

# WEWENANG KEPALA DAERAH ATAS TERJADINYA KEGAGALAN BANGUNAN UNTUK AKUNTABILITAS KEUANGAN PEMERINTAH DAERAH

**Mukhammad Soleh<sup>1</sup>**

Fakultas Hukum, Universitas Wisnuwardhana Malang

**Sulis Rahayu**

Fakultas Hukum, Universitas Wisnuwardhana Malang

**Dani Hariyanto**

Fakultas Hukum, Universitas Wisnuwardhana Malang

**Ainu Rofiq B**

Fakultas Hukum, Universitas Wisnuwardhana Malang

## **Abstrak :**

Kegagalan bangunan terjadi ketika bangunan runtuh dan/atau berhenti beroperasi setelah penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi. Dalam penelitian ini, akan dikaji dan dianalisis kewenangan Kepala Daerah (Walikota, Bupati, dan Gubernur) atas kegagalan konstruksi yang didanai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier digunakan, bersama dengan penelitian hukum normatif sebagai metodologi penelitian. Analisis hukum kualitatif dengan penekanan pada interpretasi digunakan untuk menganalisis dokumen hukum yang digunakan. Hasil penelitian *Pertama*; berwenang untuk meminta laporan dari tim penilai ahli untuk melakukan penyelidikan agar mengetahui apa sebab terjadinya kegagalan bangunan tersebut. *Kedua*; menuntut ganti rugi pada penyedia jasa atau pemborong bila tim penilai ahli menetapkan kegagalan bangunan disebabkan oleh kesalahan dari penyedia jasa atau pemborong. *Ketiga*; menuntut ganti rugi pada konsultan perencana, bila tim penilai ahli menetapkan bahwa terjadinya kegagalan bangunan disebabkan oleh kesalahan perencanaan. *Keempat*; menyusun anggaran ulang dalam Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD) untuk perbaikan bangunan yang mengalami kegagalan bangunan, bila tim penilai ahli menetapkan terjadinya kegagalan bangunan disebabkan oleh keadaan terpaksa (karena ada gempa bumi, banjir badang, tsunami, dll).

**Kata Kunci:** Kegagalan Bangunan, Akuntabilitas, Wewenang.

## **Abstract :**

*Building failure occurs when a building collapses and/or stops working after the final transfer of construction services. This study will examine and analyze the jurisdiction of the Regional Head (Mayor, Regent, and Governor) over construction failures funded by the Regional Revenue and Expenditure Budget (APBD). Primary, secondary, and tertiary legal materials are employed, together with normative legal research as the research methodology. The legal documents are analyzed using qualitative legal analysis, emphasizing interpretation. Research Results First, the author is authorized to request a report from the expert assessment team to investigate and find out what caused the building failure. Second, compensation should be demanded from the service provider or contractor if the expert assessment team determines that an error from the service provider or contractor caused the building failure. Third, compensation should be demanded from the planning consultant if the expert assessment team determines that a planning error caused the building's failure. Fourth, re-arrange the budget in the Regional Revenue*

---

<sup>1</sup> Alamat Korespondensi : mukhammadsoleh07@gmail.com

*and Expenditure Budget (APBD) for the repair of buildings that have experienced building failure if the expert assessment team determines that the building failure was caused by forced circumstances (due to earthquakes, flash floods, tsunamis, etc.).*

**Keywords:** *Building Failure, Accountability, Authority.*

### A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera dan berkeadilan, baik material maupun spiritual. Hal ini sejalan dengan tujuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.<sup>2</sup>

Penyelenggaraan bangunan gedung adalah "kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran".<sup>3</sup>

Bangunan gedung adalah "wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus".<sup>4</sup>

Pekerjaan Konstruksi adalah "keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan

pembangunan kembali suatu bangunan".<sup>5</sup>

Kontrak Kerja Konstruksi adalah "keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi".<sup>6</sup> Jasa Konstruksi adalah "layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi".<sup>7</sup>

Kontrak kerja konstruksi bangunan gedung, adalah dokumen serangkaian hubungan hukum atau kegiatan perjanjian antara penyedia jasa atau pemborong dengan pengguna jasa (pihak yang memborongkan) terhadap perencanaan konstruksi bangunan gedung maupun pelaksanaan pembangunan gedung, baik untuk hunian rumah tangga, kegiatan kantor dan usaha maupun untuk tempat ibadah atau tempat olah raga serta yang lainnya.

Dalam pelaksanaan hubungan hukum antara penyedia jasa dengan pengguna jasa, tidak selalu berjalan sesuai dengan dokumen kontrak, kadangkala terjadi wanprestasi dari para pihak sehingga mengakibatkan terjadinya kegagalan bangunan.

Kegagalan Bangunan adalah "suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan

<sup>2</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung', *BPK. RI*, 34.1 (1981), 161–64 <<https://peraturan.bpk.go.id/Details/44487/uu-no-28-tahun-2002>>.

<sup>3</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung'.

<sup>4</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung'.

<sup>5</sup> Indonesia, 'UU No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi [JDIH BPK RI]', *Jdih Setneg*, 2017, pp. 19, 40 <<https://peraturan.bpk.go.id/Details/37637/uu-no-2-tahun-2017>>.

<sup>6</sup> Indonesia, 'UU No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi [JDIH BPK RI]'.

<sup>7</sup> Indonesia, 'UU No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi [JDIH BPK RI]'.

setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi".<sup>8</sup> Menurut Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Jasa Konstruksi, kegagalan bangunan terjadi ketika bangunan runtuh setelah pekerjaan konstruksi selesai atau tidak memberikan manfaat apa pun. Penegakan hukum dan peradilan merupakan proses multi-fase yang dapat melibatkan banyak pejabat atau badan pemerintah.<sup>9</sup>

Pada hakikatnya kegagalan bangunan, apakah bangunan itu milik swasta atau milik pemerintah, bila bangunan sudah diserahkan oleh penyedia jasa atau pemborong namun bangunan tersebut tidak berfungsi sebagaimana yang telah diperjanjikan antara penyedia jasa atau pemborong dengan pengguna jasa atau pihak yang memborongkan. Pelaksanaan kontrak kerja konstruksi instansi pemerintah daerah, tidak selalu berjalan sesuai yang direncanakan, yang tertera dalam kontrak kerja konstruksi.

Terjadinya kegagalan bangunan atas kontrak kerja konstruksi barang milik pemerintah daerah, banyak faktor yang mempengarui. Baik karena perencanaan yang salah, pelaksanaan yang salah maupun karena keadaan terpaksa yang disebabkan oleh bencana alam (gempa bumi, banjir dan lain-lain).

Upaya pemerintah untuk memenuhi kebutuhan dasar dan hak sipil

setiap warga negara atas produk, layanan, dan dukungan administratif dari penyedia layanan publik dikenal sebagai akuntabilitas dalam memberikan layanan publik.<sup>10</sup>

Sri Wahyuni menyebutkan : "Pada dasarnya pemerintah dimulai dari level pusat sampai ke daerah, pelaksanaan penyelenggaraan pemerintah disertai "kekuasaan" oleh rakyat untuk melaksanakan pemerintahan demi mewujudkan tugas dan fungsinya sebagai pelaksana pembangunan, pembuat regulasi, pemberi layanan kepada masyarakat dan pemberdaya masyarakat. Maka dari itu, pemerintah sebagai pihak yang diberi kekuasaan hendaknya memiliki kewajiban untuk bertanggungjawabkan kekuasaan yang diberikan rakyat kepada mereka".<sup>11</sup>

Sedarmayanti menyebutkan : "Terselenggaranya good governance merupakan persyaratan utama untuk mewujudkan aspirasi masyarakat dalam mencapai tujuan dan cita-cita bangsa dan Negara. Dalam rangka hal tersebut diperlukan pengembangan dan penerapan sistem pertanggungjawaban yang tepat, jelas, dan nyata sehingga penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan dapat berlangsung secara berdaya guna, berhasil guna, bersih dan bertanggung jawab serta bebas KKN".<sup>12</sup>

<sup>8</sup> Indonesia, 'UU No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi [JDIH BPK RI]'.

<sup>9</sup> Linggomi Adinda Tamaradhina Napitupulu and Imam Haryanto, 'Pertanggungjawaban Hukum Konsultan Konstruksi Terhadap Kegagalan Konstruksi Bangunan', *Jurnal Usm Law Review*, 7.1 (2024), p. 45, doi:10.26623/julr.v7i1.7756.

<sup>10</sup> Amitha Freli Sasauw, 'Akuntabilitas Penyelenggaraan Pelayanan Publik Pemerintah Di Kantor Kecamatan Tahunan Kabupaten Kepulauan Sangihe', *Jurnal Administrasi*

*Publik*, 11.1 (2019), pp. 1–14 <<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/JAP/article/view/23799>>.

<sup>11</sup> Sri Wahyuni, 'Implementasi Akuntabilitas Dan Transparansi Untuk Mewujudkan Pemerintahan Daerah Yang Bersih', 3.11 (2015), pp. 173–79, doi:<http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article>.

<sup>12</sup> J. Pombengi M.M Ludani, G.B Tampi, 'Akuntabilitas Dalam Pengelolaan Keuangan Daerah ( Suatu Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banggai

Pengelolaan keuangan daerah, termasuk dana yang dialokasikan untuk pembangunan gedung dan sarana lain guna menyelenggarakan fungsi pemerintahan yang menjadi kewenangannya, merupakan tanggung jawab dan akuntabilitas pemerintah daerah, yang terdiri atas gubernur, bupati, dan wali kota.

Bunyi Pasal 284 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. “(1) Kepala daerah merupakan pemegang kewenangan pengelolaan keuangan daerah dan mewakili pemerintah daerah dalam pemilikan kekayaan daerah yang dipisahkan,” (2) Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepala daerah melimpahkan sebagian atau seluruh kewenangannya di bidang perencanaan, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan, dan pertanggungjawaban, serta pengawasan keuangan kepada pejabat perangkat daerah.”<sup>13</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dikaji adalah : Apa wewenang Kepala Daerah atas terjadinya kegagalan bangunan dalam kontrak kerja konstruksi yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD) untuk mewujudkan akuntabilitas keuangan daerah.

Penelitian ini, berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang telah dilakukan oleh :

Ismail, dengan judul “ Konstruksi Pertanggungjawaban Kepala Daerah Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah” yang dimuat dalam jurnal Ilmu Hukum SETARA, Volume 1 Nomor 1 Tahun 2018. Hasilnya , bahwa pedoman umum pertanggungjawaban Kepala Daerah adalah norma hukum yang tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Asas Desentralisasi, Dekonsentrasi, dan Tugas Pembantuan menjadi pedoman pertanggungjawaban tersebut. Kepala Daerah wajib menyampaikan laporan penyelenggaraan pemerintahan daerah, laporan informasi pertanggungjawaban, dan ringkasan laporan penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai dengan Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014.<sup>14</sup>

Aziz Setyagama, dengan judul “ Peratnggungjawaban Kepala Daerah Dalam Menjalankan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Menurut Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah” yang dimuat dalam Jurnal IUS Vol.X No.02 September 2022 . Hasil penelitiannya adalah : Penyusunan rancangan anggaran pendapatan dan belanja daerah yang selanjutnya disetujui DPRD dan disahkan pemerintah pusat merupakan langkah awal dalam pengelolaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Selanjutnya, PPK-SKPD menyusun laporan keuangan SKPD yang

---

Kepulauan ) Melina Marcori Ludani Gustaf Budi Tampi Jericho Pombengi’, *E-Journal UNSRAT* <https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id> › Article ›, 2017.

<sup>13</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah’, 2014, pp. 1–203 <[\[peraturan.bpk.go.id/Details/38685/uu-no-23-tahun-2014\]\(https://peraturan.bpk.go.id/Details/38685/uu-no-23-tahun-2014\)>.](https://peratu</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

<sup>14</sup> Ismail, ‘Konstruksi Pertanggungjawaban Kepala Daerah Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah’, *SETARA - Jurnal Ilmu Hukum*, 1.1 (2018), pp. 76–96 <<https://ejournal.ubk.ac.id/index.php/setara/article/view/225>>.

selanjutnya ditetapkan sebagai laporan pertanggungjawaban pelaksanaan anggaran SKPD dan disampaikan kepada kepala daerah melalui PPKD. Proses ini terus berlangsung hingga anggaran tersebut dilaksanakan, ditatausahakan, dan digunakan. Setelah data keuangan SKPD terintegrasi, PPKD menyusun laporan keuangan pemerintah daerah.<sup>15</sup>

Melina marcori ludani; Gustaf budi tampi; dan Jericho pombengi. Dalam penelitiannya yang berjudul “Akuntabilitas Dalam Pengelolaan Keuangan Daerah (Suatu Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan)” yang dimuat dalam jurnal Universitas Samratulangi 2015 (<https://ejournal.unsrat.ac.id> > article) . Berdasarkan hasil kajian tersebut, salah satu aspek terpenting dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah adalah sistem akuntabilitas. Sistem akuntabilitas merupakan suatu prosedur yang sistematis dan berkelanjutan untuk menilai keberhasilan atau kegagalan penyelenggaraan pembangunan dan tata kelola pemerintahan sesuai dengan kebijakan, program, sasaran, dan tujuan yang ditetapkan dalam rangka mewujudkan visi Kabupaten Banggai Kepulauan sebagai Pemerintah Kabupaten Banggai Kepulauan yang dituangkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD).<sup>16</sup>

Dalam konteks akuntabilitas keuangan daerah, penelitian peneliti ini berbeda dengan penelitian sebelumnya, karena mengkaji wewenang

Kepala Daerah atas terjadinya kegagalan bangunan dalam kontrak kerja konstruksi yang menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

## B. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum normatif untuk melakukan penelitian dan menulis pembahasan artikel ini sebagai metode penelitian hukum karena mengkaji norma hukum yang berlaku. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang bertujuan untuk mengkaji hukum positif (norma hukum yang berlaku saat ini), khususnya dengan cara mengkaji suatu permasalahan hukum.

Ada sejumlah metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif untuk mengumpulkan data dari berbagai sudut pandang tentang isu yang dicari solusinya. Beberapa aspek strategi, baik pendekatan teoretis atau konseptual maupun pendekatan perundang-undangan.

Dalam penelitian ini, digunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- 1) Bahan hukum primer adalah materi hukum yang mengikat dan terkait dengan objek penelitian ini, antara lain sebagai berikut.
  - a. Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
  - b. Undang Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

---

<sup>15</sup> Aziz Setyagama, ‘Pertanggungjawaban Kepala Daerah Dalam Menjalankan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Menurut Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah’, *Jurnal IUS*, 33.1 (2022), pp. 1–12 <<https://ejournal.upm.ac.id/index.php/ius/article/view/1156>>.

<sup>16</sup> M.M Ludani, G.B Tampi, ‘Akuntabilitas Dalam Pengelolaan Keuangan Daerah ( Suatu Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan ) Melina Marcori Ludani Gustaf Budi Tampi Jericho Pombengi’.

- c. Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksana Undang Undang Nomor 2 tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.
  - e. 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 adalah materi hukum yang menjelaskan materi hukum primer. Bahan hukum sekunder adalah artikel, laporan, hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
- 3) Bahan Hukum Tersier memberikan instruksi dan penjelasan tentang hukum primer dan sekunder. Contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.

Untuk mengumpulkan konsepsi, opini, atau pemikiran konseptual teoretis atau doktrinal, metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan. Undang-undang, peraturan, dan publikasi ilmiah lainnya adalah contoh penelitian sebelumnya tentang subjek penelitian ini. Penelitian kepustakaan adalah pendekatan yang digunakan untuk mengumpulkan sumber daya hukum untuk penelitian ini. Secara khusus, proses ini melibatkan pencarian dan analisis buku (literatur, hasil penelitian, terbitan berkala ilmiah,

buletin ilmiah, jurnal ilmiah, dll.). Membaca, meneliti, membuat catatan, dan meninjau bahan pustaka yang telah diterbitkan merupakan bagian dari studi literatur.

Metode analitis dalam penelitian hukum normatif adalah cara menafsirkan dan mendiskusikan materi penelitian berdasarkan makna hukum, norma hukum, teori hukum dan doktrin yang berkaitan dengan pokok bahasan. Analisis bahan hukum adalah kegiatan berupa kajian atau analisis hasil pengelolaan bahan hukum penelitian dengan tinjauan pustaka yang telah dilakukan sebelumnya. Hasil penelitian dianalisis dengan mengkritik, mendukung, atau mengomentari dengan menafsirkan materi hukum yang ada dan kemudian membuat kesimpulan.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### 1. Wewenang Kepala Daerah atas terjadinya kegagalan bangunan dalam kontrak kerja konstruksi yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD) untuk mewujudkan akuntabilitas keuangan daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 yang mengatur tentang jasa konstruksi, disebutkan dalam Pasal 1 Ayat 55 bahwa : "Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi".<sup>17</sup>

<<https://peraturan.bpk.go.id/Details/161844/p-p-no-14-tahun-2021>>.

<sup>17</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 Tahun 2021 Tentang Jasa Konstruksi', Februari 2021, 2021, pp. 1-184

Berdasarkan penafsiran gramatikal, maka Pasal 1 ayat (55) 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, mengandung beberapa syarat adanya kontrak kerja konstruksi tersebut, yaitu : 1). Adanya hubungan hukum baik yang bersifat keperdataan maupun publik. 2). Adanya para pihak yang melakukan hubungan hukum yaitu Pengguna Jasa, perorangan atau badan hukum (swasta atau pemerintah) dan Penyedia Jasa, perorangan atau badan hukum (swasta atau badan hukum milik pemerintah / perseorangan), 3). Dokumen kontrak.

Dewa Gede Ari Yudha Brahmanta dan Anak Agung Sri Utari menyebutkan bahwa : "Hubungan hukum (*rechtbetrekkingen*) adalah hubungan antara dua subyek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Hubungan hukum dapat terjadi antara sesama subyek hukum dan antara subyek hukum dengan benda. Hubungan antara sesama subyek hukum dapat terjadi antara orang, orang dengan badan hukum, dan antara sesama badan hukum. Hubungan hukum antara subyek hukum dengan benda berupa hak apa yang dikuasai oleh subyek hukum itu atas benda tersebut, baik benda berwujud, benda bergerak, atau benda tidak bergerak. Hubungan hukum

memiliki syarat-syarat yaitu adanya dasar hukum dan adanya peristiwa hukum".<sup>18</sup>

Enju Juanda menyebutkan : "Menurut Ilmu Pengetahuan Hukum yang dimaksud dengan Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih yang terletak dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi sedangkan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi tersebut. Untuk menilai suatu hubungan hukum itu merupakan suatu perikatan atau bukan perikatan, hukum mempunyai ukuran-ukuran atau kriteria tertentu untuk menentukannya yaitu ukuran-ukuran atau kriteria-kriteria yang dipergunakan terhadap suatu hubungan hukum sehingga hubungan hukum itu dapat disebut sebagai suatu perikatan atau bukan perikatan".<sup>19</sup>

Pemilik atau pemberi kerja yang menggunakan jasa konstruksi dianggap sebagai pengguna jasa. Jasa konstruksi ditawarkan oleh penyedia jasa. Jasa konstruksi mencakup pekerjaan konstruksi dan/atau konsultasi konstruksi.<sup>20</sup>

Pasal 76 Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi: "Dokumen-dokumen yang memuat kontrak pekerjaan Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) paling sedikit memuat:

- 1) Surat perjanjian yang ditandatangani antara penyedia jasa dan

---

<sup>18</sup> Dewa Gede Ari Yudha Brahmanta Anak Agung Sri Utari, 'Hubungan Hukum Antara Pelaku Usaha Dengan KONSUMEN', *Sustainability (Switzerland)*, 11.1 (2019), pp. 1-14 <<https://jurnal.unigal.ac.id/galuhjustisi/article/view/6256>>.

<sup>19</sup> Enju Juanda, 'Hubungan Hukum Antara Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen', *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 9.2 (2021), p. 273, doi:10.25157/justisi.v9i2.6256.

<sup>20</sup> Indonesia, 'UU No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi [JDIH BPK RI]'.

- pengguna jasa yang paling sedikit memuat: a) Penjelasan para pihak; b) pertimbangan; c). ruang lingkup tugas; d). permasalahan men dasar, termasuk penetapan harga kontrak dan jadwal pelaksanaan; dan e). dokumen yang mengikat secara hukum dan disusun secara hierarkis.
- 2) Syarat-syarat kontrak khusus yang memuat data informasi pekerjaan dan ketentuan perubahan yang diperbolehkan oleh syarat-syarat umum kontrak berdasarkan ciri-ciri khusus pekerjaan;
  - 3) Syarat-syarat umum kontrak yang memuat ketentuan - ketentuan umum yang mengatur perikatan berdasarkan sistem pelaksanaan, ruang lingkup pekerjaan, cara pembayaran, dan sistem penghitungan hasil pekerjaan;
  - 4) Dokumen Pengguna Jasa, yaitu bagian dari dokumen seleksi yang menjadi dasar bagi Penyedia Jasa untuk menyusun penawaran, yang memuat ruang lingkup tugas dan persyaratan, meliputi persyaratan spesifikasi pekerjaan, gambar, daftar keluaran/kuantitas dan harga;
  - 5) Usulan atau penawaran yang disusun oleh Penyedia Jasa berdasarkan dokumen seleksi yang memuat metode, harga penawaran, jadwal dan sumber daya;
  - 6) Berita acara yang memuat kesepakatan-kesepakatan yang terjadi antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa saat proses evaluasi terhadap usulan atau penawaran Pengguna Jasa berupa klarifikasi

terhadap hal-hal yang menimbulkan keraguan;

- 7) Surat pernyataan dari Pengguna Layanan yang menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari Penyedia Layanan; Dan
- 8) Surat pernyataan dari Penyedia Jasa yang menyatakan kesanggupan melaksanakan pekerjaan".<sup>21</sup>

Pada umumnya, kontrak kerja konstruksi/pemborongan diawali dengan pengumuman dari pemborong/pengguna jasa atas adanya pekerjaan pemborongan bangunan tersebut, kemudian para penyedia jasa dipersilahkan untuk mengajukan penawaran atas pekerjaan pemborongan yang sudah ditentukan gambar dan rencana anggaran biaya (RAB) nya tersebut, setelah itu penawar yang terendahlah yang ditetapkan sebagai pemenang tender.

Setelah pemenang tender pekerjaan konstruksi/pemborongan tersebut ditetapkan dan tidak ada sanggahan dari para penawar yang lain, maka pemborong/penyedia jasa dengan pengguna jasa yang memborongkan melakukan pemeriksaan setempat, setelah tidak ada perubahan, baik gambar, waktu penyelesaian, maupun volume pekerjaan, maka ditandatangani kontrak kerja konstruksi tersebut dan penyedia jasa berhak atas persekot 30% dari nilai/harga kontrak keseluruhannya.

Pelaksana/penyedia jasa konstruksi, setelah menerima uang muka atau persekot 30% langsung mengerjakan pekerjaan konstruksinya

<sup>21</sup> Peraturan Pemerintah No.22 Tahun 2020, 'Peraturan Pemerintah RI Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Jasa Konstruksi', *Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia*,

037087, 2020, pp. 1-27 <<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/137561/pp-no-22-tahun-2020>>.

yang sudah diperjanjikan tersebut, se tiap hasil pekerjaan dihitung berdasar kan volumenya dan hak untuk me ngambil termin atau uang pengganti dari volume pekerjaan yang sudah dikerjakan tersebut sampai termin ketiga.

Pada termin ketiga, pekerjaan harus sudah selesai secara fisik namun uang hak pelaksana/penyedia jasa dari yang diperjanjikan masih disisihkan se besar 5% dari nilai kontrak, umumnya untuk menjamin manakala selama masa pemeliharaan, yaitu antara 3-6 bulan pekerjaan pemborongan bangu nan tersebut tidak mengalami peruba han fungsi baik sebagian maupun seluruhnya maka uang/jaminan pemeli haraan ini diserahkan oleh pengguna jasa/pimpro kepada penyedia jasa dan manakala sebelum masa pemeliharaan habis, diketahui ada tidak berfungsi nya bangunan tersebut walaupun hanya sebagian maka sisa termin yang 5% tersebut dipergunakan untuk menyempurnakan dari tidak fungsi nya/catatnya hasil pekerjaan konstruks i tersebut.

Kesepakatan bersama dalam kontrak kerja konstruksi bangunan gedung, maka perjanjian atau kontrak tersebut mengikat kedua belah pihak seperti undang-undang. Pasal 1338 KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*) disebutkan bahwa "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan baik".

Ada dua macam cara yang me nyebabkan berakhirnya kontrak pem borongan bangunan yaitu:

- a. Perjanjian sudah dikerjakan da lam hal ini, proses pembangunan tersebut sudah selesai dan sudah diserahkan serta sudah melalui masa pemeliharaan.
- b. Perjanjian pemborongan berakhir karena putusan pengadilan yaitu apabila pemborong/ penyedia jasa mengerjakan pekerjaannya me langgar kesepakatan, meskipun sudah ditegur oleh pihak yang memborongkan/pengguna jasa baik menyangkut waktu pelaksa naan maupun menyangkut mutu dari bangunan yang dikerjakan tersebut, sekalipun pekerjaan telah dimulai, pihak yang mem buat kontrak atau pengguna jasa dapat meminta hakim untuk mengakhiri hubungan kerja.

Jika penyedi jasa telah menanda tangani kontrak dan pengguna jasa, serta persyaratannya bertentangan de ngan norma setempat, kesusilaan, atau kepentingan umum, maka perjanjian tersebut dapat diakhiri dan dibatalkan oleh pihak ketiga. Karena sejalan dengan premis hukum yang universal dan mendasar bahwa kepentingan pribadi tidak dapat menggantikan ke pentingan umum, maka suatu per buatan atau pelaksanaan suatu kontrak tidak boleh melanggar prinsip kepen tingan umum.

Suatu perjanjian yang ditan datangani oleh kontraktor atau penye dia jasa dengan pihak yang mem boronongkan atau pengguna jasa yang memuat ketentuan-ketentuan yang ber tentangan dengan kepentingan umum atau ketertiban umum, tidak diragukan lagi merupakan pelanggaran terhadap

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Contohnya yaitu kontrak pemborongan pembangunan rumah tempat perjudian/casino.

Dalam Pasal 1339 KUHPerdota (Burgerlijk Wetboek) disebutkan bahwasanya: "Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang".<sup>22</sup>

Tanggung jawab seorang pemborong terbatas sampai masa pemeliharaan lewat (3-6 bulan setelah pekerjaan diserahkan pada pengguna jasa atau yang memborongkan) dan setelah itu sisa termin atau jasa pemborong sebesar 5% diserahkan oleh pengguna jasa/ yang memborongkan kepada penyedia jasa.

Setelah penyedia jasa menyerahkan pekerjaannya dan menerima sisa termin (5%), umumnya penyedia jasa sudah tidak mau tahu terhadap pekerjaannya, apakah pekerjaannya dalam waktu 1 tahun-10 tahun itu masih tidak berubah seperti pada saat diserahkan atau berfungsi sebagian atau sudah tidak berfungsi sama sekali.

Kegagalan bangunan adalah "kondisi bangunan runtuh dan/atau tidak berfungsi bangunan setelah serah terima akhir hasil pekerjaan Jasa Konstruksi". PP No. 14 Tahun 2021 yang mengubah Peraturan Pemerintah

Nomor 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Peraturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, menyebutkan hal tersebut pada Pasal 1 Ayat 15.<sup>23</sup>

Dwi Fisti Rurianti menyebutkan bahwa; "Kegagalan bangunan secara umum adalah merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja dan/atau keselamatan umum, kegagalan bangunan suatu proyek konstruksi sebagai akibat kesalahan owner, perencana, pengawas, pelaksana".<sup>24</sup>

Khairani M. Dhuhar Trinanda menyebutkan : "Kegagalan bangunan merupakan keadaan bangunan yang setelah diterimakan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi 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".<sup>25</sup>

Pasal 85 Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Disebutkan : "1. Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan akibat dari tidak terpenuhinya Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan,

<sup>22</sup> R Subekti and R Tjitrosudibio, 'Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) 1838', *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951-952., 2019, pp. 11-28.

<sup>23</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 Tahun 2021 Tentang Jasa Konstruksi'.

<sup>24</sup> Dwi Visti Rurianti, 'Kegagalan Pelaksanaan Konstruksi Berdasarkan Perspektif

Hukum', *Uniks*, 43.March (1998), pp. 1-9, doi:<https://ejournal.uniks.ac.id>

KODIFIKASI > article > view.  
<sup>25</sup> Khairani M. Dhuhar Trinanda, 'Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Terhadap', 2.2 (2018), pp. 294-307 <[www.evemasnaproperindosentosa.](http://www.evemasnaproperindosentosa.)>.

dan Keberlanjutan sebagaimana di maksud dalam Pasal 84 ayat (1). 2. Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan setelah ditetapkan oleh Penilai Ahli. 3. Penilai Ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berkoordinasi dengan pihak yang berwenang terkait. 4. Penetapan oleh Penilai Ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat. 5. Tanggung jawab atas Kegagalan Bangunan sebagaimana di maksud pada ayat (2) berupa: a. Penggantian atau perbaikan Kegagalan Bangunan oleh Penyedia Jasa; dan b. Pemberian ganti kerugian oleh Pengguna Jasa dan/ Penyedia Jasa".<sup>26</sup>

Tim Penilai Ahli, akan menetapkan siapa yang akan dibeban tanggung jawab atas kesalahan terjadinya kegagalan bangunan, baik berupa penggantian atau perbaikan Kegagalan Bangunan oleh Penyedia Jasa; dan pemberian ganti kerugian oleh Pengguna Jasa dan/ atau Penyedia Jasa. Tim ahli berdasarakan investigasinya akan menetapkan penyedia jasa yang dibebani untuk mengganti kerugian akibat terjadinya kegagalan bangunan bila kesalahan terletak pada penyedia jasa, sebaliknya tim ahli akan menetapkan ganti rugi kepada perencana bangunan bila kesalahan terletak pada perencanaannya serta tim ahli akan menetapkan kesalahan dan ganti rugi kepada pengguna jasa bila pengguna jasa telah melakukan kesalahan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam kontak kerja konstruksi. Tim ahli akan mela-

kukan pekerjaannya secara transparan, akuntabel dan adil dalam melakukan investigasi atau penyelidikan terhadap terjadinya kegagalan bangunan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) beserta peraturan turunannya merupakan hukum positif yang masih berlaku dan menjadi landasan hukum bagi pelaksanaan pembangunan oleh sektor publik dan sektor swasta. Keberadaan KUHPerdata dan UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, beserta regulasi terkait, sangat berperan dalam memberikan panduan kepada masyarakat dan para pelaku bisnis di bidang konstruksi dan pembangunan. Dengan adanya ketentuan hukum ini, diharapkan dapat mengimplementasikan fungsi-fungsi hukum, yaitu menciptakan keadilan, memberikan manfaat, serta menjamin kepastian, terutama bagi aktor-aktor di sektor konstruksi.

Yushar menyebutkan bahwa; "Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi tidak mengatur bentuk pertanggungjawaban hukum (pidana) apabila terjadi kegagalan bangunan. Penghapusan sanksi pidana dalam Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi secara tidak langsung telah memicu maraknya persoalan hukum (terutama yang terkait dengan kegagalan bangunan) dalam kegiatan jasa konstruksi".<sup>27</sup>

Suntana Djatmika dan Yuliawati Harahap menyebutkan ; "Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sangat

<sup>26</sup> Peraturan Pemerintah No.22 Tahun 2020, 'Peraturan Pemerintah RI Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Jasa Konstruksi'.

<sup>27</sup> Agustina Agustina and Sagita Purnomo, 'Kajian Hukum Penyelesaian

Sengketa Kegagalan Bangunan Dalam Pekerjaan Konstruksi', *Jurnal RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5.2 (2023), p. 40, doi:10.46930/jurnalrectum.v5i2.3153.

mungkin terjadi perselisihan atau sengketa (disputes). Karena itu, Pasal 88 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, mengatur perihal penyelesaian sengketa diantaranya melalui upaya musyawarah mufakat. Jika musyawarah mufakat tidak membuahkan hasil, maka para pihak dapat menempuh opsi lain (penyelesaian melalui litigasi dan non litigasi) yang harus termuat jelas dalam kontrak kerja konstruksi, sehingga para pihak memiliki opsi mengenai tata cara penyelesaian sengketa dengan dasar kesepakatan kedua belah pihak dan sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku".<sup>28</sup>

Eka Saputri menyebutkan ; "Berdasarkan Pasal 63 UU Jasa Konstruksi, penyedia jasa wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan bangunan yang disebabkan kesalahan penyedia jasa. Jangka waktu pertanggungjawaban penyedia jasa atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi. Apabila rencana umur konstruksi sebagaimana lebih dari 10 tahun, penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir, adapun untuk kegagalan bangunan yang terjadi setelah jangka waktu tersebut, yang bertanggung jawab adalah pengguna jasa. Perlindungan yang diberikan terhadap pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya kegagalan konstruksi

ialah terkait jenis pertanggungjawaban yang dapat diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi yang mencakup jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan, jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan pertanggungjawaban terhadap kegagalan bangunan, dan jaminan terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi, antara lain asuransi pekerjaan, bahan dan peralatan, asuransi tenaga kerja, dan asuransi tuntutan pihak ketiga".<sup>29</sup>

I Made Adi Sumarajaya dan I Made Sarjana menyebutkan : "bahwa bila penyedia jasa / kontraktor melakukan wanprestasi, maka tuntutan ganti rugi yang diajukan didasarkan pada wanprestasi terhadap isi perjanjian. Tanggung jawab kontraktor dilakukan dengan membayar ganti rugi atau memperbaiki yang sesuai dengan yang disepakati meskipun kerugian disebabkan karena kesengajaan dari pelaksana lapangan atau pengawas lapangan".<sup>30</sup>

Vincentius Gegap Widyantoro dan Faizal Kurniawan menyebutkan ; "bahwa berkaitan dengan tanggung jawab Penyedia Jasa terhadap pekerjaan Subpenyedia Jasa, dalam literatur luar negeri seringkali disebut sebagai *vicarious performance*. Penyedia Jasa memiliki tanggung jawab penuh terhadap seluruh pekerjaannya kepada Pengguna Jasa termasuk pekerjaan yang dikerjakan oleh Sub-penyedia Jasa. Namun hal ini dapat pula diperjanjikan sebaliknya dalam Kontrak

---

<sup>28</sup> Agustina and Purnomo, 'Kajian Hukum Penyelesaian Sengketa Kegagalan Bangunan Dalam Pekerjaan Konstruksi'.

<sup>29</sup> Eka Saputri, 'Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Kontrak Pelaksanaan Konstruksi Terhadap Kegagalan Bangunan', *ZAAKEN*, 3 (2022), pp. 206–27, doi:<https://doi.org/10.22437/zaaken.v3i2.14708>.

<sup>30</sup> I Made Adi Sumarajaya, 'Tanggung Jawab Kontraktor Terhadap Kerugian Yang Dialami Oleh Pemilik Rumah Tinggal Pada Warna Wirawan Construction', *Jurnal Kertha Desa*, 8.7 <<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/66500?articlesBySameAuthorPage=6>>.

Kerja Konstruksi antara Penyedia Jasa dan Sub-penyedia Jasa".<sup>31</sup>

Dwi Fisti Rurianti, menyebutkan bahwa : "Faktor-faktor penyebab terjadinya kegagalan pekerjaan konstruksi dalam pelaksanaan pekerjaan yang telah dikelompokkan : 1. Metode Kerja pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan lokasi proyek 2. Desain bangunan, material bangunan dan alat pendukung pelaksanaan proyek 3. Sumber Daya Manusia (SDM) 4. Kontrak dan penyimpangan pelaksanaan pekerjaan konstruksi".<sup>32</sup>

Menurut Pasal 1609 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, arsitek dan kontraktor bertanggung jawab selama sepuluh tahun jika suatu bangunan yang dikontrakkan dan dibangun dengan biaya tertentu hancur seluruhnya atau sebagian karena cacat konstruksi atau karena tanahnya tidak sesuai.<sup>33</sup>

Berdasarkan penafsiran gramatikal atas Pasal 1606 KUH Perdata. Maka tanggungjawab Penyedia Jasa atau pemborong bila terjadi kesalahan dalam pelaksanaannya, hanya selama 10 tahun sejak penyerahan pekerjaan. Akan tetapi berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata menyebutkan : "Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang." Maka berdasarkan penafsiran gramatikal dan teologis dari Pasal 1339 KUH Perdata, maka tanggungjawab Penyedia Jasa (Perencana dan Pelaksana bangunan ) dan Pengguna

Jasa, tidak hanya terbatas 10 tahun sejak diteruskannya bangunan, akan tetapi bisa lebih dari 10 tahun bila itu bertentangan dengan nilai-nilai kepatutan dan nilai-nilai keadilan.

Gubernur, Bupati dan Walikota adalah Kepala daerah di tingkat Provinsi, kabupaten atau kota yang bertugas untuk menjalankan berbagai urusan pemerintahan di wilayah tersebut. Tugas dilakukan bersama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) di tingkat provinsi, kabupaten atau kota. Pasal 59 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda) disebutkan bahwa setiap daerah harus dipimpin oleh seorang kepala pemerintahan yang disebut sebagai kepala daerah. Dalam konteks ini, kepala daerah untuk provinsi disebut gubernur, sedangkan untuk kabupaten dan kota masing-masing disebut bupati dan wali kota. Lebih lanjut, Pasal 65 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan menguraikan berbagai tugas yang diemban oleh kepala daerah, yang meliputi:

- 1) Memimpin Pelaksanaan Urusan Pemerintahan: Kepala daerah bertanggung jawab untuk memimpin semua urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kebijakan yang telah disepakati bersama DPRD.
- 2) Menjaga Ketenteraman dan Ketertiban Masyarakat: Salah satu tugas utama bupati atau walikota adalah memastikan bahwa masya

<sup>31</sup> Vincentius Widyantoro, 'Perkembangan Prinsip Dan Tanggung Gugat Dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi', *UB.Arena hukum.*, 13.01 (2020), pp. 157-80, doi:10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.9.

<sup>32</sup> Rurianti, 'Kegagalan Pelaksanaan Konstruksi Berdasarkan Perspektif Hukum'.

<sup>33</sup> Subekti and Tjitrosudibio, 'Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) 1838'.

- rakat di daerahnya hidup dalam suasana yang aman dan tertib.
- 3) Menyusun Rancangan Peraturan Daerah (Perda): Kepala daerah wajib menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) kepada DPRD untuk dibahas bersama. Selain itu, mereka juga harus menyusun dan menetapkan Rencana Kerja Perangkat Daerah (RKPD).
  - 4) Mengajukan Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD): Bupati atau walikota perlu menyusun dan mengajukan rancangan Perda mengenai APBD perubahan APBD, serta pertanggungjawaban pelaksanaan APBD kepada DPRD untuk mendapatkan persetujuan.
  - 5) Mewakili Daerah dalam Persidangan: Kepala daerah memiliki wewenang untuk mewakili daerahnya di dalam dan di luar pengadilan, termasuk menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
  - 6) Mengusulkan Pengangkatan Wakil Kepala Daerah: Tugas lainnya adalah mengusulkan pengangkatan wakil kepala daerah untuk membantu menjalankan pemerintahan.
  - 7) Melaksanakan Tugas Lain Sesuai Ketentuan: Kepala daerah juga diharapkan untuk melaksanakan tugas lain yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan".<sup>34</sup>

<sup>34</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah', 2014, pp. 1-203.

Dalam melaksanakan tugas-tugasnya, Gubernur, Bupati dan Wali kota memiliki berbagai wewenang, termasuk. "a).Mengajukan rancangan Perda; b).Menetapkan Perda yang telah disetujui bersama DPRD; c). Menetapkan Peraturan Kepala Daerah (Perkada) dan keputusan kepala daerah; d). Mengambil tindakan tertentu dalam situasi mendesak yang memerlukan perhatian segera dari pemerintah daerah dan masyarakat; e). Melaksanakan wewenang lain sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku".<sup>35</sup> Dengan demikian, dalam menjalankan pemerintahan dan mengelola urusan-urusan yang menjadi tanggung jawabnya, Gubernur, bupati atau walikota dituntut untuk bersikap adil, transparan, bertanggungjawab dan demokratis. Hal ini sesuai dengan sumpah atau janji yang mereka ucapkan pada saat dilantik, yang mencerminkan komitmen mereka untuk melayani masyarakat dan menjaga kepentingan umum.

Pertanggungjawaban Kepala Daerah (Gubernur, Bupati dan Walikota) dalam pengelolaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) yang digunakan untuk pembangunan gedung instansi pemerintah daerah harus transparan. Kepala Daerah (Gubernur, Bupati dan Walikota) dalam rangka pemegang kekuasaan pengelolaan keuangan negara, memiliki wewenang yang besar. Dalam arti dapat menuntut pihak-pihak yang telah melakukan hubungan hukum dengan Pemerintah daerah untuk pembangunan gedung namun telah melakukan wanprestasi dan menganggarkan kembali, berdasarkan penetapan dari tim ahli atas terjadinya kegagalan bangunan.

<sup>35</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah'.

Kewenangan Kepala Daerah tersebut, tidak hanya terbatas pada 10 tahun sejak penyerahan pekerjaan, akan tetapi dapat lebih dari 10 tahun sejak penyerahan pekerjaan, bila itu sesuai dengan nilai-nilai kepatutan dan nilai-nilai kebiasaan yang hidup di masyarakat.

Ismail menyebutkan bahwa : "Laporan Keterangan Pertanggungjawaban Kepala Daerah (LKPJ), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. Laporan penyelenggaraan Pemerintahan Daerah memuat capaian kinerja penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dan pelaksanaan Tugas Pembantuan. Laporan keterangan pertanggungjawaban memuat hasil penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Kepala daerah menyampaikan laporan keterangan pertanggungjawaban kepada DPRD yang dilakukan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun paling lambat 3 (tiga) bulan setelah tahun anggaran berakhir. Laporan keterangan pertanggungjawaban kepada DPRD dibahas oleh DPRD untuk rekomendasi perbaikan penyelenggaraan Pemerintahan Daerah".<sup>36</sup>

Sri Wahyuni menyebutkan : "1. Bentuk pertanggungjawaban penyelenggaraan pemerintahan daerah meliputi; a) Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Kepada Pemerintah ; b) Informasi Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Kepada Masyarakat. 2. Implementasi akuntabilitas dan transparansi dalam

pertanggungjawaban pemerintahan disampaikan melalui; a) Media Surat Kabar b) Direct Mail (Surat Bupati), yang disampaikan kepada masyarakat lewat jalur birokrasi atau ketingkat RT/RW c) Melalui Website".<sup>37</sup> Aziz Setyagama dan M Yudi Firmansyah menyebutkan bahwa ; "Pertanggungjawaban kepala daerah sebagai pelaksana APBD yaitu diawali dengan PPK-SKPD menyiapkan laporan keuangan SKPD untuk ditetapkan sebagai laporan pertanggungjawaban pelaksanaan anggaran SKPD dan disampaikan kepada kepala daerah melalui PPKD. PPKD selanjutnya menyusun laporan keuangan pemerintah daerah dengan menggabungkan laporan keuangan SKPD. Laporan keuangan SKPD terdiri dari laporan realisasi anggaran, neraca, catatan atas laporan keuangan dan dilampiri dengan surat pernyataan kepala SKPD bahwa pengelolaan APBD yang menjadi tanggungjawabnya telah diselenggarakan berdasarkan sistem pengendalian intern yang memadai dan standar akuntansi pemerintahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan".<sup>38</sup>

Berdasarkan penafsiran gramatikal dan penafsiran teologis atas peraturan perundang-undangan jasa konstruksi dan peraturan perundang-undangan yang mengatur tugas kepala daerah, KUH Perdata serta merujuk pada pendapat para ahli di atas, maka wewenang yang dimiliki oleh Kepala Daerah (Gubernur, Bupati dan Walikota) atas terjadinya kegagalan bangunan

---

<sup>36</sup> Ismail, 'Konstruksi Pertanggungjawaban Kepala Daerah Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah'.

<sup>37</sup> Wahyuni, 'Implementasi Akuntabilitas Dan Transparansi Untuk Mewujudkan Pemerintahan Daerah Yang Bersih'.

<sup>38</sup> Aziz Setyagama, 'Pertanggungjawaban Kepala Daerah Dalam Menjalankan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Menurut Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah'.

dalam kontrak kerja konstruksi yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD). *Pertama*; berwenang untuk meminta laporan dari tim penilai ahli untuk melakukan penyelidikan agar mengetahui apa sebab terjadinya kegagalan bangunan tersebut untuk mengetahui sebab sebab terjadinya kegagalan bangunan tersebut. Apakah akibat dari tidak terpenuhinya Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. *Kedua* ; Bila tim penilai ahli menetapkan kegagalan bangunan disebabkan oleh kesalahan dari penyedia jasa atau pemborong (wan prestasi karena tidak sesuai dengan perencanaannya) maka sebagai bentuk pertanggungjawaban pengelolaan keuangan daerah atas pembangunan tersebut, berwenang untuk menuntut ganti rugi pada penyedia jasa atau pemborong. *Ketiga*; Bila tim penilai ahli menetapkan bahwa terjadinya kegagalan bangunan disebabkan oleh kesalahan perencanaan, maka sebagai bentuk pertanggungjawaban pengelolaan keuangan daerah atas pembangunan tersebut, berwenang untuk menuntut ganti rugi pada konsultan perencana yang telah ditetapkan. *Keempat*; Bila tim penilai ahli menetapkan terjadinya kegagalan bangunan disebabkan oleh keadaan terpaksa (karena ada gempa bumi, banjir badang, sunami, dll) maka agar pelayanan masyarakat tidak terganggu atas fasilitas gedung yang terjadi kegagalan bangunan sehingga tidak berfungsi gedung tersebut dengan baik, maka sebagai bentuk pertanggungjawaban pengelolaan keuangan

daerah atas pembangunan tersebut, berwenang untuk menyusun anggaran ulang dalam Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD) untuk perbaikan bangunan yang mengalami kegagalan bangunan atau tidak berfungsi tersebut.

#### **D. Kesimpulan**

Wewenang Kepala Daerah (Gubernur, Bupati dan walikota) atas terjadinya kegagalan bangunan insansi pemerintah daerah yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD) adalah ; *Pertama*; berwenang untuk meminta laporan dari tim penilai ahli untuk melakukan penyelidikan agar mengetahui apa sebab terjadinya kegagalan bangunan tersebut . *Kedua* ; menuntut ganti rugi pada penyedia jasa atau pemborong bila tim penilai ahli menetapkan kegagalan bangunan disebabkan oleh kesalahan dari penyedia jasa atau pemborong. *Ketiga*; menuntut ganti rugi pada konsultan perencana, bila tim penilai ahli menetapkan bahwa terjadinya kegagalan bangunan disebabkan oleh kesalahan perencanaan. *Keempat*; menyusun anggaran ulang dalam Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD) untuk perbaikan bangunan yang mengalami kegagalan bangunan, bila tim penilai ahli menetapkan terjadinya kegagalan bangunan disebabkan oleh keadaan terpaksa (karena ada gempa bumi, banjir badang, sunami, dll) .

#### **Daftar Pustaka**

Agustina, Agustina, and Sagita Purnomo, 'Kajian Hukum Penyelesaian Sengketa Kegagalan Bangunan Dalam Pekerjaan Konstruksi', *Jurnal RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pi*

- dana, 5.2 (2023), p. 40, doi:10.46930/jurnalrectum.v5i2.3153
- Amitha Freli Sasauw, 'Akuntabilitas Penyelenggaraan Pelayanan Publik Pemerintah Di Kantor Kecamatan Tahunan Kabupaten Kepulauan Sangihe', *Jurnal Administrasi Publik*, 11.1 (2019), pp. 1–14 <<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/JAP/article/view/23799>>
- A Aziz Setyagama, 'Pertanggungjawaban Kepala Daerah Dalam Menjalankan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Menurut Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah', *Jurnal IUS*, 33.1 (2022), pp. 1–12 <<https://ejournal.upm.ac.id/index.php/iu/article/view/1156>>
- Hadi Jauhari dan Misfi El Auda, Evada Dewata, 'Akuntabilitas Pengelolaan Keuangan Daerah: Sistem Pengendalian Intern Pemerintah Dan Sistem Akuntansi Pemerintah Daerah,' *Jurnal Riset Terapan Akuntansi*, 5.2 (2021), pp. 44–53, doi:<https://jurnal.polsri.ac.id/jrtap/article/view>
- I Made Adi Sumarajaya, 'Tanggung Jawab Kontraktor Terhadap Kerugian Yang Dialami Oleh Pemilik Rumah Tinggal Pada Warna Wirawan Construction', *Jurnal Kertha Desa*, 8.7 <<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/66500?articlesBySameAuthorPage=6>>
- Indonesia, 'UU No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi [JDIH BPK RI]', *Jdih Setneg*, 2017, pp. 19, 40 <<https://peraturan.bpk.go.id/Details/37637/uu-no-2-tahun-2017>>
- Ismail, 'Konstruksi Pertanggungjawa ban Kepala Daerah Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, *SETARA - Jurnal Ilmu Hukum*, 1.1 (2018), pp. 76–96 <<https://ejournal.ubk.ac.id/index.php/setara/article/view/225>>
- Juanda, Enju, 'Hubungan Hukum Antara Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen', *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 9.2 (2021), p. 273, doi:10.25157/justisi.v9i2.6256
- M. Dhuhar Trinanda, Khairani, 'Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Terhadap', 2.2 (2018), pp. 294–307 <[www.cvemasnapropertindosentosa.com](http://www.cvemasnapropertindosentosa.com)>
- M.M Ludani, G.B Tampi, J. Pombengi, 'Akuntabilitas Dalam Pengelolaan Keuangan Daerah ( Suatu Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan ) Melina Marcori Ludani Gustaf Budi Tampi Jericho Pombengi', *E-Journal UNSRAT* <https://ejournal.unsrat.ac.id/Article>, 2017
- Napitupulu, Linggomi Adinda Tamardhina, and Imam Haryanto, 'Pertanggung Jawaban Hukum Konsultan Konstruksi Terhadap Kegagalan Konstruksi Bangunan', *Jurnal Usm Law Review*, 7.1 (2024), p. 45, doi:10.26623/julr.v7i1.7756
- Peraturan Pemerintah No.22 Tahun 2020, 'Peraturan Pemerintah RI Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Jasa Konstruksi', *Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia*, 037087, 2020, pp. 1–27 <<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/137561/pp-no-22-tahun-2020>>

- ‘Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 Tahun 2021 Tentang Jasa Konstruksi’, Februari 2021, 2021, pp. 1–184 <<https://peraturan.bpk.go.id/Details/161844/pp-no-14-tahun-2021>>
- Rurianti, Dwi Visti, ‘Kegagalan Pelaksanaan Konstruksi Berdasarkan Perspektif Hukum’, *Uniks*, 43. March (1998), pp. 1–9, doi: [https://ejournal.uniks.ac.id > Kodifikasi > article > view](https://ejournal.uniks.ac.id/Kodifikasi/article/view)
- Saputri, Eka, ‘Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Kontrak Pelaksanaan Konstruksi Terhadap Kegagalan Bangunan’, *ZAAKEN*, 3 (2022), pp. 206–27, doi:<https://doi.org/10.22437/zaaken.v3i2.14708>
- Suardika, I ketut, I Nyoman Putu Budi artha, and I Made puspasutari Ujianti, ‘Tanggungjawab Perdata Pemborong Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia’, *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2.3 (2021), pp. 456–62, doi:[10.22225/jkh.2.3.3649.456-462](https://doi.org/10.22225/jkh.2.3.3649.456-462)
- Subekti, R, and R Tjitrosudibio, ‘Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) 1838’, *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2019, pp. 11–28
- ‘Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah’, 2014, pp. 1–203 <<https://peraturan.bpk.go.id/Details/38685/uu-no-23-tahun-2014>>
- , 2014, pp. 1–203
- ‘Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung’, *BPK. RI*, 34.1 (1981), pp. 161–64 <<https://peraturan.bpk.go.id/Details/44487/uu-no-28-tahun-2002>>
- Utari, Dewa Gede Ari Yudha Brahman ta Anak Agung Sri, ‘Hubungan Hukum Antara Pelaku Usaha Dengan Konsumen’, *Sustainability (Switzerland)*, 11.1 (2019), pp. 1–14 <<https://jurnal.unigal.ac.id/galuhjustisi/article/view/6256>>
- Wahyuni, Sri, ‘Implementasi Akuntabilitas Dan Transparansi Untuk Mewujudkan Pemerintahan Daerah Yang Bersih’, 3.11 (2015), pp. 173–79, doi:[http://download.garuda.kemdikbud.go.id > article](http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article)
- Widyantoro, Vincentius, ‘Perkembangan Prinsip Dan Tanggung Gugat Dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi’, *Ub.Arenahukum.*, 13.01 (2020), pp. 157–80, doi:[10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.9](https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.9)