

Kegagalan Bangunan Pekerjaan Konstruksi Pemerintah Dan Tanggungjawab Kontraktual Penyedia Jasa Konstruksi

Melkianus Ndaomanu^{1*}, Frengky Ndaomanu², Dian Nustanti Ndaomanu³
^{1,2,3} Universitas Kristen Artha Wacana, Kupang, Indonesia

Corresponding Author: melkynd@yahoo.com

Info Artikel

Received: 19 Juni 2026

Revised: 29 Juni 2026

Accepted: 15 Juli 2026

Published: 23 Juli 2026

Keywords:

*Building Failure,
Construction Contract,
Contractual Liability.*

Kata Kunci:

*Kegagalan Bangunan,
Kontrak Konstruksi,
Tanggung Jawab Kontraktual.*

Abstract

Building failure in government construction projects is a legal issue involving technical, contractual, and liability aspects among parties involved in construction services. This study aims to analyze the position of government construction contracts from a civil law perspective, the contractual responsibilities of construction service users and providers regarding building failure, and efforts to strengthen legal certainty in resolving such issues. This research employs a normative juridical method using statutory and conceptual approaches through literature studies of regulations, legal references, and previous studies. The results indicate that construction contracts serve as the foundation of legal relationships that establish rights, obligations, and responsibilities among the parties. Liability for building failure cannot be automatically imposed on one party but must be determined based on contractual provisions, the causes of failure, and the causal relationship between actions or negligence and resulting losses. Strengthening legal certainty can be achieved through comprehensive contract arrangements, proportional risk allocation, and the implementation of contractual law principles in construction dispute resolution.

Abstrak

Kegagalan bangunan pada pekerjaan konstruksi pemerintah merupakan permasalahan hukum yang berkaitan dengan aspek teknis, kontraktual, dan tanggung jawab para pihak dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan kontrak kerja konstruksi pemerintah dalam perspektif hukum keperdataan, bentuk tanggung jawab kontraktual pengguna jasa dan penyedia jasa terhadap kegagalan bangunan, serta upaya penguatan kepastian hukum dalam penyelesaiannya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual melalui studi kepustakaan terhadap regulasi, literatur hukum, dan penelitian terdahulu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontrak kerja konstruksi merupakan dasar hubungan hukum yang melahirkan hak, kewajiban, dan tanggung jawab para pihak. Tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan tidak dapat dibebankan secara otomatis kepada salah satu pihak, tetapi harus ditentukan berdasarkan isi kontrak, penyebab kegagalan, dan hubungan sebab akibat antara tindakan atau kelalaian dengan kerugian yang



timbul. Penguatan kepastian hukum dapat dilakukan melalui penyusunan kontrak yang komprehensif, pembagian risiko yang proporsional, serta penerapan prinsip hukum perjanjian dalam penyelesaian sengketa konstruksi.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu aspek penting dalam mewujudkan tujuan pembangunan nasional karena berhubungan langsung dengan peningkatan pelayanan publik, pertumbuhan ekonomi, serta pemenuhan kebutuhan masyarakat. Dalam pelaksanaannya, pembangunan infrastruktur sangat bergantung pada penyelenggaraan jasa konstruksi yang mencakup layanan konsultasi konstruksi, pekerjaan konstruksi, serta kegiatan pendukung lainnya. Sektor jasa konstruksi memiliki karakteristik yang kompleks karena melibatkan berbagai pihak, nilai investasi yang besar, penggunaan teknologi, standar teknis tertentu, serta risiko hukum dan ekonomi selama proses pelaksanaan pekerjaan. Oleh karena itu, keberhasilan penyelenggaraan konstruksi tidak hanya ditentukan oleh aspek teknis, tetapi juga oleh keberadaan hubungan hukum yang mampu memberikan kepastian mengenai hak, kewajiban, dan tanggung jawab para pihak.

Dalam penyelenggaraan proyek konstruksi pemerintah, hubungan hukum antara pemerintah sebagai pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi dibentuk melalui kontrak kerja konstruksi. Kontrak tersebut menjadi dasar pengikatan yang melahirkan hubungan keperdataan berupa hak dan kewajiban kontraktual bagi para pihak. Kontrak kerja konstruksi tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif dalam proses pengadaan barang dan jasa pemerintah, tetapi juga menjadi instrumen hukum yang menentukan mekanisme pelaksanaan pekerjaan, pembagian risiko, standar mutu, jangka waktu penyelesaian, serta konsekuensi apabila terjadi kegagalan dalam pelaksanaan pekerjaan. Dengan demikian, kontrak konstruksi memiliki kedudukan strategis sebagai sarana untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian dalam hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi (Gunduz & Elsherbeny, 2020; Hughes et al., 2015; Zhou et al., 2018).

Salah satu permasalahan penting dalam penyelenggaraan konstruksi adalah terjadinya kegagalan bangunan. Kegagalan bangunan tidak hanya berkaitan dengan aspek teknis berupa keruntuhan atau tidak berfungsinya suatu bangunan, tetapi juga memiliki konsekuensi hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembangunan. Berdasarkan regulasi jasa

konstruksi, kegagalan bangunan dapat menimbulkan tanggung jawab bagi pengguna jasa maupun penyedia jasa apabila terbukti tidak terpenuhinya standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan dalam penyelenggaraan konstruksi. Dalam konteks ini, aspek pertanggungjawaban tidak dapat dilepaskan dari hubungan kontraktual yang telah dibentuk sebelumnya melalui kontrak kerja konstruksi (El-Sayegh, 2008; Lam et al., 2007; Love et al., 2016).

Kajian mengenai kegagalan bangunan dan tanggung jawab konstruksi telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Penelitian terkait manajemen risiko konstruksi menunjukkan bahwa risiko kegagalan proyek dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti ketidakjelasan pembagian tanggung jawab, lemahnya pengendalian kontrak, kesalahan perencanaan, serta kurang optimalnya mekanisme pengawasan selama pelaksanaan pekerjaan (El-Sayegh, 2008). Selain itu, penelitian mengenai hubungan kontraktual dalam proyek konstruksi menunjukkan bahwa kontrak memiliki peran penting dalam mengatur distribusi risiko, mengurangi konflik, dan meningkatkan keberhasilan proyek melalui kejelasan kewajiban para pihak (Lam et al., 2007; Zhou et al., 2018).

Meskipun penelitian mengenai risiko konstruksi, manajemen kontrak, dan penyelesaian sengketa telah berkembang, masih terdapat kesenjangan penelitian (*research gap*) terkait kajian yang secara khusus menganalisis kegagalan bangunan sebagai bentuk tanggung jawab kontraktual dalam perspektif hukum keperdataan, khususnya pada kontrak kerja konstruksi pemerintah. Sebagian penelitian terdahulu lebih banyak membahas kegagalan konstruksi dari perspektif manajemen proyek, keselamatan kerja, atau mitigasi risiko teknis, sedangkan kajian yang menghubungkan antara konsep kegagalan bangunan, asas hukum perjanjian, kekuatan mengikat kontrak, serta batas tanggung jawab pengguna jasa dan penyedia jasa masih relatif terbatas (El-Sayegh, 2008; Love et al., 2016).

Dalam perspektif hukum perdata, kontrak kerja konstruksi memiliki karakter khusus karena berada dalam hubungan hukum privat, meskipun salah satu pihak yang terlibat adalah pemerintah. Hubungan kontraktual tersebut tetap tunduk pada prinsip-prinsip hukum perjanjian, seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda, dan asas itikad baik. Kontrak yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak sebagaimana ketentuan hukum perjanjian, sehingga penyelesaian terhadap permasalahan konstruksi pada dasarnya harus terlebih dahulu mengacu pada mekanisme kontraktual yang telah disepakati. Pemahaman tersebut menjadi penting karena dalam praktik sering terjadi pergeseran penyelesaian masalah konstruksi dari ranah keperdataan menuju ranah hukum pidana, khususnya ketika dikaitkan dengan dugaan kerugian

negara (Salim, 2019).

Literatur mengenai kontrak konstruksi menunjukkan bahwa keberhasilan proyek sangat dipengaruhi oleh kualitas pengaturan kontrak, terutama dalam aspek pembagian risiko, pengendalian perubahan pekerjaan, mekanisme penyelesaian sengketa, dan pengaturan tanggung jawab setelah pekerjaan selesai. Hughes et al., (2015) menjelaskan bahwa kontrak konstruksi merupakan instrumen utama untuk mengatur hubungan antara pihak-pihak dalam proyek konstruksi, sedangkan Love et al., (2016) menekankan pentingnya kapasitas organisasi dan pengelolaan kontraktual dalam meningkatkan kinerja proyek. Sementara itu, penelitian mengenai keterlambatan dan kegagalan proyek menunjukkan bahwa ketidakjelasan tanggung jawab kontraktual dapat meningkatkan potensi perselisihan antara pemilik pekerjaan dan kontraktor (Marzouk & El-Rasas, 2014).

Berdasarkan kajian tersebut, kebaruan ilmiah penelitian ini terletak pada analisis integratif mengenai kegagalan bangunan sebagai bentuk tanggung jawab kontraktual dalam proyek konstruksi pemerintah dengan menggunakan perspektif hukum keperdataan. Penelitian ini tidak hanya melihat kegagalan bangunan sebagai persoalan teknis konstruksi, tetapi juga menganalisis bagaimana kontrak kerja konstruksi berfungsi sebagai dasar penentuan hak, kewajiban, dan tanggung jawab hukum para pihak. Pendekatan tersebut diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai posisi kontrak konstruksi sebagai instrumen perlindungan hukum sekaligus mekanisme penyelesaian permasalahan akibat kegagalan bangunan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana kedudukan kontrak kerja konstruksi pemerintah dalam perspektif hukum keperdataan, bagaimana bentuk tanggung jawab kontraktual pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi terhadap kegagalan bangunan, serta bagaimana mekanisme perlindungan hukum yang dapat diterapkan dalam penyelesaian permasalahan kegagalan bangunan. Hipotesis penelitian ini adalah bahwa kegagalan bangunan dalam pekerjaan konstruksi pemerintah pada dasarnya merupakan persoalan tanggung jawab kontraktual yang harus terlebih dahulu diselesaikan berdasarkan prinsip hukum perjanjian dan ketentuan kontrak kerja konstruksi sebelum memasuki mekanisme hukum lainnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kedudukan hukum kontrak kerja konstruksi, mengidentifikasi bentuk pertanggungjawaban kontraktual akibat kegagalan bangunan, serta memberikan pemahaman mengenai penguatan kepastian hukum dalam penyelenggaraan jasa konstruksi pemerintah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*yuridis normatif*) dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Metode ini digunakan untuk menganalisis kedudukan kontrak kerja konstruksi pemerintah, bentuk tanggung jawab kontraktual akibat kegagalan bangunan, serta penerapan prinsip-prinsip hukum keperdataan dalam hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi. Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan melalui kajian terhadap ketentuan hukum yang mengatur penyelenggaraan jasa konstruksi, pengadaan barang dan jasa pemerintah, serta hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep kontrak konstruksi, wanprestasi, tanggung jawab hukum, asas pacta sunt servanda, dan perlindungan hukum dalam hubungan kontraktual.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Jasa Konstruksi, serta Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Regulasi tersebut digunakan sebagai dasar untuk menganalisis hubungan hukum, hak dan kewajiban, serta tanggung jawab para pihak dalam kontrak kerja konstruksi. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku hukum, artikel jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan kontrak konstruksi, manajemen risiko proyek, kegagalan bangunan, serta penyelesaian sengketa konstruksi. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan sumber pendukung lainnya digunakan untuk memperjelas konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan mengidentifikasi, menginventarisasi, dan menganalisis berbagai sumber hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Selanjutnya, bahan hukum dianalisis secara kualitatif melalui metode interpretasi hukum dengan menghubungkan norma hukum yang berlaku dengan konsep teoritis serta praktik penyelenggaraan kontrak kerja konstruksi. Hasil analisis kemudian digunakan untuk menjelaskan bentuk pertanggungjawaban kontraktual terhadap kegagalan

bangunan dan memberikan pemahaman mengenai penguatan kepastian hukum dalam penyelenggaraan jasa konstruksi pemerintah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Kontrak Kerja Konstruksi Pemerintah dalam Perspektif Hukum Keperdataan

Kontrak kerja konstruksi pemerintah memiliki kedudukan penting dalam penyelenggaraan pembangunan infrastruktur karena menjadi dasar terbentuknya hubungan hukum antara pemerintah sebagai pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi sebagai pelaksana pekerjaan. Dalam sistem penyelenggaraan jasa konstruksi, kontrak berfungsi sebagai instrumen utama yang mengatur hubungan, kewenangan, serta tanggung jawab para pihak selama siklus proyek berlangsung (Hughes et al., 2015). Hubungan tersebut tidak hanya bersifat administratif yang berkaitan dengan proses pengadaan barang dan jasa pemerintah, tetapi juga merupakan hubungan kontraktual yang melahirkan hak, kewajiban, dan tanggung jawab hukum bagi para pihak (Gunduz & Elsherbeny, 2020). Dalam perspektif hukum keperdataan, kontrak kerja konstruksi dipahami sebagai perjanjian yang menimbulkan perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sehingga keberlakuannya didasarkan pada prinsip bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang (Salim, 2019). Oleh karena itu, keberadaan kontrak menjadi instrumen utama dalam memberikan kepastian mengenai prestasi yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak serta menjadi dasar dalam menentukan tanggung jawab apabila terjadi pelanggaran kontraktual (Zhou et al., 2018).

Kontrak konstruksi pemerintah memiliki karakteristik yang berbeda dengan kontrak komersial pada umumnya karena melibatkan pemerintah sebagai salah satu pihak yang bertindak untuk memenuhi kepentingan publik. Meskipun pemerintah menjalankan fungsi pelayanan publik, ketika melakukan hubungan kontraktual dengan penyedia jasa konstruksi, pemerintah berada dalam kedudukan sebagai subjek hukum perdata yang memiliki hak dan kewajiban sebagaimana pihak lainnya (Hughes et al., 2015; Salim, 2019). Hal tersebut menunjukkan bahwa kontrak konstruksi pemerintah memiliki karakter ganda, yaitu berkaitan dengan aspek hukum publik dalam proses pengadaan dan aspek hukum privat dalam pelaksanaan hubungan kontraktual (Gould & Joyce, 2011). Pemahaman mengenai karakter tersebut menjadi penting agar penyelesaian permasalahan kontrak tidak hanya melihat kewenangan pemerintah sebagai badan publik, tetapi juga memperhatikan prinsip-prinsip hukum perjanjian yang mengikat para pihak, seperti asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, dan asas *pacta sunt servanda* (Salim, 2019; Subekti, 2005).

Dalam pelaksanaannya, kontrak kerja konstruksi pemerintah terbentuk melalui beberapa tahapan hubungan hukum, yaitu tahap pra-kontraktual, tahap kontraktual, dan tahap pasca-kontraktual. Tahap pra-kontraktual berkaitan dengan proses pemilihan penyedia jasa melalui mekanisme tender atau seleksi, sedangkan tahap kontraktual berkaitan dengan pembentukan kesepakatan yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak (Gunduz & Elsherbeny, 2020). Selanjutnya, tahap pasca-kontraktual berkaitan dengan masa pemeliharaan, jaminan, cacat tersembunyi, serta tanggung jawab setelah pekerjaan diserahterimakan. Pembagian tahapan tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum dalam kontrak konstruksi tidak berhenti pada selesainya pekerjaan fisik, tetapi dapat berlanjut sesuai dengan masa pertanggungjawaban yang ditentukan dalam kontrak dan peraturan perundang-undangan (Hughes et al., 2015). Keberlanjutan tanggung jawab tersebut juga berkaitan dengan pentingnya pengaturan risiko dalam kontrak konstruksi, karena setiap tahapan proyek memiliki potensi risiko yang dapat memengaruhi kinerja dan keberhasilan pekerjaan (El-Sayegh, 2008).

Kedudukan kontrak kerja konstruksi sebagai instrumen hukum keperdataan juga terlihat dari fungsi kontrak dalam mengatur pembagian risiko antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Proyek konstruksi memiliki tingkat ketidakpastian yang tinggi sehingga kontrak harus mampu mengatur berbagai kemungkinan yang dapat terjadi selama pelaksanaan pekerjaan, seperti perubahan pekerjaan, keterlambatan, kegagalan mutu, hingga kegagalan bangunan. Penelitian El-Sayegh, (2008) menunjukkan bahwa mekanisme alokasi risiko dalam kontrak konstruksi merupakan faktor penting karena menentukan kemampuan para pihak dalam mengendalikan dan menyelesaikan risiko yang muncul selama siklus proyek.

Selain sebagai sarana pembagian risiko, kontrak konstruksi juga berfungsi sebagai dasar perlindungan hukum bagi para pihak. Ketentuan mengenai ruang lingkup pekerjaan, standar teknis, waktu penyelesaian, mekanisme pembayaran, jaminan pelaksanaan, serta penyelesaian sengketa merupakan bagian penting dari substansi kontrak yang bertujuan menghindari ketidakpastian hukum. Menurut Gunduz & Elsherbeny, (2020), administrasi kontrak konstruksi memiliki peran strategis dalam menjaga kepatuhan para pihak terhadap kewajiban kontraktual dan memastikan bahwa pelaksanaan proyek berjalan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Dalam perspektif hukum perjanjian, kontrak kerja konstruksi pemerintah juga tunduk pada asas-asas fundamental dalam hukum kontrak, seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas itikad baik, dan asas *pacta sunt servanda*. Prinsip-prinsip tersebut menjadi

dasar bahwa para pihak memiliki kewenangan untuk menentukan isi perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan (Salim, 2019). Asas konsensualisme menunjukkan bahwa kontrak lahir berdasarkan adanya kesepakatan para pihak, sedangkan asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi untuk mengatur hubungan hukum sesuai kebutuhan proyek yang dilaksanakan (Hughes et al., 2015; Subekti, 2005).

Dalam perkembangan kajian konstruksi modern, kontrak tidak lagi dipandang hanya sebagai dokumen hukum yang mengatur transaksi pekerjaan, tetapi juga sebagai mekanisme tata kelola proyek (*project governance*) yang menentukan keberhasilan pelaksanaan konstruksi. Zhou et al., (2018) menjelaskan bahwa manajemen kontrak yang efektif memiliki hubungan erat dengan peningkatan kinerja proyek karena kontrak memberikan kerangka koordinasi, pengendalian, dan evaluasi terhadap hubungan antar pihak yang terlibat. Dengan demikian, kualitas penyusunan dan pelaksanaan kontrak menjadi faktor penting dalam mencegah terjadinya konflik serta kegagalan proyek konstruksi.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa kontrak kerja konstruksi pemerintah memiliki kedudukan strategis dalam perspektif hukum keperdataan karena menjadi dasar lahirnya hubungan hukum, pengaturan hak dan kewajiban, serta penentuan tanggung jawab apabila terjadi permasalahan dalam pelaksanaan pekerjaan. Kontrak konstruksi tidak hanya berfungsi sebagai bukti adanya kesepakatan, tetapi juga sebagai instrumen pengendalian risiko dan perlindungan hukum bagi pemerintah maupun penyedia jasa konstruksi. Oleh karena itu, pemahaman terhadap kedudukan kontrak kerja konstruksi menjadi dasar penting dalam menganalisis tanggung jawab hukum akibat terjadinya kegagalan bangunan dalam pekerjaan konstruksi pemerintah.

Konsep Kegagalan Bangunan dalam Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

Kegagalan bangunan merupakan salah satu permasalahan utama dalam penyelenggaraan jasa konstruksi karena tidak hanya berkaitan dengan aspek teknis, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak kerja konstruksi. Dalam perspektif manajemen konstruksi, kegagalan bangunan sering dikaitkan dengan ketidaksesuaian antara hasil pekerjaan dengan persyaratan desain, standar teknis, maupun tujuan fungsional bangunan yang telah ditetapkan sejak tahap perencanaan (Love et al., 2016). Permasalahan tersebut menjadi semakin kompleks karena proyek konstruksi melibatkan banyak pihak dengan pembagian tanggung jawab yang berbeda, sehingga identifikasi penyebab kegagalan menjadi dasar penting

dalam menentukan pihak yang bertanggung jawab (Wang & Prato, 2019).

Dalam perspektif hukum konstruksi, kegagalan bangunan terjadi setelah pekerjaan konstruksi selesai dan telah dilakukan penyerahan akhir (*final hand over/FHO*) apabila bangunan mengalami keruntuhan dan/atau tidak dapat berfungsi sebagaimana tujuan perencanaannya. Kondisi tersebut berbeda dengan kegagalan pekerjaan konstruksi yang terjadi selama masa pelaksanaan pekerjaan ketika hasil pekerjaan tidak sesuai dengan spesifikasi teknis yang telah diperjanjikan dalam kontrak. Perbedaan fase terjadinya kegagalan tersebut memiliki konsekuensi terhadap mekanisme pertanggungjawaban, karena kegagalan selama pelaksanaan pekerjaan umumnya berkaitan dengan kewajiban pemenuhan prestasi kontraktual, sedangkan kegagalan setelah penyerahan akhir berkaitan dengan kewajiban jaminan mutu, cacat tersembunyi, dan tanggung jawab jangka panjang terhadap hasil konstruksi (Hyari et al., 2017).

Perbedaan antara kegagalan pekerjaan konstruksi dan kegagalan bangunan memiliki implikasi hukum yang berbeda terhadap bentuk pertanggungjawaban para pihak. Kegagalan pekerjaan konstruksi masih berada dalam tahap pelaksanaan kontrak sehingga tanggung jawab lebih berkaitan dengan pemenuhan prestasi sebagaimana diperjanjikan, seperti kewajiban memperbaiki pekerjaan yang tidak sesuai spesifikasi atau mengganti kerugian akibat kesalahan penyedia jasa. Sementara itu, kegagalan bangunan berkaitan dengan tanggung jawab setelah penyerahan akhir pekerjaan dan dapat berlangsung selama jangka waktu pertanggungjawaban yang ditentukan dalam kontrak maupun regulasi yang berlaku. Dalam konteks tersebut, pengaturan kontrak yang jelas mengenai pembagian risiko, kewajiban pemeliharaan, dan tanggung jawab pasca konstruksi menjadi faktor penting dalam mengurangi potensi sengketa antara pengguna jasa dan penyedia jasa (Alaloul et al., 2020; El-Sayegh, 2008).

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, kegagalan bangunan dipahami sebagai kondisi keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil jasa konstruksi. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kegagalan bangunan tidak hanya berkaitan dengan aspek kerusakan fisik, tetapi juga berkaitan dengan kemampuan bangunan dalam memenuhi fungsi dan persyaratan yang telah ditetapkan sejak tahap perencanaan (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017). Keruntuhan bangunan menunjukkan kondisi sebagian besar atau keseluruhan komponen bangunan mengalami kerusakan sehingga tidak dapat digunakan, sedangkan tidak berfungsinya bangunan berkaitan dengan kondisi ketika bangunan

tidak mampu memenuhi tujuan desain, standar kinerja, serta persyaratan keselamatan yang menjadi dasar penyelenggaraan konstruksi (Hyari et al., 2017).

Terjadinya kegagalan bangunan dapat disebabkan oleh berbagai faktor yang berkaitan dengan seluruh tahapan penyelenggaraan konstruksi, mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, hingga pemeliharaan bangunan. Kesalahan dalam desain, penggunaan material yang tidak sesuai standar, pelaksanaan pekerjaan yang tidak mengikuti spesifikasi teknis, serta lemahnya pengawasan dapat menjadi faktor penyebab munculnya kegagalan bangunan. Penelitian Love et al., (2016) menunjukkan bahwa kegagalan proyek konstruksi sering kali berkaitan dengan lemahnya proses pengelolaan pengetahuan, koordinasi antar pihak, dan pengendalian risiko selama siklus hidup proyek.

Selain faktor teknis, aspek manajemen risiko dalam kontrak konstruksi juga memiliki pengaruh terhadap kemungkinan terjadinya kegagalan bangunan. Kontrak yang tidak mengatur secara jelas mengenai pembagian risiko, standar mutu, tanggung jawab pemeliharaan, dan mekanisme pengawasan dapat meningkatkan potensi terjadinya perselisihan ketika terjadi kegagalan konstruksi. Menurut El-Sayegh, (2008), pengalokasian risiko yang tepat dalam kontrak konstruksi diperlukan karena setiap pihak memiliki kemampuan yang berbeda dalam mengidentifikasi, mengendalikan, dan mengurangi risiko yang muncul selama pelaksanaan proyek.

Penentuan suatu peristiwa sebagai kegagalan bangunan tidak dapat dilakukan hanya berdasarkan dugaan salah satu pihak, melainkan memerlukan pemeriksaan secara profesional oleh pihak yang memiliki kompetensi teknis dan kemampuan melakukan investigasi terhadap penyebab kegagalan. Dalam praktik konstruksi, proses identifikasi kegagalan membutuhkan evaluasi terhadap aspek desain, metode pelaksanaan, kualitas material, proses pengawasan, serta kondisi penggunaan bangunan setelah pekerjaan selesai (Love et al., 2016). Dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, penilai ahli memiliki peran penting untuk menentukan penyebab terjadinya kegagalan bangunan, tingkat kerusakan, pihak yang bertanggung jawab, serta besaran kerugian yang timbul. Pendekatan investigasi tersebut diperlukan karena kegagalan konstruksi umumnya tidak disebabkan oleh satu faktor tunggal, melainkan merupakan hasil interaksi berbagai faktor teknis, manajerial, dan kontraktual (Wang & Prato, 2019).

Mekanisme tersebut menunjukkan bahwa penilaian kegagalan bangunan merupakan proses yang menggabungkan aspek teknis dan hukum sehingga membutuhkan pendekatan multidisipliner. Analisis kegagalan konstruksi harus mampu menghubungkan temuan teknis dengan kewajiban

kontraktual para pihak untuk menentukan apakah suatu kegagalan terjadi akibat kesalahan desain, kelalaian pelaksanaan, lemahnya pengawasan, atau faktor risiko lainnya (El-Sayegh, 2008). Dengan demikian, hasil penilaian ahli tidak hanya menjadi dasar dalam menentukan kondisi fisik bangunan, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam menetapkan bentuk tanggung jawab hukum berdasarkan hubungan kontraktual yang berlaku.

Dalam konteks kontrak konstruksi pemerintah, kegagalan bangunan memiliki dimensi hukum yang lebih kompleks karena melibatkan kepentingan publik dan penggunaan anggaran negara. Namun, keberadaan unsur pemerintah sebagai pengguna jasa tidak serta-merta mengubah hubungan tersebut menjadi hubungan hukum publik sepenuhnya. Setelah kontrak kerja konstruksi terbentuk, hubungan antara pemerintah dan penyedia jasa tetap memiliki karakter keperdataan karena didasarkan pada kesepakatan yang melahirkan hak dan kewajiban kontraktual bagi para pihak (Hughes et al., 2015). Kontrak konstruksi pemerintah pada dasarnya memiliki karakter ganda, yaitu berada dalam kerangka hukum publik pada tahap pengadaan, tetapi memiliki konsekuensi hukum privat setelah terjadi kesepakatan kontraktual (Gunduz & Elsherbeny, 2020). Oleh karena itu, penentuan tanggung jawab atas kegagalan bangunan harus memperhatikan ketentuan kontrak, pembagian risiko, serta prinsip hukum perjanjian yang berlaku (Lam et al., 2007).

Kajian mengenai kegagalan konstruksi modern juga menunjukkan bahwa pendekatan pencegahan memiliki peran lebih penting dibandingkan hanya memberikan sanksi setelah kegagalan terjadi. Sistem manajemen kualitas, pengawasan konstruksi yang efektif, dokumentasi kontrak yang jelas, serta komunikasi antar pihak menjadi faktor penting dalam mengurangi kemungkinan terjadinya kegagalan bangunan. Gunduz & Elsherbeny, (2020) menjelaskan bahwa administrasi kontrak yang baik dapat meningkatkan efektivitas pengendalian proyek melalui kejelasan prosedur, kewajiban, dan mekanisme koordinasi antar pihak.

Berdasarkan uraian tersebut, kegagalan bangunan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi harus dipahami sebagai permasalahan yang memiliki dimensi teknis dan hukum secara bersamaan. Kegagalan bangunan bukan hanya menunjukkan adanya ketidaksesuaian terhadap standar konstruksi, tetapi juga menjadi dasar munculnya tanggung jawab hukum bagi pihak yang terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian. Oleh karena itu, pemahaman mengenai konsep kegagalan bangunan menjadi penting sebagai dasar untuk menganalisis bentuk tanggung jawab kontraktual pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi dalam pelaksanaan proyek pemerintah.

Tanggung Jawab Kontraktual Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa terhadap Kegagalan Bangunan

Kegagalan bangunan dalam pekerjaan konstruksi pemerintah menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban pertanggungjawaban bagi pihak-pihak yang terlibat dalam hubungan kontraktual. Dalam perspektif hukum keperdataan, tanggung jawab tersebut pada dasarnya didasarkan pada adanya kewajiban kontraktual yang telah disepakati oleh pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi. Hubungan kontraktual dalam proyek konstruksi berfungsi sebagai mekanisme pengaturan hak, kewajiban, serta distribusi risiko antara para pihak sehingga dapat menjadi dasar dalam menentukan pihak yang bertanggung jawab ketika terjadi kegagalan pekerjaan (Rahman & Alhassan, 2012). Kontrak kerja konstruksi menjadi dasar untuk menentukan batas kewajiban, standar prestasi, serta bentuk konsekuensi hukum apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (Zhang et al., 2013). Oleh karena itu, penentuan tanggung jawab atas kegagalan bangunan harus terlebih dahulu melihat hubungan kontraktual, isi perjanjian, serta penyebab terjadinya kegagalan tersebut, karena faktor penyebab kegagalan konstruksi sering kali melibatkan kombinasi aspek teknis, manajerial, dan koordinasi antar pihak (Pinto, 2014).

Penyedia jasa konstruksi memiliki tanggung jawab utama untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan dokumen kontrak, spesifikasi teknis, standar mutu, dan ketentuan keselamatan konstruksi yang telah ditetapkan. Tanggung jawab tersebut tidak hanya terbatas pada penyelesaian pekerjaan secara fisik, tetapi juga mencakup kewajiban untuk memastikan bahwa hasil pekerjaan memenuhi fungsi dan persyaratan teknis sebagaimana tujuan pembangunan (Faust et al., 2019). Apabila kegagalan bangunan terjadi akibat kesalahan perencanaan, pelaksanaan pekerjaan yang tidak sesuai standar, penggunaan material yang tidak memenuhi persyaratan, atau kelalaian dalam pengendalian mutu, maka penyedia jasa dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan hubungan kontraktual yang telah terbentuk. Hal tersebut menunjukkan bahwa sistem pengendalian kualitas dan kepatuhan terhadap persyaratan kontrak menjadi faktor penting dalam mencegah terjadinya kegagalan konstruksi (Naderpour & Mirrashid, 2018).

Dalam hukum perjanjian, bentuk tanggung jawab penyedia jasa akibat kegagalan bangunan dapat dikaitkan dengan konsep wanprestasi apabila terdapat pelanggaran terhadap kewajiban yang

telah diperjanjikan. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati, melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan kontrak, atau terlambat memenuhi kewajibannya. Dalam konteks konstruksi, wanprestasi dapat berupa kegagalan menghasilkan bangunan sesuai spesifikasi, keterlambatan penyelesaian pekerjaan, maupun tidak dilaksanakannya kewajiban pemeliharaan setelah pekerjaan diserahkan. Menurut Hughes et al., (2015), kejelasan kewajiban kontraktual menjadi faktor penting dalam menentukan tanggung jawab para pihak ketika terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan proyek konstruksi.

Selain penyedia jasa, pengguna jasa juga memiliki tanggung jawab dalam hubungan kontraktual konstruksi. Pemerintah sebagai pengguna jasa memiliki kewajiban untuk menyediakan informasi pekerjaan yang benar, melakukan pembayaran sesuai ketentuan kontrak, melakukan pengawasan, serta memastikan proses pengadaan dan pelaksanaan pekerjaan berjalan sesuai regulasi yang berlaku. Apabila kegagalan bangunan terjadi akibat kesalahan atau kelalaian pengguna jasa, misalnya kesalahan dalam memberikan instruksi, perubahan pekerjaan yang tidak dikelola dengan baik, atau kegagalan dalam melakukan pengawasan, maka tanggung jawab hukum tidak dapat sepenuhnya dibebankan kepada penyedia jasa.

Pembagian tanggung jawab antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam kegagalan bangunan harus didasarkan pada prinsip proporsionalitas dan pembuktian mengenai penyebab kegagalan. Tidak setiap kegagalan bangunan secara otomatis menjadi tanggung jawab penyedia jasa, karena diperlukan analisis mengenai faktor penyebab, tingkat kesalahan, serta keterkaitan antara tindakan pihak tertentu dengan kerugian yang muncul. Penelitian Lam et al., (2007) menunjukkan bahwa pengalokasian risiko dalam kontrak konstruksi merupakan aspek penting karena menentukan pihak yang paling tepat untuk menanggung risiko berdasarkan kemampuan dalam mengendalikan dan mengelola risiko tersebut.

Dalam praktik konstruksi, tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan juga berkaitan dengan masa pertanggungjawaban setelah pekerjaan selesai dan dilakukan serah terima akhir (*final hand over/FHO*). Penyelesaian pekerjaan secara administratif tidak selalu menghilangkan kewajiban penyedia jasa terhadap kualitas dan kinerja bangunan, khususnya apabila ditemukan cacat tersembunyi (*latent defects*) yang berasal dari kesalahan desain, pelaksanaan, atau pengendalian mutu selama proses konstruksi (Hyari et al., 2017). Penyedia jasa tetap dapat memiliki kewajiban hukum apabila kegagalan bangunan disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian

dalam pelaksanaan pekerjaan yang baru diketahui setelah bangunan digunakan. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab kontraktual dalam proyek konstruksi memiliki sifat berkelanjutan karena berkaitan dengan jaminan terhadap fungsi, keamanan, dan keandalan bangunan setelah pekerjaan diserahkan (Arditi & Gunaydin, 1998). Masa pertanggungjawaban tersebut menjadi instrumen perlindungan bagi pengguna jasa agar kualitas dan keamanan bangunan tetap terjamin setelah pekerjaan dinyatakan selesai (Naderpour & Mirrashid, 2018).

Penentuan pihak yang bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan memerlukan proses pemeriksaan yang objektif melalui penilaian teknis dan hukum. Investigasi kegagalan konstruksi harus dilakukan secara sistematis dengan mempertimbangkan faktor desain, material, metode pelaksanaan, sistem pengawasan, serta kondisi penggunaan bangunan setelah selesai dibangun (Love et al., 2016). Penilai ahli memiliki peran penting untuk mengidentifikasi penyebab kegagalan, menilai tingkat kerusakan, serta menentukan pihak yang memiliki keterkaitan dengan terjadinya kegagalan tersebut. Pendekatan ini diperlukan karena kegagalan bangunan pada umumnya tidak disebabkan oleh satu faktor tunggal, melainkan merupakan hasil interaksi antara faktor teknis, manajerial, dan organisasi dalam siklus proyek konstruksi (Wang & Prato, 2019). Dengan demikian, tanggung jawab hukum tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan posisi para pihak dalam kontrak, tetapi harus berdasarkan hubungan sebab akibat antara tindakan, kelalaian, dan akibat kerugian yang ditimbulkan (Pinto, 2014).

Dalam konteks kontrak konstruksi pemerintah, persoalan tanggung jawab akibat kegagalan bangunan sering kali menjadi kompleks karena melibatkan kepentingan publik dan potensi kerugian negara. Meskipun demikian, penyelesaian permasalahan tersebut tetap harus memperhatikan prinsip dasar hukum kontrak, yaitu bahwa para pihak terikat pada kesepakatan yang telah dibuat dan kewajiban yang telah ditentukan dalam kontrak (Gunduz & Elsherbeny, 2020). Hubungan kontraktual antara pemerintah dan penyedia jasa tetap memiliki karakter keperdataan setelah kontrak terbentuk, sehingga analisis tanggung jawab harus mempertimbangkan isi perjanjian, pembagian risiko, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang telah disepakati (Hughes et al., 2015). Perubahan pendekatan dari persoalan kontraktual menjadi semata-mata persoalan pidana tanpa terlebih dahulu mengkaji aspek keperdataan dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan mengabaikan prinsip proporsionalitas dalam pembagian tanggung jawab (Cheung et al., 2006). Oleh karena itu, mekanisme pertanggungjawaban harus dilakukan secara

proporsional dengan memperhatikan kontrak, regulasi jasa konstruksi, serta prinsip-prinsip hukum perjanjian yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, tanggung jawab kontraktual terhadap kegagalan bangunan merupakan bentuk konsekuensi hukum dari hubungan perjanjian antara pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi. Penyedia jasa bertanggung jawab atas pelaksanaan pekerjaan sesuai standar dan kontrak, sedangkan pengguna jasa bertanggung jawab atas kewajiban yang berada dalam lingkup kewenangannya. Dengan demikian, penentuan tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan harus dilakukan melalui analisis kontrak, pembuktian penyebab kegagalan, dan penerapan prinsip keadilan dalam pembagian risiko. Pendekatan tersebut diperlukan untuk menciptakan kepastian hukum sekaligus menjaga keseimbangan hubungan antara pemerintah sebagai pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi.

Penguatan Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kegagalan Bangunan pada Kontrak Konstruksi Pemerintah

Kegagalan bangunan dalam pekerjaan konstruksi pemerintah membutuhkan mekanisme penyelesaian yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pengguna jasa maupun penyedia jasa konstruksi. Kepastian hukum menjadi aspek penting karena kegagalan bangunan tidak hanya menimbulkan kerugian secara ekonomi, tetapi juga dapat memengaruhi kepentingan publik, keselamatan pengguna bangunan, serta kepercayaan terhadap penyelenggaraan pembangunan infrastruktur. Oleh karena itu, penyelesaian kegagalan bangunan harus dilakukan melalui pendekatan hukum yang mempertimbangkan hubungan kontraktual, ketentuan peraturan perundang-undangan, serta prinsip-prinsip hukum keperdataan yang mengatur hubungan para pihak.

Dalam perspektif hukum kontrak, penyelesaian permasalahan akibat kegagalan bangunan pada dasarnya harus mengutamakan mekanisme yang telah disepakati dalam kontrak kerja konstruksi. Kontrak konstruksi berfungsi sebagai instrumen utama yang mengatur hubungan hukum para pihak, termasuk prosedur penyelesaian sengketa, pembagian risiko, bentuk tanggung jawab, serta mekanisme pemulihan apabila terjadi pelanggaran kewajiban kontraktual (Gunduz & Elsherbeny, 2020). Pengaturan klausul kontrak yang jelas menjadi faktor penting karena ketidakpastian mengenai hak dan kewajiban para pihak sering menjadi penyebab utama munculnya konflik dalam proyek konstruksi (Yates & Epstein, 2006). Klausul mengenai jaminan pelaksanaan, masa pemeliharaan, tanggung jawab terhadap cacat tersembunyi, dan mekanisme penyelesaian

perselisihan menjadi bagian penting yang memberikan perlindungan hukum bagi para pihak selama maupun setelah pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Dengan demikian, keberadaan kontrak yang jelas dan komprehensif dapat mencegah terjadinya ketidakpastian dalam menentukan tanggung jawab akibat kegagalan bangunan serta meningkatkan efektivitas pengelolaan risiko proyek (El-Sayegh, 2008).

Penerapan prinsip kepastian hukum dalam kontrak konstruksi juga berkaitan erat dengan penghormatan terhadap asas *pacta sunt servanda*. Asas tersebut menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi para pihak dan menjadi dasar pelaksanaan hak serta kewajiban kontraktual. Dalam konteks kegagalan bangunan, prinsip ini mengandung makna bahwa pengguna jasa dan penyedia jasa harus menjalankan kewajiban sesuai dengan kontrak yang telah disepakati, termasuk memenuhi standar pekerjaan, tanggung jawab pemeliharaan, dan kewajiban perbaikan apabila ditemukan ketidaksesuaian hasil pekerjaan (Hughes et al., 2015). Apabila terjadi pelanggaran terhadap kewajiban tersebut, maka konsekuensi hukum harus didasarkan pada ketentuan kontraktual, pembuktian adanya wanprestasi, serta identifikasi pihak yang memiliki hubungan sebab akibat terhadap terjadinya kerugian (Cheung et al., 2006).

Penyelesaian kegagalan bangunan juga perlu memperhatikan prinsip proporsionalitas dalam pemberian tanggung jawab. Tidak semua kegagalan bangunan dapat langsung dibebankan kepada penyedia jasa konstruksi, karena setiap proyek melibatkan banyak pihak dengan peran dan tanggung jawab yang berbeda. Kesalahan desain dapat melibatkan pihak perencana, kesalahan pelaksanaan dapat berkaitan dengan kontraktor, sedangkan lemahnya pengawasan dapat menjadi tanggung jawab pihak pengawas atau pengguna jasa. Oleh karena itu, penentuan tanggung jawab harus dilakukan berdasarkan hubungan sebab akibat (*causal relationship*) antara tindakan atau kelalaian pihak tertentu dengan terjadinya kegagalan bangunan. Menurut El-Sayegh, (2008), pembagian risiko yang tepat dalam kontrak konstruksi merupakan faktor penting untuk menciptakan hubungan kontraktual yang adil dan mengurangi potensi konflik antara para pihak.

Selain mekanisme kontraktual, penyelesaian sengketa konstruksi dapat dilakukan melalui beberapa alternatif, seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, maupun melalui lembaga peradilan. Penyelesaian melalui mekanisme alternatif sering menjadi pilihan dalam sengketa konstruksi karena mempertimbangkan kompleksitas proyek, kebutuhan efisiensi waktu, dan keberlanjutan hubungan kerja sama antar pihak. Penelitian Cheung et al., (2006) menunjukkan bahwa strategi pengelolaan sengketa yang tepat dapat membantu mengurangi dampak konflik terhadap

keberlangsungan proyek konstruksi. Oleh karena itu, pemilihan metode penyelesaian sengketa perlu mempertimbangkan karakteristik permasalahan dan kepentingan para pihak.

Dalam konteks konstruksi pemerintah, penguatan kepastian hukum juga berkaitan dengan pemahaman mengenai batas antara tanggung jawab keperdataan dan konsekuensi hukum lainnya. Hubungan kontraktual antara pemerintah dan penyedia jasa pada dasarnya merupakan hubungan hukum perdata yang lahir dari kesepakatan. Oleh sebab itu, setiap dugaan pelanggaran dalam pelaksanaan kontrak harus terlebih dahulu dianalisis berdasarkan prinsip hukum perjanjian, termasuk apakah terdapat wanprestasi, kelalaian, atau pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual. Pendekatan tersebut penting agar penyelesaian permasalahan konstruksi tetap berdasarkan prinsip keadilan dan tidak mengabaikan karakter hubungan kontraktual para pihak.

Penguatan kepastian hukum juga dapat dilakukan melalui peningkatan kualitas penyusunan kontrak konstruksi pemerintah. Kontrak harus mampu mengatur secara rinci mengenai pembagian risiko, standar pekerjaan, tanggung jawab setelah serah terima, mekanisme perubahan pekerjaan, serta prosedur penanganan apabila terjadi kegagalan bangunan. Menurut Gunduz & Elsherbeny, (2020), administrasi kontrak yang efektif berperan penting dalam memastikan bahwa seluruh pihak memahami kewajiban kontraktualnya dan memiliki mekanisme pengendalian yang jelas selama siklus proyek berlangsung.

Selain aspek kontraktual, pencegahan kegagalan bangunan juga menjadi bagian penting dalam mewujudkan kepastian hukum. Penguatan sistem pengawasan, peningkatan kompetensi tenaga konstruksi, penerapan standar keselamatan konstruksi, serta dokumentasi pekerjaan yang baik merupakan langkah preventif untuk mengurangi risiko kegagalan bangunan. Pendekatan pencegahan tersebut lebih efektif dibandingkan hanya mengandalkan mekanisme pertanggungjawaban setelah kerugian terjadi. Dengan demikian, hukum konstruksi tidak hanya berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai instrumen pengendalian kualitas pembangunan.

Berdasarkan uraian tersebut, penguatan kepastian hukum dalam penyelesaian kegagalan bangunan pada kontrak konstruksi pemerintah dapat dilakukan melalui harmonisasi antara prinsip hukum perjanjian, regulasi jasa konstruksi, dan praktik manajemen proyek. Kontrak kerja konstruksi harus diposisikan sebagai instrumen utama dalam mengatur hubungan hukum, pembagian risiko, serta mekanisme pertanggungjawaban para pihak. Dengan penerapan kontrak yang jelas, pembagian tanggung jawab yang proporsional, dan mekanisme penyelesaian sengketa

yang efektif, kegagalan bangunan dapat ditangani secara adil sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi pemerintah, penyedia jasa konstruksi, dan masyarakat sebagai penerima manfaat pembangunan.

SIMPULAN

Kegagalan bangunan pada pekerjaan konstruksi pemerintah merupakan permasalahan yang tidak hanya berkaitan dengan aspek teknis, tetapi juga memiliki konsekuensi hukum dalam hubungan kontraktual antara pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi. Kontrak kerja konstruksi memiliki kedudukan penting dalam perspektif hukum keperdataan karena menjadi dasar lahirnya hak, kewajiban, serta tanggung jawab para pihak. Kontrak tersebut berfungsi sebagai instrumen pengendalian risiko dan memberikan kepastian hukum mengenai pelaksanaan pekerjaan, standar mutu, serta mekanisme pertanggungjawaban apabila terjadi kegagalan bangunan.

Berdasarkan hasil analisis, tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan tidak dapat dibebankan secara otomatis kepada salah satu pihak, melainkan harus ditentukan berdasarkan isi kontrak, penyebab kegagalan, serta hubungan sebab akibat antara tindakan atau kelalaian dengan kerugian yang timbul. Penyedia jasa bertanggung jawab apabila kegagalan bangunan disebabkan oleh kesalahan dalam pelaksanaan pekerjaan, ketidaksesuaian spesifikasi, atau kelalaian dalam memenuhi standar konstruksi. Sementara itu, pengguna jasa juga memiliki tanggung jawab apabila kegagalan terjadi akibat kesalahan dalam kewenangan, instruksi, pengawasan, atau kewajiban kontraktual lainnya.

Penguatan kepastian hukum dalam penyelesaian kegagalan bangunan dapat dilakukan melalui penerapan prinsip-prinsip hukum perjanjian, penyusunan kontrak yang komprehensif, pembagian risiko yang proporsional, serta penggunaan mekanisme penyelesaian sengketa yang sesuai. Dengan demikian, penyelesaian permasalahan kegagalan bangunan harus tetap menempatkan kontrak kerja konstruksi sebagai dasar utama dalam menentukan tanggung jawab hukum para pihak. Pendekatan tersebut diperlukan untuk menciptakan hubungan kontraktual yang adil, memberikan perlindungan hukum bagi pengguna jasa dan penyedia jasa, serta mendukung penyelenggaraan pembangunan infrastruktur yang berkualitas dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

Alaloul, W. S., Liew, M. S., Zawawi, N. A. W. A., & Kennedy, I. B. (2020). Industrial Revolution 4.0 in the construction industry: Challenges and opportunities for stakeholders. *Ain Shams Engineering Journal*, 11(1), 225–230. <https://doi.org/10.1016/j.asej.2019.08.010>

- Arditi, D., & Gunaydin, H. M. (1998). Factors That Affect Process Quality in the Life Cycle of Building Projects. *Journal of Construction Engineering and Management*, 124(3), 194–203. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)0733-9364\(1998\)124:3\(194\)](https://doi.org/10.1061/(ASCE)0733-9364(1998)124:3(194))
- Cheung, S. O., Yiu, T. W., & Yeung, S. F. (2006). A study of construction dispute management styles among Hong Kong practitioners. *International Journal of Project Management*, 24(2), 141–147. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2005.06.006>
- El-Sayegh, S. M. (2008). Risk assessment and allocation in the UAE construction industry. *International Journal of Project Management*, 26(4), 431–438. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2007.07.004>
- Faust, O., Ciaccio, E. J., Majid, A., & Acharya, U. R. (2019). Improving the safety of atrial fibrillation monitoring systems through human verification. *Safety Science*, 118, 881–886. <https://doi.org/10.1016/j.ssci.2019.05.013>
- Gould, N., & Joyce, P. (2011). *Construction contract law*. Oxford University Press.
- Gunduz, M., & Elsherbeny, H. A. (2020). Operational Framework for Managing Construction-Contract Administration Practitioners' Perspective through Modified Delphi Method. *Journal of Construction Engineering and Management*, 146(3). [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)CO.1943-7862.0001768](https://doi.org/10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0001768)
- Hughes, W., Champion, R., & Murdoch, J. (2015). *Construction contracts: Law and management* (5th ed.). Routledge.
- Hyari, K. H., Shatarat, N., & Khalafallah, A. (2017). Handling Risks of Quantity Variations in Unit-Price Contracts. *Journal of Construction Engineering and Management*, 143(10). [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)CO.1943-7862.0001393](https://doi.org/10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0001393)
- Lam, K. C., Wang, D., Lee, P. T. K., & Tsang, Y. T. (2007). Modelling risk allocation decision in construction contracts. *International Journal of Project Management*, 25(5), 485–493. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2006.11.005>
- Love, P. E. D., Teo, P., Davidson, M., Cumming, T., & Morrison, J. (2016). Building absorptive capacity in construction project organizations to improve project performance. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 23(6), 736–755. <https://doi.org/10.1108/ECAM-07-2015-0119>
- Marzouk, M., & El-Rasas, T. (2014). Analyzing delay causes in Egyptian construction projects. *Journal of Advanced Research*, 5(1), 49–55. <https://doi.org/10.1016/j.jare.2012.11.005>
- Naderpour, H., & Mirrashid, M. (2018). An innovative approach for compressive strength estimation of mortars having calcium inosilicate minerals. *Journal of Building Engineering*, 19, 205–215. <https://doi.org/10.1016/j.job.2018.05.012>
- Pinto, J. K. (2014). Project management, governance, and the normalization of deviance. *International Journal of Project Management*, 32(3), 376–387. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2013.06.004>
- Rahman, M. M., & Alhassan, A. (2012). A contractor's perception on the effects of risk management in construction projects. *International Journal of Project Management*, 30(5), 574–584. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2011.10.004>
- Salim, H. S. (2019). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.

Subekti. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa.

Wang, Y., & Prato, C. G. (2019). Determinants of injury severity for truck crashes on mountain expressways in China: A case-study with a partial proportional odds model. *Safety Science*, 117, 100–107. <https://doi.org/10.1016/j.ssci.2019.04.011>

Yates, J. K., & Epstein, A. (2006). Avoiding and Minimizing Construction Delay Claim Disputes in Relational Contracting. *Journal of Professional Issues in Engineering Education and Practice*, 132(2), 168–179. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)1052-3928\(2006\)132:2\(168\)](https://doi.org/10.1061/(ASCE)1052-3928(2006)132:2(168))

Zhang, S., Teizer, J., Lee, J.-K., Eastman, C. M., & Venugopal, M. (2013). Building Information Modeling (BIM) and Safety: Automatic Safety Checking of Construction Models and Schedules. *Automation in Construction*, 29, 183–195. <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2012.05.006>

Zhou, Y., Chong, H. Y., & Wang, X. (2018). The relationship between contract management and construction project performance. *Journal of Civil Engineering and Management*, 24(5), 356–365. <https://doi.org/10.3846/jcem.2018.5187>