dan kewajiban) bagi pihak-pihak yang terkait. Bentuk perjanjian yang terjadi antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian adalah tergantung pada bentuk atau

⁵⁵ *Al-Munawwir: Kamus Arab-Indonesia*, Ahmad Warson Munawwir, Pustaka Progresif, Surabaya, 1997, hal. 953.

⁵⁶ *Ibid*, hal. 466

⁵⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 247

⁵⁸ Q.S. Al-Madiyah ayat (1)

⁵⁹ Q.S.. An-Nahl ayat (91) dan Al'Isra' ayat (34)

jenis obyek perjanjian yang dilakukan. Sebagai misal, perjanjian dalam transaksi jual-beli (*bai'*), sewa- menyewa (*ijarah*), bagi hasil (*mudharabah*), penitipan barang (*wadi'ah*), perseroan (*syirkah*), pinjam meminjam (*ariyah*), pemberian (*hibah*), penangguhan utang (*kafalah*), wakaf, wasiat, kerja, gadai atau perjanjian perdamaian dan lain sebagainya.

a. Rukun Perjanjian

Umumnya, rukun perjanjian dalam hukum Islam adalah adanya sighthat akad itu sendiri, yang terdiri dari ijab dan qabul, yaitu suatu cara bagaimana rukun-rukun akad tersebut dinyatakan dan menunjuk kepada kehendak kedua belah pihak.⁶⁰ Adapun syarat-syarat sighthat akad ini adalah:

- 1) Harus Jelas atau Terang Pengertiannya
Yaitu lafadz yang dipakai dalam ijab dan qabul harus jelas maksud dan tujuannya menurut kebiasaan (*'urf*) yang berlaku. Dengan demikian pada saat pelaksanaan atau penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

⁶⁰ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal.

2) Harus Ada Kesesuaian (*Tawaffuq*)

Harus ada kesesuaian (*tawaffuq*) maksudnya adalah antara ijab dan qabul dalam semua segi perjanjian, untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak yang melakukan perjanjian di kemudian hari.

3) Harus Memperlihatkan Kesungguhan dan Keridhaan (Tidak Ada Paksaan)

Hrus memperlihatkan kesungguhan dan keridhaan (tidak ada paksaan) dari para pihak yang terkait untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuat, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang penuh. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

Bentuk-bentuk *sighat* akad itu sendiri dapat dilakukan secara lisan (dengan kata-kata), tulisan (catatan), isyarat (khusus bagi mereka yang tidak dapat melakukannya dengan dua cara sebelumnya, seperti karena bisu dan buta huruf) ataupun dengan perbuatan (seperti dalam akad sewa-menyewa dan sebagainya). Apapun bentuk *sighat* akad itu tidak menjadi masalah, namun yang terpenting adalah dapat menyatakan kehendak dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

Pandangan Islam ada sejumlah aset/sumber daya yang terkatagori kepemilikan umum yang mencegah pemberian hak khusus/hak eksklusif pemilikan atau penguasaan sumber daya tersebut kepada individu atau kelompok tertentu. Negara sebagai pihak yang mengelola kepemilikan umum dan juga mengelola milik negara, terdapat perbedaan di antara dua kepemilikan tersebut. Setiap benda yang tergolong milik umum seperti minyak bumi, gas dan barang tambang yang jumlahnya sangat banyak, laut, sungai, mata air, lapangan, hutan belukar, padang gembalaan, dan masjid; semua itu tidak boleh dialihkan kepemilikannya untuk siapa pun, baik individu maupun kelompok.

Semuanya milik seluruh kaum Muslim. Semua itu wajib dikelola oleh Khalifah sehingga memberi peluang seluruh manusia dapat memanfaatkan kepemilikan ini. Khalifah dapat menjadikan tanah maupun bangunan yang termasuk milik negara dimiliki oleh orang-orang tertentu baik bendanya maupun manfaatnya, atau manfaatnya saja tanpa memiliki bendanya, atau mengizinkan untuk menghidupkan dan memilikinya. Khalifah mengatur hal itu dengan melihat kebaikan dan kemaslahatan bagi kaum Muslim.

Infrastruktur jenis kedua yang merupakan milik negara, maka keempat jenis sarana/infrastruktur tersebut harus disediakan negara untuk melayani masyarakat dalam memudahkan kehidupan mereka. Karena infrastruktur tersebut milik negara maka dimungkinkan negara mendapat atau memperoleh pendapatan dengan menentukan tarif tertentu atas pelayanannya termasuk juga mengambil keuntungan. Pendapatan dan keuntungannya pun menjadi milik negara dan menjadi salah satu pemasukan Baitul Mal, yang ditaruh pada pos fai dan kharaj. Dana itu digunakan sesuai dengan peruntukannya. Jenis infrastruktur yang

ketiga, yaitu infrastruktur yang dibangun oleh individu dan menjadi milik individu atau swasta, maka tidak boleh dilarang oleh negara. Negara bahkan mendorong setiap individu berperan aktif dalam membantu Pemerintah untuk melayani kepentingan masyarakat dan akan mengaturnya sesuai dengan hukum syariah dan kemaslahatan umat.

b. Syarat Perjanjian

Suatu akad atau perjanjian dapat dikatakan telah terjadi jika telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat yang ditentukan. Rukun-rukun akad sebagaimana disebutkan sebelumnya adalah adanya ijab dan qabul (*sighat*). Sementara syarat-syaratnya, ada yang menyangkut subyek perjanjian (*'aqidain*), obyek perjanjian (*ma'qud alaih*) dan tempat akad (*mahallul 'aqad*).⁶¹

Syarat-syarat terjadinya akad dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam:

- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu yang wajib sempurna wujudnya dalam setiap perjanjian.
- 2) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat yang disyaratkan wujudnya dalam sebagian akad, dan tidak pada sebagian lainnya (tambahan), seperti adanya dalam akad nikah dan sebagainya.

⁶¹ Muhammad Hasby As-Shiddiqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki, 1997), hal. 25

F. TINJAUAN TERKAIT PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR

Pengertian Pembangunan menurut Rogers adalah suatu proses perubahan sosial dengan partisipatori yang luas dalam suatu masyarakat yang dimaksudkan untuk kemajuan sosial dan material (termasuk bertambah besarnya kebebasan, keadilan dan kualitas lainnya yang dihargai) untuk mayoritas rakyat melalui kontrol yang lebih besar yang mereka peroleh terhadap lingkungan mereka. Adapun Tujuan Pembangunan menurut Nasution terbagi atas 2 bagian :⁶²

1. Tujuan Umum Pembangunan adalah suatu proyeksi terjauh dari harapan harapan dan ide-ide manusia, komponen-komponen dari yang terbaik atau masyarakat ideal terbaik yang dapat dibayangkan.
2. Tujuan Khusus Pembangunan ialah tujuan jangka pendek, pada tujuan jangka pendek biasanya yang dipilih sebagai tingkat pencapaian sasaran dari suatu program tertentu.

Relevansi dengan Pembangunan Nasional Dimensi Pembangunan Nasional menurut Swasono adalah merupakan suatu Proses dari demokrasi baik secara politik *political democratization*, social maupun ekonomi *economic democratization* untuk mencapai kemajuan progress, kebebasan *freedom* serta mengurangi hambatan *elimination of freedom*, di mana proses ini juga merupakan proses dari humanisasi. Di samping itu menumbuhkan pendapatan nasional *growth* melalui penciptaan lapangan kerja untuk mengurangi bahkan menghapus pengangguran dan kemiskinan.⁶³

⁶²Nasution M.S.Tr., *Manajemen Transportasi*, Gahlia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 12.

⁶³*Loc, cit.*

Salah satu yang paling penting dalam pelaksanaan pembangunan adalah pengawasan terhadap kualitas bangunannya. Begitu pentingnya peran pengawas dalam menjaga kualitas konstruksi sehingga perlu dijaga agar pengawas dapat kewenangan yang cukup kuat untuk dapat melaksanakan tugasnya dengan baik. Kualitas bangunan yang kurang baik adalah penyebab utama terjadinya kegagalan bangunan.

Dasar pertimbangannya adalah karena betapa pentingnya posisi pengawas tersebut, sehubungan dengan peran pengawas yang merupakan kunci pintu masuk bagi pengawasan terhadap prosedur dan pelaksanaan teknis yang baik, dan atau penyelidikan lebih jauh sehubungan dengan upaya penelusuran dan atau dapat menemukan pembuktian yang menjadi penyebab terjadinya kegagalan bangunan dikemudian hari. Potensi untuk menjamin agar pengawas konstruksi dapat memiliki kewenangan dalam melaksanakan tugasnya, sebenarnya telah tertulis dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, pada Pasal 26 dan Pasal 43 Ayat (3).

Pengertian tentang lingkup pembinaan termasuk kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan. Dengan memperhatikan penyelenggaraan kegiatan pembangunan gedung di Inggris dapat peneliti garis bawahi, bahwa John Uff di dalam bukunya *construction law*, mengenai istilahnya "hukum konstruksi" saat ini dipahami secara umum untuk mencakup seluruh bidang hukum yang secara langsung mempengaruhi bidang industri konstruksi dan instrumen-instrumen hukum yang digunakan dalam pengoperasiannya. Namun hukum konstruksi berkembang jauh melampaui pemahaman hukum tersebut. Kontrak

konstruksi yang efisien dan dapat diterapkan dalam kebutuhan proses konstruksi mengharuskan adanya penerapan prinsip-prinsip manajemen. Selain itu kontrak konstruksi harus juga memperhatikan perselisihan dan cara pemecahannya. Dengan demikian Hukum konstruksi adalah subjek interaktif dimana baik para pengacara maupun pelaku profesional konstruksi, termasuk manajer, memiliki peran penting di dalam pelaksanaannya.⁶⁴



⁶⁴ Maiko Lesmana Dewa, *Kajian Pengawasan Konstruksi Pada Kegagalan Bangunan Dalam Pembangunan Gedung Bertingkat*, diakses pada 06 Februari 2023 dari ejournal.nusantaraglobal.ac.id

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Upaya Penyelesaian Terhadap Sengketa Gagal Bangun di Kota Madiun

Tanggung jawab yang harus diemban oleh pelaku usaha atau pengembang perumahan jika barang dan/atau jasa yang cacat telah sampai pada konsumen dan mengakibatkan kerugian bagi konsumen adalah memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian konsumen akibat barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Secara normatif tanggung jawab pelaku usaha diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen :

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan /atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.

4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesengajaan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Tetapi dalam Pasal 27 poin e Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, jika lewatnya jangka waktu penuntutan empat tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan.

Tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) memiliki Prinsip Perbuatan melawan hukum (*tort*) didasari oleh bentuk khusus dari *Strict Liability* yaitu kesalahan yang tidak berdasarkan perbuatan melawan hukum mengenai prinsip pertanggungjawaban sebagaimana *tort* umumnya. Karena perbuatan melawan hukum tersebut maka pelaku usaha pribadi wajib bertanggung jawab atas kerugian yang ada. Kesalahan yang ada tidak lagi dipersoalkan pada *strict liability* atau prinsip pertanggungjawaban mutlak ini. Namun pelaku usaha wajib bertanggung jawab atas konsumen yang mengalami kerugian karena pelaku usaha yang kurang hati-hati dan kerugian yang ditimbulkan oleh produknya yang cacat karena seharusnya pelaku usaha dapat mencegah hal yang tidak menyenangkan ini.⁶⁵

⁶⁵ Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000, hal 62

Tanggung jawab pelaku usaha selain tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) juga terhadap *contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian). *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan.

Contractual liability (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) diatur dalam pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Karena banyak sekali sengketa yang timbul antara konsumen dan pelaku usaha dari tidak dipenuhinya ketentuan atau tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Serta memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan.

Gagal bangun juga diatur dalam Undang Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang kini telah hadir dalam peraturan perundang-undangan di negara Indonesia, dalam langkah lanjut telah ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah satu tahun kemudian yakni Peraturan

Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi. Selanjutnya juga telah didirikan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi sebagaimana diamanatkan dalam Undang Undang Jasa Konstruksi pasal 31 ayat (3) dan telah menerbitkan produk-produk hukumnya yang berlaku di masyarakat Indonesia serta pula ditetapkannya Departemen Pekerjaan Umum sebagai Departemen yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan Undang Undang tersebut sehingga Departemen tersebut membentuk unit struktural eselon I yang dinamakan “Badan Pembinaan Konstruksi dan Sumber Daya Manusia”.

Jasa konstruksi adalah sektor yang memegang peran penting dalam pembangunan Indonesia. Melalui sektor inilah, secara fisik kemajuan pembangunan dapat dilihat langsung, misalnya pembangunan gedunggedung bertingkat maupun tidak bertingkat, gedung apartemen/rusunnawa, mall yang tersebar di kota-kota, perumahan hunian serta jembatan, jalan, pabrik, bendung dan bendungan irigasi, termasuk pembangunan pembangkit listrik dan transmisi serta distribusinya dan banyak lagi bangunan konstruksi yang ada di sekitar kita.

Pasca lahirnya Undang Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi kemudian lahirlah Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mencabut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa

Konstruksi, karena belum dapat memenuhi tuntutan kebutuhan tata kelola yang baik dan dinamika perkembangan penyelenggaraan jasa konstruksi. UU tentang Jasa Konstruksi tahun 2017 disahkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 12 Januari 2017. UU No. 2 tahun 2017 diundangkan oleh Yasonna H. Laoly, Menkumham RI pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11. Dan Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018 pada tanggal 12 Januari 2017 di Jakarta.⁶⁶

Undang-undang Jasa Konstruksi 1999, pengertian kegagalan bangunan adalah sebagai berikut:⁶⁷

Sebagai keadaan bangunan, yang setelah diserahkan oleh Penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi dengan 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.

Undang-Undang Jasa Konstruksi 2017, kegagalan bangunan diberikan arti sebagai berikut “Suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi”.⁶⁸

Syarat kegagalan bangunan yang termasuk dalam lingkup kegagalan bangunan dalam Undang-undang Jasa Konstruksi adalah kegagalan bangunan yang telah diserahkan kepada Pengguna Jasa, sehingga tidaklah termasuk pada keruntuhan bangunan sebelum penyerahan akhir hasil

⁶⁶<https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-2-2017-jasa-konstruksi>, Diakses pada 24 Januari 2023.

⁶⁷<https://business-law.binus.ac.id/2017/03/26/kegagalan-bangunan-tiada-lagi-pidana-bagi-pelaku-jasa-konstruksi/>, Diakses pada 24 Januari 2023.

⁶⁸ *Loc, cit.*

tersebut. Untuk itu kapan penyerahan akhir hasil jasa konstruksi merupakan hal krusial yang mana dalam praktiknya dibuktikan dengan suatu bukti tertulis sebagaimana diatur dalam kontrak kerja konstruksi.

Pertanyaan selanjutnya adalah pihak yang memikul tanggung jawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan. Dalam kontrak kerja konstruksi sebagai dasar hukum pelaksanaan jasa konstruksi, ada 2 (dua) pihak yang terikat yakni Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa. Dalam Undang-undang Jasa Konstruksi 2017, Penyedia Jasa dianggap dapat bertanggungjawab dalam hal terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena penyelenggaraan jasa konstruksi yang tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan dan Keberkelanjutan yang diatur dalam Undang-undang Jasa Konstruksi 2017. Adapun Pengguna Jasa memikul tanggung jawab atas kegagalan bangunan yang terjadi setelah lewatnya jangka waktu pertanggungjawaban Penyedia Jasa atas kegagalan bangunan. Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi yang disesuaikan dengan rencana umur konstruksi. Dalam hal rencana umur konstruksi lebih dari 10 (sepuluh) tahun, maka Penyedia Jasa hanya bertanggung jawab atas kegagalan bangunan paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.⁶⁹

Undang-undang Jasa Konstruksi 1999 maupun Undang-undang Jasa Konstruksi 2017 menyadari bahwa pelaksanaan jasa konstruksi merupakan suatu hal yang kompleks dan melibatkan banyak kepentingan, oleh

⁶⁹ *Loc, cit.*

karenanya dalam hal terjadi suatu kegagalan bangunan diperlukan pihak yang mampu memberikan pandangan secara obyektif dan profesional terkait dengan tanggungjawab atas kegagalan bangunan tersebut. Terlebih apabila kegagalan bangunan disebabkan oleh Penyedia Jasa, mengingat Penyedia Jasa dalam jasa konstruksi melibatkan lebih dari satu fungsi. Seperti tercantum dalam Undang-undang Jasa Konstruksi 1999, jenis usaha konstruksi terdiri atas usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi maupun usaha pengawasan konstruksi yang diselenggarakan oleh masing-masing perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pegawai konstruksi. Sedangkan dalam Undang-undang Jasa Konstruksi 2017, jenis usaha konstruksi meliputi usaha jasa Konsultasi Konstruksi, usaha Pekerjaan Konstruksi dan usaha Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi. Oleh karenanya, guna menentukan penyebab dari suatu kegagalan bangunan dan pihak yang bertanggungjawab atas kegagalan tersebut, kedua undang-undang tersebut menunjuk penilai ahli untuk melakukan fungsi tersebut.⁷⁰ Berikut disajikan tabel yang memuat bentuk pertanggungjawaban oleh pelaku jasa konstruksi dalam hal terjadi kegagalan bangunan sebagai berikut:

⁷⁰ *Loc, cit.*

TABEL :
 PERBANDINGAN KETENTUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 18 TAHUN
 1999 DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2017 TENTANG
 PEMBANGUNAN KONSTRUKSI

KETENTUAN	UNDANG-UNDANG NOMOR 18 TAHUN 1999	UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2017
Penggantian/perbaikan bangunan	-	<p style="text-align: center;">Pasal 63</p> <p>Penyedia Jasa wajib mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) yang disebabkan kesalahan Penyedia Jasa.</p>
Ganti rugi	<p style="text-align: center;">Pasal 26</p> <p>(1) Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencana atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi.</p> <p>(2) Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi.</p> <p style="text-align: center;">Pasal 27</p> <p>Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pengguna jasa dalam pengelolaan bangunan dan hal</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 67</p> <p>(1) Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa wajib memberikan ganti kerugian dalam hal terjadi Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3).</p> <p>(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.</p>

	<p>tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pengguna jasa wajib bertanggung jawab dan dikenai ganti rugi.</p> <p style="text-align: center;">Pasal 28</p> <p>Ketentuan mengenai jangka waktu dan penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, tanggung jawab perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 serta tanggung jawab pengguna jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.</p>	
<p>Pidana</p>	<p style="text-align: center;">Pasal 43</p> <p>(1) Barang siapa yang melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.</p> <p>(2) Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak.</p>	

	<p>(3) Barang siapa yang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan dan menyebabkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.</p>	
<p>Sanksi Administrasi</p>	<p>Keterangan: Sanksi administratif tercantum dalam UU Jasa Konstruksi 1999, namun tidak secara eksplisit menyatakan jenis sanksi administratif pada kegagalan bangunan.</p>	<p>Pasal 98 Penyedia Jasa yang tidak memenuhi kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dikenai sanksi administratif berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Peringatan tertulis; 2. Denda administratif; 3. Penghentian sementara kegiatan layanan jasa konstruksi; 4. Pencantuman dalam daftar hitam; 5. Pembekuan izin; dan/atau 6. Pencabutan izin.

Perbandingan antara Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan terlihat bahwa pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Konstruksi Bangunan tidak lagi mengatur ancaman pidana bagi pelaku

penyebab kegagalan bangunan dari suatu pembangunan konstruksi bangunan yang ada.

Penegakan hukum dalam hal ini memberikan konsekuensi bahwa setiap kasus gagal bangun di pembangunan konstruksi bangunan harus melalui jalur administrative sebagaimana dimaksudkan dalam:

Pasal 98

Penyedia Jasa yang tidak memenuhi kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dikenai sanksi administratif berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Denda administratif;
3. Penghentian sementara kegiatan layanan jasa konstruksi;
4. Pencantuman dalam daftar hitam;
5. Pembekuan izin; dan/atau Pencabutan izin.

Pihak konsumen yang bersengketa haruslah konsumen sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 (L.N. tahun 1999 No.42 & TLN tahun 1999 No. 3821), yaitu pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat barang dan/atau jasa untuk memenuhi kebutuhan hidup sendiri, keluarga atau rumah tangganya dan tidak untuk tujuan komersil. Produk yang disengketakan haruslah produk konsumen, artinya produk itu merupakan barang atau jasa yang umumnya dipakai, dipergunakan atau dimanfaatkan bagi memenuhi kepentingan diri, keluarga dan/atau rumah tangga konsumen.

Setiap sengketa konsumen dapat diselesaikan setidaknya-tidaknya melalui 2 (dua) cara penyelesaian. Cara penyelesaian sengketa tersebut terdiri dari:

1. Penyelesaian sengketa secara damai
2. Penyelesaian melalui lembaga atau instansi yang berwenang

Penyelesaian sengketa secara damai berarti penyelesaian sengketa antar para pihak dengan atau tanpa kuasa/pendamping bagi masing-masing pihak, melalui cara-cara damai. Perundingan secara musyawarah dan atau mufakat antar para pihak bersangkutan. Penyelesaian sengketa dengan cara ini disebut dengan “penyelesaian secara kekeluargaan”. Dengan cara penyelesaian sengketa secara damai ini, sesungguhnya ingin diusahakan bentuk penyelesaian yang “mudah, murah, dan relatif lebih cepat”. 105 Pasal 45 ayat (2) UUPK diketahui bahwa UUPK menghendaki agar penyelesaian damai, merupakan upaya hukum yang didahulukan oleh para pihak yang bersengketa sebelum para pihak memilih untuk menyelesaikan sengketa mereka melalui badan peradilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Penyelesaian sengketa melalui lembaga atau instansi tertentu ialah penyelesaian sengketa melalui peradilan umum atau melalui lembaga yang secara khusus dibentuk Undang-undang, yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). BPSK ialah sebuah badan baru yang dibentuk oleh pemerintah untuk penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan. Penyelenggaraan penyelesaian sengketa konsumen di BPSK bertujuan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Pada prinsipnya, penyelesaian sengketa konsumen diusahakan dapat dilakukan secara damai, sehingga dapat memuaskan para pihak yang bersengketa (win-win solution).

Perdamaian gagal mencapai kata sepakat atau para pihak tidak mampu lagi menempuh jalur alternative perdamaian, maka para pihak dapat menempuh penyelesaian sengketanya dengan cara:

1. Pengajuan gugatan secara perdata diselesaikan melalui instrumen hukum perdata dengan prosedur:
 - a. Gugatan perdata konvensional
 - b. Gugatan perwakilan/gugatan kelompok (class action)
 - c. Gugatan/hak gugat LSM/Or-Nop (Legal Standing)
 - d. Gugatan oleh pemerintah dan/atau instansi terkait

Pelaku usaha yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen dapat digugat melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri dimulai dengan mengajukan gugatan sengketa perdata biasa, dengan mengajukan ganti kerugian baik atas dasar perbuatan melawan hukum, gugatan ingkar janji/wanprestasi atau kelalaian dari pelaku usaha/produsen yang menimbulkan cedera, kematian atau kerugian bagi konsumen. Hukum pidana baru akan digunakan apabila instrumen hukum lainnya sudah tidak berdaya lagi untuk melindungi konsumen. Sebaliknya, UUPK telah memulai paradigm baru, bahwa hukum pidana digunakan secara bersama-sama dengan instrument hukum lainnya (premium remedium).

2. Penyelesaian sengketa konsumen secara pidana.

Semua norma perlindungan konsumen dalam UUPK memiliki sanksi pidana. Untuk melindungi kepentingan-kepentingan masyarakat hukum pidana digunakan sebagai sarana perlindungan sosial. Kepentingan-kepentingan masyarakat tersebut kemudian dirumuskan dalam hak konsumen. Penggunaan hukum pidana tidak hanya pragmatis, namun juga berorientasi pada nilai (value oriented). Adanya saksi perdata dan administrasi negara dalam UUPK merupakan sarana-sarana nonpidana yang diharapkan memiliki pengaruh preventif.

Hans Kelsen menyatakan bahwa suatu sistem hukum merupakan suatu proses terus menerus yang dimulai dari yang abstrak menjadi yang positif dan akhirnya menjadi nyata. Dalam perkataan lain menurut Kelsen, suatu norma dibuat menurut norma yang lebih tinggi dan norma yang lebih tinggi ini pun dibuat menurut norma yang lebih tinggi lagi, dan demikian seterusnya hingga norma yang tertinggi tidak dibuat oleh norma lagi melainkan ditetapkan terlebih dahulu oleh masyarakat (*pre-supposed*). Adapun menurut Kelsen, urutan norma dimulai dari *Grundnorm* (norma dasar) yang bersifat abstrak (relatif) dijabarkan ke dalam *Generallenorm* (norma positif) dan selanjutnya diindividualisasikan menjadi *Concretenorm* (norma nyata atau konkret). Dari penjelasan tersebut dapat dipahami bahwa pada dasarnya *Stufenbautheorie*.

Proses konkretisasi (*konkretisierung*) oleh karenanya keseluruhan norma hukum mulai dari norma hukum tertinggi sampai ke yang terendah merupakan satu kesatuan dalam susunan yang teratur (*samenhangende*

eenheid) dan logis (logische *stufenbau*), sehingga tidak ada pertentangan atau kontradiksi.⁷¹

Keberadaan hukum sebagai suatu sistem tetap dapat dipertahankan maka ia harus mampu mewujudkan tingkat kegunaan secara minimum. Tingkat kegunaan suatu norma ini dapat terwujud apabila:

- a. Ketaatan warga dipandang sebagai suatu kewajiban yang dipaksakan oleh norma;
- b. Perlu adanya persyaratan berupa sanksi yang diberikan oleh norma.

Penjelasan di atas dapatlah disimpulkan bahwa institusi hukum dipahami sebagai suatu sistem maka seluruh tata aturan yang berada didalamnya tidak boleh saling bertentangan. Sehingga setiap pembentukan dan penegakan hukum harus mampu menerima masukan dari bidang-bidang lain yang pada akhirnya menghasilkan keluaran yang disampaikan ke masyarakat.

Pendapat Hans Kelsen bahwa sistem hukum selalu berlapis-lapis dan berjenjang-jejang dikuatkan pula oleh Hans Nawiasky. Dalam *die Theorie vom Stufenordnung der Rechtsnormen*, ia juga berpendapat bahwa selain berlapis-lapis dan berjenjang-jejang, norma-norma hukum juga

⁷¹ Rosjidi Ranggawidjaja, *Pengantar Ilmu Perundang-Undangan Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998, Hal 26

berkelompok-kelompok, dan pengelompokan norma hukum dalam suatu negara itu terdiri atas empat kelompok besar, yakni: ⁷²

- a) *Staatsfundamentalnorm* (Norma Fundamental Negara);
- b) *Staatsgrundgesetz* (Aturan Dasar Negara / Aturan Pokok Negara);
- c) *Formell Gezets* (Undang-undang Formal);
- d) *Verordnung & Autonome Satzung* (Aturan Pelaksana & Aturan Otonom).

Kelompok diatas mempunyai istilah yang berbeda, dalam setiap kelompok norma hukum tersebut hampir selalu ada dalam tata susunan norma hukum setiap negara. Berdasarkan uraian dimuka maka dapat dipahami bahwa dalam norma-norma hukum yang tersusun berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis, serta berkelompok-kelompok, menunjukkan suatu garis politik hukum. Hal tersebut dikarenakan norma dasar yang berisi cita-cita sosial dan penilaian etis masyarakat dijabarkan dan dikonkretisasi ke dalam norma-norma hukum yang lebih rendah. Hal tersebut menunjukkan bahwa adanya suatu tuntutan masyarakat baik itu cita-cita sosial maupun penilaian etis masyarakat ingin diwujudkan dalam suatu kehidupan sosial melalui norma-norma hukum yang diciptakan. Norma-norma hukum yang tersusun berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis

⁷² Hans Nawiasky, *Allgemeine Rechtslehre als System der rechtlichen Grundbegriffe*, Cetakan 2, Einseideln / Zurich / Koln, Benziger, 1948, hlm. 31. dan seterusnya, sebagaimana dikutip Maria Farida Indrati S.

tersebut menunjukkan pula adanya suatu garis sinkronisasi antara norma hukum yang lebih tinggi dan norma hukum yang lebih rendah.

Berdasarkan penjelasan teori Nawiasky dapat disimpulkan bahwa ketidakjelasan pengaturan terkait pidana dalam Undang-Undang Pengadaan Barang dapat berakibat pelaksanaan pidana dalam kasus korupsi pengadaan barang guna pembangunan infrastruktur tidak tepat sasaran. Dan dapat berakibat ketidakadilan bagi penyelenggara jasa konstruksi rekanan yang ditunjuk dalam proyek pengadaan barang guna pembangunan infrastruktur.

Hal ini jelas mengakibatkan pertentangan antara Pancasila, UUD NRI 1945 sebagai Staatsfundamentalnorm (Norma Fundamental Negara) dengan politik hukum sanksi pengadaan barang dalam pembangunan infrastruktur sebagai Formell Gezets (Undang-undang Formal).

Perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan yang dibuat tidak merupakan perjanjian yang dibuat aktanya dihadapan Notaris. Perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan hanya menggunakan perjanjian yang dibuat para pihak berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu terkait asas kebebasan berkontrak. Hal ini dapat teramati dalam kasus Tirtasani Royal Resort, dimana dalam kasus Tirtasani Royal Resort perjanjian hanya dibuat para pihak tanpa melibatkan Notaris. Robi sebagai salah satu pihak dari Tirtasani Royal Resort menyatakan bahwa hal ini dilakukan untuk mengurangi biaya pengurusan legalitas dokumen. Adapun kewenangan Notaris salah satunya adalah melakukan penyuluhan hukum terkait dengan

akta yang akan dibuatnya, termasuk akta yang berkaitan dengan kerja sama pembangunan suatu bangunan di masyarakat, hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Penyuluhan hukum yang dilakukan notaris merupakan bagian dari pembangunan hukum nasional melalui sosialisasi peraturan perundang-undangan tertentu untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam memperoleh keadilan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya dalam pembuatan akta otentik. Notaris hanya memberikan penyuluhan kepada klien yang akan membuat akta kepadanya saja. Penyuluhan hukum notaris dapat dilakukan dengan memberikan pemahaman yang benar tentang peraturan perundang-undangan terkait dengan akta yang diinginkan oleh para pihak (penghadap). Notaris harus menjelaskan isi akta yang telah dibuat, karena tidak semua orang yang membuat akta dapat memahami isi akta dengan baik. Notaris tidak menerima honorarium dalam memberikan penyuluhan hukum kepada klien. Landasan utama penyuluhan hukum adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia berdasar atas hukum dan tidak berdasar atas kekuasaan. Salah satu ketentuan yang terpenting yang berhubungan dengan penyuluhan hukum adalah Pasal 27 Ayat (1) yang berbunyi, bahwa “segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintah wajib menjunjung hukum dengan tidak/tanpa ada pengecualian”.

Notaris juga pada perkembangannya banyak menjadi mediator dalam sengketa terkait sengketa kenotariatan yang termasuk di dalamnya persoalan perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan, hal ini sebagai perkembangan dari adanya kewenangan Notaris sebagai penyuluh hukum Kenotariatan. Hal ini pada perkembangannya belum memiliki kepastian hukum mengingat di dalam UUJN tidak disebutkan secara tersurat bahwa mediator merupakan salah satu kewenangan Notaris, namun demikian UUJN juga tidak memuat larangan Notaris menjadi mediator, dan diketahui Bersama bahwa mediator juga bukan merupakan jabatan yang termasuk Aparatur Sipil Negara. Ketiadaan pengaturan yang jelas terkait dengan kedudukan Notaris sebagai mediator, membuat kedudukan Notaris sebagai mediator dalam sengketa kenotariatan tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Sehingga peran Notaris juga tidak memiliki legalitas dalam memutuskan mediasi sengketa gagal bangun, atau hasil mediasi Notaris dalam perkara perjanjian gagal bangun juga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

B. Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Jasa Konstruksi Dalam Sengketa Gagal Bangun yang Diakibatkan oleh Pihak Ketiga di Kota Madiun

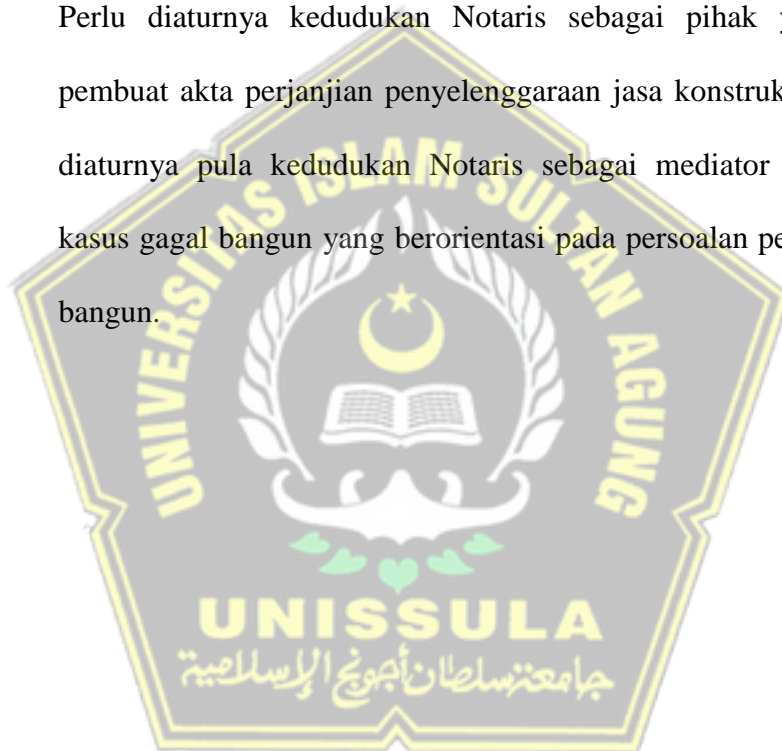
Persoalan perlindungan hukum bagi penyedia jasa konstruksi dalam sengketa gagal bangun yang diakibatkan oleh pihak ketiga di Kota Madiun, yaitu:

1. Perlu diaturnya mekanisme pelaksanaan sanksi terhadap persoalan gagal bangun, dimana persoalan ancaman pidana perlu ditegaskan

bahwa sanksi pidana tidak dilakukan bila pihak penyelenggara jasa konstruksi bersedia melakukan ganti rugi kepada pihak pengguna jasa;

2. Perlu adanya ketentuan jaminan perlindungan penyelenggara jasa konstruksi melalui mekanisme audit gagal bangun apakah disebabkan oleh kinerja penyelenggara jasa konstruksi ataukah dikarenakan keadaan lain, misalnya karena keadaan alam yang membuat bangunan rusak;

Perlu diaturnya kedudukan Notaris sebagai pihak yang menjadi pembuat akta perjanjian penyelenggaraan jasa konstruksi, serta perlu diaturnya pula kedudukan Notaris sebagai mediator dalam kasus-kasus gagal bangun yang berorientasi pada persoalan perjanjian gagal bangun.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Upaya penyelesaian terhadap sengketa gagal bangun di Kota Madiun belum dilakukan berdasarkan koridor aturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 terkait Jasa Konstruksi, kekosongan hukum perihal ketiadaan ancaman pidana bagi penyelenggara konstruksi bangunan, mengakibatkan persoalan gagal bangun banyak diselesaikan dengan pelepasan pidana yang lebih berorientasi pada penipuan, padahal gagal bangun tidak selamanya dikarenakan penyelenggara jasa bangunan, bisa saja karena alam, dan perbuatan penyelenggara jasa bangunan dapat diselesaikan dengan sanksi ganti rugi keperdataan serta bisa dengan kewajiban perbaikan dan perawatan bangunan.
2. Perlindungan hukum bagi penyedia jasa konstruksi dalam sengketa gagal bangun yang diakibatkan oleh pihak ketiga di Kota Madiun masih memiliki berbagai kelemahan, yaitu sumiritas perlindungan kedudukan penyelenggara jasa konstruksi dari ancaman pidana akibat ketiadaan sanksi pidana, serta kelemahan berupa sebagian besar perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan yang dibuat tidak merupakan perjanjian yang dibuat akta di hadapan Notaris. Solusi yang perlu dilakukan dalam persoalan perlindungan hukum bagi penyedia jasa konstruksi dalam sengketa gagal bangun yang diakibatkan oleh pihak ketiga di Kota Madiun, yaitu perlu diaturnya mekanisme pelaksanaan sanksi terhadap persoalan gagal bangun, dimana persoalan ancaman

pidana perlu ditegaskan bahwa sanksi pidana tidak dilakukan bila pihak penyelenggara jasa konstruksi bersedia melakukan ganti rugi kepada pihak pengguna jasa, perlu adanya ketentuan jaminan perlindungan penyelenggara jasa konstruksi melalui mekanisme audit gagal bangun apakah disebabkan oleh kinerja penyelenggara jasa konstruksi ataukah dikarenakan keadaan lain, misalnya karena keadaan alam yang membuat bangunan rusak, dan perlu diaturnya kedudukan Notaris sebagai pihak yang menjadi pembuat akta perjanjian penyelenggaraan jasa konstruksi, serta perlu diaturnya pula kedudukan Notaris sebagai mediator dalam kasus-kasus gagal bangun yang berorientasi pada persoalan perjanjian gagal bangun.

B. Saran

1. Perlu adanya pengaturan terkait peran serta Notaris dalam pembuatan perjanjian kerja sama pembangunan konstruksi bangunan;
2. Perlu adanya sistem mediasi sengketa gagal bangun melalui mediasi yang di mediasi oleh Notaris;
3. Perlu adanya sosialisasi terkait pentingnya pembuatan perjanjian di hadapan Notaris terkait perjanjian konstruksi bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- A. Garner, Bryan, 2009, *Black's Law Dictionary, Ninth Edition*, West, St. Paul
- Abdulrahman, 1994, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Abdulah Salim, 2007, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta
- Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Percetakan Pohon Cahaya, Yogyakarta
- Asshiddiqie, Jimly dan M. Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI
- As-Shiddiqy Muhammad Habsy, 1997, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Semarang, Pustaka Rizki.
- Badruzaman Mariam Daurus, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti.
- Barda Nawari Arief, 1984, *Beberapa Aspek Kebijakan Penegakan dan Pengembangan Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang
- _____, 2013, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang
- Darus Badruzaman, Mariam, 1983, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung
- Dian Tjundoko, 2011, *Analisis Faktor - Faktor Penyebab Keterlambatan Waktu Proyek Konstruksi*, Yogyakarta
- Dirdjosisworo, Soedjono, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Esmi Warassih, 2011, *Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang

- Fuady, Munir, 1999, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Gunarto, Ansharullah Ida, Jelly Leviza, *The 2nd Proceeding, Indonesia Clean of Corruption in 2020, Comparative Law System of Procurement of Goods an Servisces around Countries in Asia, Australia and Europe*, UNISSULA Pess, Semarang, 2016
- Hadari Nawawi, 1993, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Hans Kelsen, 1935, *General Theory of Law and State*, Russel & Russel, New York
- _____, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta
- Hans Nawiasky, 1948, *Allgemeine Rechtslehre als System der rechtlichen Grundbegriffe*, Cetakan 2, Einseideln / Zurich / Koln, Benziger
- Handoko, Widhi, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Jogjakarta
- Indonesia Legal Center Publishing, 2008, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris & PPAT*, Karya Gemilang, Jakarta
- Kadir Muhammad, 2004, Abdul, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kelsen, Hans, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta
- L. M. Fiedman, 1975, *Legal System*, Russel Sage Foundation, USA
- L. Tanya, Bernard, dkk., 2010, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta
- Lexi J. Moleong, 2007, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- M. Carnea, Michael, 1990, *Involuntary Resettlement in Development Projects*, World Bank, Washington DC

- Mahfud M. D, Moh..., 2006, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, Pustaka LP3ES, Jakarta
- Mahmud Marzuki, Peter, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta
- Marsoem, Soedjarwo, Adi, Wahyono, dan G. Manopo, Pieter, 2015, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*, Rnebook, Jakarta
- Mansyur, Ali, 2010, “ *Pranata Hukum dan Penegakannya di Indonesia*”, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang
- Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung
- Mukti Fajar N.D. dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Munawwir Ahmad Warson, 1997, *Al-Munawwir: Kamus Arab-Indonesia*, Surabaya, Pustaka Progresif.
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Panitia Buku 20 Tahun Indonesia Merdeka Jilid V, Jakarta, (Tanpa Tahun)
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta
- R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Intermasa, Jakarta
- Rosjidi Ranggawidjaja, 1998, *Pengantar Ilmu Perundang-Undangan Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Raho, Bernard, SVD, 2007, *Teori Sosiologi Modern*, Prestasi Pustaka, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta
- _____, 2012, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta

Sopnar Maru Hutagalung, 2013, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta

Sugiono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung

Sri Endah Wahyuningsih, 2013, *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*, UNDIP, Semarang

Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-ketentuan pokok hukum perlindungan konsumen*, Universitas lampung, Bandar lampung

B. Jurnal

Ahmad Ali MD, "Keadilan Hukum Bagi Orang Miskin," *Jurnal Mimbar Hukum dan Keadilan*, (Jogjakarta) Edisi 1, 2012

Anis Mashdurohatun, *Penegakan Hukum Pidana Di Bidang Illegal Logging Bagi Kelestarian Lingkungan Hidup Dan Upaya Penanggulangannya*, *Jurnal Hukum*, Vol XXVI, No. 2, Agustus 2011

Gunarto, Ansharullah Ida, Jelly Leviza, *The 2nd Proceeding, Indonesia Clean of Corruption in 2020, Comparative Law System of Procurement of Goods an Servisces around Countries in Asia, Australia and Europe*, UNISSULA Pess, Semarang, 2016.

Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>

Maiko Lesmana Dewa, *Kajian Pengawasan Konstruksi Pada Kegagalan Bangunan Dalam Pembangunan Gedung Bertingkat*, diakses pada 06 Februari 2023 dari ejournal.nusantaraglobal.ac.id

Aras Firdaus, *Perspektif Normatif Hukum Pidana Terhadap Kegagalan Konstruksi di Indonesia*, *Jurnal Hukum*, Volume 1, Nomor 1, Juli 2020

C. Wawancara

Wawancara pribadi dengan Robi selaku legal staf dari Tirtasani Royal Resort, dilakukan pada 12 Mei 2022

D. Aturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomer 18 Tahun 1999 Tentang Konstruksi Bangunan;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Perubahan Pertama Undang-Undang Nomer 18 Tahun 1999 Tentang Konstruksi Bangunan;

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi Bangunan.

E. Putusan

PN Banjarmasin Nomor 6/Pid.Sus-TPK/2019/PN.BJM, Didapatkan pada 12 Desember 2020

F. Internet

<https://jatimtimes.com/baca/198481/20190805/184900/alami-kerugian-hingga-miliaran-rupiah-manajemen-perumahan-tirtasani-royal-resort-polisikan-karyawannya>, diunduh pada 12 Juni 2022

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/0d5a4b3ccbb3240da5862a2f0b23e3ce.html>, 10 April 2020

http://eprints.undip.ac.id/34592/5/2036_chapter_II.pdf, Diakses pada 1 Oktober 2020

<https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-2-2017-jasa-konstruksi>, Diakses pada 3 September 2020

<https://business-law.binus.ac.id/2017/03/26/kegagalan-bangunan-tiada-lagi-pidana-bagi-pelaku-jasa-konstruksi/>, Diakses pada 3 September 2020

<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20161017203315-32-166115/kpk-tetapkan-wali-kota-madiun-tersangka-pembangunan-pasar>, diakses pada 12 Mei 2022

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, diakses pada 12 Juni 2022

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Madiun, diakses pada 21 Mei 2022.

<http://repo.iain-tulungagung.ac.id/10379/5/BAB%20II.pdf>, diakses pada 24 January 2023.

<https://pp-presisi.co.id/jasa-konstruksi-pp-presisi>, diakses pada 24 january 2023

Rahayu, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga

