

**PERAN PENILAI AHLI DALAM PENANGANAN
KEGAGALAN BANGUNAN DAN KEGAGALAN KONSTRUKSI
(MENURUT UU NO 18 TAHUN 1999 JO PP 29 TAHUN 2000)**

Sarwono Hardjomuljadi ¹

Dr,Ir,MS (Civ); MSBA (Bus); MH (Law); MDBF (ADR); ACPE (Eng); ACI Arb (Arb)
Lektor Kepala Aspek Hukum dan Admionistrasi Proyek Konstruksi
Fakultas Teknik Jurusan Sipil, Universitas Mercu Buana Jakarta
Email: info@sarwonohm.com

ABSTRAK : Pada Undang Undang No 18 tahun 1999 jo Peraturan Pemerintah No 29 Tahun 2000 mendefinisikan bagi dua kegagalan dalam upaya pemenuhan kebutuhan infrastruktur, yaitu kegagalan bangunan dan kegagalan pekerjaan konstruksi.

Dalam penanganan kedua kegagalan di atas, sesuai amanat perundangan, melibatkan seseorang dengan kualifikasi penilai ahli. Pada kegagalan bangunan sesuai Undang Undang No 18 Tahun 1999 pasal 25, penilai ahli adalah pelaku utama yang memberikan penetapan atas kegagalan bangunan. Pada kegagalan konstruksi sesuai dengan definisi pada Peraturan Pemerintah No 29 Tahun 2000 Pasal 31, maka penilai ahli akan berperan membantu bilamana diperlukan seperti dinyatakan pada Peraturan Pemerintah No 29 Tahun 2000 Pasal 49.

Kata kunci: kegagalan bangunan, kegagalan pekerjaan konstruksi, penilai ahli.

ABSTRACT: In On the constitution no 18 years 1999 jo government regulation no 29 years 2000 mendefinisikan bagi two failure in an effort to the fulfillment of a need infrastructure , namely building failure and failure construction work .

In handling the second failure on , according to the legislative mandate , involving someone with an appraiser qualifications expert .On the failure of buildings according to invite invite no 18 1999 article 25 , was an expert assessment that gives the main building for failure .In accordance with the definition of construction on the failure of government regulation no 29 on article 31 of year 2000 , then an appraiser experts will help if necessary as stated role in government regulation no 29 2000 article 49 ...

Keywords: Structure Building failure, failure construction work, an appraiser expert.

¹ Staf Khusus Menteri Pekerjaan Umum (2009-2014)

Wakil Ketua Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional membidangi Hukum, Kontrak dan sengketa konstruksi (2011-2015)

FIDIC Affiliate Member, FIDIC Adjudicator, FIDIC Accredited Trainer
Country Representative, Dispute Resolutuion Board Foundation (DRBF)

Sekretaris, Badan Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Konstruksi Indonesia (BADAPSKI)

Lektor Kepala Administrasi Kontrak, Universitas Mercu Buana Jakarta, UJniversitas Parahyangan Bandung, Universitas Tarumanagara Jakarta, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Universitas Muhammadiyah Jakarta.

LATAR BELAKANG

Kegiatan pembangunan infrastruktur merupakan suatu rangkaian kegiatan, diawali dari perencanaan, pelaksanaan, beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan sipil, arsitektur, mekanikal elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik.² Pelaksanaan pembangunan infrastruktur/ konstruksi, pada umumnya dilaksanakan oleh penyedia jasa,³ melalui suatu proses pengadaan barang/ jasa yang dilakukan oleh pengguna jasa,⁴ yang kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan suatu perjanjian kontrak kerja konstruksi,⁵ antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi, yang lazim dilakukan di Indonesia, pelaksanaan pengawasan pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh pengguna jasa dalam pelaksanaan pekerjaan, umumnya akan dibantu oleh penyedia jasa pengawas konstruksi⁶ dengan suatu perjanjian jasa konsultasi pengawas konstruksi.

² Undang Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 1 Ayat 2

³ Ibid, Pasal 1 ayat 4, Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi;

⁴ Ibid, Pasal 1 ayat 3, Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi;

⁵ Ibid, Pasal 1 ayat 5, Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi

⁶ Ibid, Pasal 1 ayat 11, Pengawas konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahterimakan.

Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional dalam fungsinya sebagai regulator, berupaya menindaklanjuti dengan melaksanakan pembekalan sekaligus seleksi untuk pembuatan daftar penilai ahli, sehingga para pihak akan dengan mudah menentukan pilihannya dalam hal terjadi kegagalan bangunan ataupun kegagalan pekerjaan konstruksi.

Kedua kegagalan tersebut, sesuai dengan definisi masing-masing berdasarkan PP Nomor 29 tahun 2000 adalah:

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 34

Kegagalan Bangunan merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa dan atau Pengguna Jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 31

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

Dari kedua definisi di atas, jelaslah bahwa seorang penilai ahli harus mempunyai keahlian pada bidang tertentu yang dibuktikan dengan SKA.

Selain melalui litigasi, saat ini penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia adalah

arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa yang terdiri dari konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli dan penyelesaian di pengadilan, seperti dinyatakan dalam Pasal 1 dari Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁷ Sedangkan Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi secara spesifik menyatakan bahwa penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan atau di luar pengadilan.⁸ Dalam PP 29 tahun 2000 dinyatakan penyelesaian sengketa dapat dilakukan oleh arbiter, mediator, konsiliator dan jika diperlukan bisa minta bantuan penilai ahli.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa kurang memberikan penjelasan menyangkut Alternatif Penyelesaian Sengketa, karena dalam undang-undang tersebut hanya dua pasal yang memuat tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa, selebihnya adalah tentang arbitrase. Kondisi ini mengakibatkan penggunaan alternatif penyelesaian sengketa di luar arbitrase yang sebenarnya bisa lebih cepat, murah dan tidak mengakibatkan memburuknya hubungan antara kedua pihak yang bersengketa, saat ini

⁷ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 Angka 10. Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

⁸ Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 36

diragukan efektifitasnya, sehingga para pihak enggan menggunakannya dan kurang berminat, sehingga penggunaan alternatif penyelesaian sengketa ini di samping cepat, murah dan menjaga hubungan baik, relatif tidak berkembang secara luas.

Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 memberikan peluang bagi masuknya kegagalan konstruksi ke ranah pidana, yang kalau dilihat dari definisi PP 29 tahun 2000 Pasal 31 adalah

suatu pelanggaran hubungan perjanjian kerja yang termasuk kategori perdata, baru jika mengakibatkan dan dapat dibuktikan adanya kesengajaan ataupun kelalaian sehingga menyebabkan terjadinya kegagalan bangunan, maka dapat dikenai sanksi pidana.

MATERI DAN DISKUSI

Kegagalan Bangunan

Dalam hal terjadi suatu kegagalan bangunan sesuai dengan definisi kegagalan bangunan PP No 29 Tahun 2000 Pasal 34, dampak kegagalan bangunan dapat dilihat secara jelas dan nyata tanpa diperlukan adanya interpretasi kontraktual. Pelaku utama penyelesaian permasalahan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku adalah “penilai ahli” yang berwenang menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan yang terjadi dan menentukan besaran ganti rugi yang harus dibayarkan kepada pihak yang dirugikan.

II.1.1 Penilaian Ahli:

Black's *Law Dictionary*, mendefinisikan ahli atau *expert* sebagai berikut: *A person who, through education or experience, has*

*developed skill or knowledge in a particular subject, so that he or she may form an opinion that will assist the fact-finder.*⁹

Black's Law Dictionary juga mendefinisikan *impartial expert* sebagai: *An expert who is appointed by the court to present an unbiased opinion.*

Dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 dinyatakan "penilaian ahli" sebagai salah satu dasar dari suatu alternatif penyelesaian sengketa, penilaian ahli merupakan suatu produk hasil penilaian oleh seseorang yang dapat dikategorikan sebagai seorang yang mempunyai keahlian untuk bidang tertentu.

Penilai Ahli.

Sesuai Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999:

UU No 18 Tahun 1999 Pasal 25

- (1) Pengguna Jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.
- (2) Kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun.
- (3) Kegagalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli.

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2000 Kegagalan Bangunan didefinisikan:

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 34

Kegagalan Bangunan merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa dan atau Pengguna Jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 36

- Kegagalan bangunan dinilai dan ditetapkan oleh 1 (satu) atau lebih penilai ahli yang profesional dan kompeten dalam bidangnya serta bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif, yang harus dibentuk dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan.
- Penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dipilih, dan disepakati bersama oleh penyedia jasa dan pengguna jasa.
- Pemerintah berwenang untuk mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan bangunan mengakibatkan kerugian dan atau menimbulkan gangguan pada keselamatan umum, termasuk memberikan pendapat dalam penunjukan, proses penilaian dan hasil kerja penilai ahli yang dibentuk dan disepakati oleh para pihak.

Penjelasan PP 29 Tahun 2000 Pasal 36

Ayat (1) Yang dimaksud penilai ahli adalah penilai ahli di bidang konstruksi. Penilai ahli terdiri dari orang perseorangan, atau kelompok orang atau badan usaha yang disepakati para pihak, yang bersifat

⁹ Ibid

independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif dan profesional.

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 37

Penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) harus memiliki sertifikat keahlian dan terdaftar pada Lembaga.

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 48

- Biaya penilai ahli menjadi beban pihak atau pihak-pihak yang melakukan kesalahan.
- Selama penilai ahli melakukan tugasnya, maka pengguna jasa menanggung pembiayaan pendahuluan.

Pasal di atas, menunjukkan dengan jelas bahwa para penilai ahli harus mempunyai sertifikat keahlian, yang selama ini dikenal sebagai SKA untuk keahlian bidang tertentu di samping itu para penilai ahli harus terdaftar pada lembaga, dalam hal ini adalah Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional.

Upaya Pemerintah sebagai regulator jelas di sini, karena untuk dapat bertindak sebagai penilai ahli, seseorang harus seseorang yang telah mempunyai SKA dan mengikuti suatu proses seleksi untuk dapat dimasukkan dalam daftar penilai ahli dari Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional (LPJKN).

Penilai ahli dipilih dan disepakati bersama oleh pengguna jasa dan penyedia jasa terkait, dalam hal ini merujuk pada daftar dari Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional yang akan dipublikasikan oleh Lembaga, di samping melalui web site milik Lembaga. Penilai ahli yang dipilih akan

melakukan suatu penilaian ahli dan menetapkan penyebab kegagalan bangunan secara teknis seperti yang ditentukan dalam perundang-undangan.

Tugas penilai ahli sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000:

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 38

1. Penilai ahli, bertugas untuk antara lain :
 - menetapkan sebab-sebab terjadinya kegagalan bangunan;
 - menetapkan tidak berfungsinya sebagian atau keseluruhan bangunan;
 - menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan serta tingkat dan sifat kesalahan yang dilakukan;
 - menetapkan besarnya kerugian, serta usulan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak atau pihak-pihak yang melakukan kesalahan;
 - menetapkan jangka waktu pembayaran kerugian.
2. Penilai ahli berkewajiban untuk melaporkan hasil penilaiannya kepada pihak yang menunjuknya dan menyampaikan kepada Lembaga dan instansi yang mengeluarkan izin membangun, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah melaksanakan tugasnya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2000 didefinisikan suatu kegagalan lain di samping Kegagalan Bangunan yaitu Kegagalan Pekerjaan Konstruksi yang didefinisikan sebagai:

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 31

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

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 32

- Perencana konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan pengguna jasa, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi.
- Pelaksana konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan pengguna jasa, perencana konstruksi, dan pengawas konstruksi.
- Pengawas konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan pengguna jasa, perencana konstruksi, dan pelaksana konstruksi.
- Penyedia jasa wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan penyedia jasa atas biaya sendiri.

Tugas dan tanggung jawab pelaksana dan pengawas dalam pelaksanaan pekerjaan kontrak konstruksi, cukup jelas, yaitu:

pelaksana, melaksanakan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi yang merupakan bagian dari dokumen kontrak sedangkan pengawas, mengawasi pelaksanaan pekerjaan agar tidak menyimpang dari spesifikasi yang merupakan bagian dari dokumen kontrak. Tugas dan tanggung jawab pelaksana dan pengawas pekerjaan konstruksi secara mudah dapat diukur, karena suatu kontrak konstruksi secara jelas mencantumkan spesifikasi yang merupakan bagian dokumen kontrak yang harus dipatuhi dan dikerjakan dengan tidak menyimpang, sehingga jika terjadi penyimpangan, maka pihak pelaksana dapat dinyatakan melanggar perjanjian sedangkan pengawas dapat dinyatakan lalai dalam melaksanakan pengawasan atas penerapan spesifikasi.

Tugas dan tanggung jawab perencana, harus secara lebih hati-hati ditafsirkan, karena sebenarnya sama sekali tidak ada sanksi bagi perencana dalam kaitannya dengan kegagalan pekerjaan konstruksi, sesuai definisi Pasal 31 di atas. Hal ini dapat dipahami, karena pekerjaan perencanaan adalah kegiatan pra-konstruksi, sehingga tugas dan tanggung jawab perencana adalah dalam hal terjadi kesalahan desain yang tidak sesuai dengan *best practice* yang mengakibatkan terjadinya kegagalan bangunan.

Berbeda dengan kegagalan bangunan yang dapat berkembang menjadi perkara pidana, terhadap perencana, pelaksana maupun pengawas, didasari hasil penilaian ahli sesuai UU 18 tahun 1999 Pasal 25 jo PP Nomor 29 Tahun 2000 Pasal 38 (1), maka kegagalan konstruksi adalah murni perkara perdata, karena sesuai dengan definisi Pasal 31

definisi kegagalan konstruksi adalah ketidaksesuaian dengan spesifikasi yang merupakan bagian dari dokumen kontrak.

Penilai ahli mempunyai fungsi utama dalam hal terjadinya kegagalan bangunan, sesuai dengan Pasal 38 di atas, tugas dan kewenangan penilai ahli dalam kaitannya dengan kegagalan bangunan sangat jelas, yaitu memberikan pendapat sesuai dengan bidang keahliannya yang dibuktikan dengan sertifikat keahlian (SKA) bidang tertentu, mulai dari menetapkan penyebab kegagalan bangunan, menetapkan pihak yang bertanggung jawab, menetapkan besarnya kerugian dan pihak mana yang harus membayar termasuk jangka waktu pembayarannya.

Dalam kaitannya dengan hasil kerja penilai ahli, pemerintah mempunyai kewenangan:

PP No 29 Tahun 2000, Pasal 36

(3) Pemerintah berwenang untuk mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan bangunan mengakibatkan kerugian dan atau menimbulkan gangguan padq keselamatan umum, termasuk memberikan pendapat dalam penunjukan, proses penilaian dan hasil kerja penilai ahli yang dibentuk dan disepakati oleh para pihak.

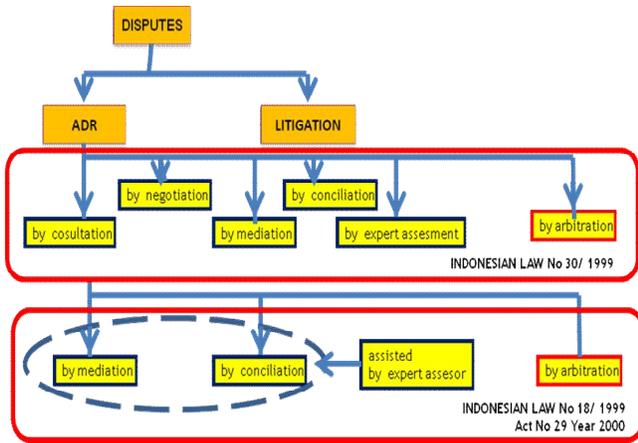
Dalam hal terjadinya kegagalan konstruksi sesuai definisi pada PP No 29 Tahun 2000 Pasal 31 dan sanksi pada Pasal 32 adalah untuk mengganti dan memperbaiki, dimana tugas penilai ahli sesuai dengan Pasal 49 (2) adalah membantu mediator dan konsiliator jika diminta untuk memberikan penilaian sesuai dengan bidang keahliannya.

PP No 29 Tahun 1999 Pasal 49

- Penyelesaian sengketa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi di luar pengadilan dapat dilakukan dengan cara :
 - melalui pihak ketiga yaitu :
 - 1) mediasi (yang ditunjuk oleh para pihak atau oleh Lembaga Arbitrase dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa);
 - 2) konsiliasi; atau
 - arbitrase melalui Lembaga Arbitrase atau *Arbitrase Ad Hoc*.
- Penyelesaian sengketa secara mediasi atau konsiliasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dapat dibantu penilai ahli untuk memberikan pertimbangan profesional aspek tertentu sesuai kebutuhan.

II.2 Kegagalan Pekerjaan Konstruksi

Dalam hal terjadi suatu kegagalan konstruksi sesuai dengan definisi pada PP No 29 Tahun 2000 Pasal 31, yang terjadi adalah sengketa dua pihak, sehingga yang diperlukan adalah penyelesai sengketa dalam hal ini mediator dan/atau konsiliator dan/atau cara lain yang melibatkan pihak ketiga yang memenuhi persyaratan perundangan yang berlaku, di mana khusus untuk bidang jasa konstruksi disyaratkan dalam PP 29 pasal 50 dan 51. harus mempunyai SKA dan dimana perlu dapat meminta bantuan “penilai ahli”.



Gambar 1 Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi di Indonesia

Sumber: Sarwono Hardjomuljadi: DRBF Conference “Future of Dispute Board in The ASEAN Region, Regulation and Culture n Indonesia”, DRBF World Conference, May 17, 2014, Singapore

Mediasi

Dalam Black’s Law Dictionary, *mediation* didefinisikan sebagai berikut: *A method of non binding dispute resolution involving a neutral third party who tries to help the disputing parties reach a mutually agreeable solution.*¹⁰

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan mediasi sebagai: Proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasehat.¹¹

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 yang merupakan pengganti Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan mediasi adalah: Cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.¹² Yang dimaksud dengan mediator dalam Perma ini adalah pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.¹³

Jadi jelaslah bahwa mediasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga yang netral memfasilitasi diskusi antara para pihak dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan. Mediasi yang mengikat adalah suatu cara penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga memfasilitasi diskusi antara kedua pihak yang bersengketa agar kedua pihak dapat mencapai kesepakatan.

Pada Undang Undang Nomor 30 tahun 1999 Pasal 1 butir 10 mediasi hanya dinyatakan sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa yang dilaksanakan oleh mediator. Dengan demikian mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga sebagai Pengantara (*mediator*) untuk mencapai kesepakatan penyelesaian di antara para pihak atas sengketa yang terjadi. Mediasi dilakukan setelah para pihak sulit mencapai kesepakatan melalui negosiasi. Mediator

¹⁰ Garner, Brian A.: *Black’s Law Dictionary*, West Group, Seventh Edition, 1999

¹¹ Lukman Ali et al : *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1994, h 640

¹² Peraturan Mahkamah agung Nomor 1 Tahun 2008, Pasal 1 ayat 7

¹³ Ibid, Pasal 1 ayat 6.

harus netral serta mampu menciptakan suasana yang kondusif. Mediator tidak dapat memaksakan pendapatnya kepada para pihak, Artinya kesepakatan untuk mengakhiri sengketa tetap berada pada para pihak. Pasal 6 ayat (4) membedakan a). Mediator yang ditunjuk secara bersama oleh para pihak; dan b). Mediator yang ditunjuk oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang disepakati para pihak.

Dalam kaitan dengan mediasi Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menerbitkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi, yang isinya mengatur hukum acara mediasi bagi “*court annexed mediation*” atau “*court connected mediation*”, dengan alasan penerbitan sebagai berikut: Hukum acara yang berlaku selama ini baik Pasal 130 HIR ataupun Pasal 154 RBg, mendorong para pihak yang bersengketa untuk menempuh proses mediasi yang dapat diintensifkan dengan cara menggabungkan proses mediasikedalam prosedur berperkara di Pengadilan Negeri, seiring terbentuknya peraturan perundang-undangan dan dengan memperhatikan wewenang Mahkamah Agung dalam mengatur acara peradilan yang belum cukup diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka demi kepastian, ketertiban, dan kelancaran dalam proses mendamaikan para pihak dalam menyelesaikan suatu sengketa perdata, kedua aturan tersebut menjadi landasan. Patut dicatat bahwa Pasal 2 dari Perma ini menjelaskan tentang ruang lingkup dan kekuatan berlaku Perma, dimana hanya berlaku untuk mediasi yang terkait proses berperkara di pengadilan.

Khusus untuk mediasi jenis ini, mediator harus memiliki sertifikat mediator¹⁴ setelah mengikuti pelatihan yang diselenggarakan oleh lembaga yang telah mendapat akreditasi dari Mahkamah Agung. Upaya Mahkamah Agung sebagai regulator terlihat di sini, bahwa Mahkamah Agung telah mengeluarkan peraturan yang mengatur bahwa para mediator harus mempunyai sertifikat mediator yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung.

Ketentuan mengenai honorarium mediator jenis ini, cukup menarik, dengan adanya ketentuan mengenai honorarium mediator dimana jika mediator hakim tidak dipungut biaya namun mediator bukan hakim ditanggung bersama atau kesepakatan para pihak.

Ketentuan mengenai batas waktu proses mediasi berlangsung paling lama 40 (empat puluh) hari sejak pemilihan mediator dan dapat diperpanjang 14 (empat belas) hari sejak berakhirnya masa 40 (empat puluh) hari¹⁵. Proses mediasi ini bersifat tertutup kecuali ditentukan lain oleh para pihak¹⁶.

Tanggung jawab mediator dalam alternatif penyelesaian sengketa yang dilakukan berdasarkan Perma Nomor 1 tahun 2008 adalah:

Mediator tidak bertanggungjawab secara perdata dan pidana atas isi kesepakatan [Pasal 19 ayat (4)]. Dalam PERMA sebelumnya hal ini tidak diatur. Kelompok Kerja menganggap hal ini perlu diatur karena untuk mempertegas bahwa

¹⁴ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008, pasal 2

¹⁵ Ibid, pasal 13 (3) dan (4)

¹⁶ Ibid, pasal 6

Kesepakatan Perdamaian merupakan hasil mufakat para pihak bukan hasil yang ditetapkan oleh mediator. Selain itu, pengaturan ini untuk melindungi mediasi yang terintegrasi di Pengadilan dan mediator dari tuntutan yang tidak semestinya diajukan kepadanya.

Khusus untuk bidang konstruksi, maka PP No 29 Tahun 2000 mengatur:

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 50

- Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a angka 1) dilakukan dengan bantuan satu orang mediator.
- Mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
- Mediator tersebut harus mempunyai sertifikat keahlian yang ditetapkan oleh Lembaga.
- Apabila diperlukan, mediator dapat minta bantuan penilai ahli.
- Mediator bertindak sebagai fasilitator yaitu hanya membimbing para pihak yang bersengketa untuk mengatur pertemuan dan mencapai suatu kesepakatan.
- Kesepakatan tersebut pada ayat (5) dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

Pengaturan di atas secara tegas mengatur bahwa seorang yang akan menjadi mediator bidang konstruksi harus mempunyai sertifikat keahlian (SKA) bidang keahlian tertentu dan mediator dapat meminta bantuan penilai ahli jika diperlukan.

Konsiliasi

Dalam Black's Law Dictionary *concilliation* didefinisikan sebagai berikut: 1). *A settlement of a dispute in an agreeable manner*, 2). *A process in which a neutral person meets with the parties to a dispute and explores how the dispute might be resolved.*¹⁷

Konsiliasi dapat ditemukan dalam Pasal 1 butir 10 Undang Undang Nomor No. 30 Tahun 1999 dan alinea ke-9 Penjelasan Umum Undang-undang tersebut. Selain pada kedua tempat tersebut Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tidak menyebutnya termasuk menguraikan definisi atau pengertiannya ataupun mengatur tentang mekanismenya. Sebenarnya antara konsiliasi dan mediasi hampir tidak dapat dibedakan.

Konsiliasi tidak berbeda jauh dengan arti perdamaian yang dinyatakan pada pasal 1864 KUHPer, di mana dinyatakan bahwa hasil kesepakatan para pihak pada alternatif penyelesaian sengketa konsiliasi harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani bersama oleh para pihak yang bersengketa, Kesepakatan tertulis tersebut harus didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak tanggal penandatanganan dan dilaksanakan dalam jangka waktu 30 hari terhitung sejak tanggal pendaftaran di pengadilan negeri, Kesepakatan tertulis ini bersifat final dan mengikat para pihak.

¹⁷ Garner, Brian A.: *Black's Law Dictionary*, West Group, Seventh Edition, 1999

PP No 29 Tahun 2000 Pasal 51

- Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa konsultasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a angka 2) dilakukan dengan bantuan seorang konsultor.
- Konsultor sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
- Konsultor tersebut harus mempunyai sertifikat keahlian yang ditetapkan oleh Lembaga.
- Konsultor menyusun dan merumuskan upaya penyelesaian untuk ditawarkan kepada para pihak.
- Jika rumusan tersebut disetujui oleh para pihak, maka solusi yang dibuat konsultor menjadi rumusan pemecahan masalah.
- Rumusan pemecahan masalah sebagaimana tersebut pada ayat (5) dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

Pengaturan di atas secara tegas mengatur bahwa seorang yang akan menjadi konsultor bidang konstruksi harus mempunyai sertifikat keahlian (SKA) bidang keahlian tertentu dan konsultor dapat menyusun serta merumuskan upaya penyelesaian masalah sebagai suatu solusi.

Sanksi pidana atas kegagalan bangunan dan kegagalan pekerjaan konstruksi

Penting untuk dicatat bahwa pada UU Nomor 18 Tahun 1999, terdapat beberapa pasal yang merupakan pintu masuk bagi penegak hukum untuk penerapan hukum pidana pada

perencana, pelaksana dan pengawas pekerjaan konstruksi:

UU No 18 Tahun 1999 Pasal 43

- Barang siapa yang melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.
- Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak.
- Barang siapa yang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan dan menyebabkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak

Ketentuan di atas ternyata telah banyak menghadapkan para kontraktor, konsultan perencana, konsultan pengawas dan pengguna jasa ke ranah pidana. Bahkan

untuk suatu pekerjaan yang sedang dilaksanakan dan ditemukan adanya ketidaksesuaian dengan spesifikasi, yang menurut pendapat saya sebenarnya secara fisik masih dapat diperbaiki, karena kontrak konstruksi masih berlaku, mengingat pekerjaan konstruksi sedang dalam pelaksanaan ataupun dalam masa perbaikan cacat mutu¹⁸.

Ayat (1): bagi perencana dalam hal kegagalan bangunan sesuai definisi PP 29 Tahun 2000 Pasal 34 jika perencana membuat desain yang tidak sesuai dengan standar keteknikan adalah wajar jika sanksi pidana dikenakan padanya, tetapi bagi kegagalan konstruksi sesuai definisi PP 29 Tahun 2000 Pasal 31, tidaklah mungkin perencana dikenai sanksi pidana dengan alasan pada alinea di atas, apalagi perencanalah yang membuat spesifikasi sehingga sudah tidak dipastikan bahwa perencana tidak terkait samasekali dengan kegagalan konstruksi.

Ayat (2): bagi pelaksana dalam hal kegagalan bangunan sesuai definisi PP 29 Tahun 2000 Pasal 34 sanksi pidana adalah wajar, sebaliknya dalam hal kegagalan konstruksi sesuai definisi PP 29 Tahun 2000 Pasal 31, harus dilihat apa alasan ketidaksesuaian dengan spesifikasi, jika memang pelaksana berniat demikian dapat dikategorikan sebagai penipuan, tetapi menurut pendapat saya kegagalan konstruksi lebih banyak terjadi karena kelalaian

ataupun karena kurangnya kemampuan, misalnya dalam pelaksanaan pelapisan aspal pada konstruksi jalan dimana ketebalan setelah dicek ternyata ketebalannya tidak seragam, sehingga terasa agak memberatkan jika perjanjian kontrak konstruksi yang merupakan suatu perjanjian dikenai sanksi pidana.

Ayat (3): bagi pengawas dalam hal kegagalan bangunan sesuai definisi PP 29 Tahun 2000 Pasal 34 dapat dibuktikan bahwa pengawas dengan sengaja memberi kesempatan terjadinya penyimpangan atas ketentuan keteknikan adalah wajar jika sanksi pidana dikenakan padanya, sedangkan dalam hal kegagalan konstruksi jika dapat dibuktikan pengawas dengan sengaja bersekongkol untuk menguntungkan dirinya dan orang lain, bisa dikenai sanksi pidana, sebaliknya jika itu adalah akibat kelalaian, maka menurut pendapat saya hukuman administratif lebih sesuai.

KESIMPULAN

Kegagalan bangunan

Penilai ahli dalam bidang jasa konstruksi mempunyai bertugas untuk menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan sesuai UU 18 Tahun 1999 Pasal 12 ayat(3). Penilaian ahli atas suatu kejadian kegagalan bangunan maupun kegagalan konstruksi dapat berdampak luas, karena dapat dikenai pidana, sehingga jika tidak ditangani oleh seorang yang mempunyai kompetensi sesuai dengan keahlian dalam bidang tertentu yang dibuktikan dengan SKA yang diterbitkan oleh LPJKN dan namanya terdaftar sebagai penilai ahli di LPJKN.

¹⁸ Terminologi “masa perbaikan cacat mutu atau *defects liability period*” adalah istilah yang dipergunakan dalam standar kontrak FIDIC *Conditions of Contract* sebenarnya paling cocok dipergunakan, karena penggunaan istilah “masa pemeliharaan” yang banyak dipakai pada kontrak-kontrak nasional, dapat menimbulkan perbedaan interpretasi yang berujung pada sengketa.

Dalam hal terjadi kegagalan bangunan sesuai definisi pada PP 29 tahun 2000 pasal 34, kewenangan Penilai Ahli dan kewenangan pemerintah diatur pada pasal 36. Tugas penilai ahli dinyatakan pada pasal 38. Penilai Ahli dapat menilai dan menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas terjadinya kegagalan bangunan, dengan dasar keahlian yang dimilikinya yang dibuktikan dengan kepemilikan SKA bidang tertentu. Termasuk dalam tugas Penilai Ahli adalah penetapan besarnya ganti rugi kepada para pihak yang dirugikan. Peran dan tanggung jawan Penilai Ahli dalam hal kegagalan bangunan ini sangat penting, karena hasil penilaian dan penetapannya terkait dengan kemungkinan pengenaan pidana penjara.

Pelaku utama penyelesai permasalahan kegagalan bangunan adalah Penilai Ahli, sesuai dengan kewenangan dan tugas yang diatur dalam perundangan yang berlaku.

Kegagalan pekerjaan konstruksi

Upaya penyelesaian sengketa proyek konstruksi di luar pengadilan di Indonesia, dapat dilakukan dengan cara Arbitrase ataupun Alternatif Penyelesaian Sengketa sesuai dengan UU 30 Tahun 1999 pada pasal 1 angka 10, yang bunyinya: Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli, sedangkan khusus untuk bidang jasa konstruksi UU No 18 Tahun 1999 jo PP 29 tahun 2000 menyatakan bahwa penyelesaian sengketa sesuai pasal 49 dapat dilakukan dengan mediasi, konsiliasi dan dapat dibantu oleh penilai ahli.

Dalam hal terjadi kegagalan pekerjaan konstruksi sesuai definisi pada PP No 29 tahun 2000 pasal 31, tugas Penilai Ahli adalah membantu mediator dan/atau konsiliator jika diperlukan dan diminta oleh para pihak.

Pelaku utama penyelesai permasalahan kegagalan pekerjaan konstruksi adalah mediator dan/atau konsiliator dan/atau cara lain yang diatur dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Mediator dan Konsiliator dalam bidang jasa konstruksi harus mempunyai sertifikat keahlian (SKA) dalam bidang keahlian tertentu sesuai PP 29 Tahun 2000 Pasal 50 dan Pasal 51.

DAFTAR PUSTAKA

Garner, Brian A.: *Black's Law Dictionary*, West Group, Seventh Edition , 1999

Hardjomuljadi, Sarwono: *Future of Dispute Board in The ASEAN Region, Regulation and Culture in Indonesia*, Dispute Resolution Board Foundation (DRBF) World Conference, May 17-18, 2014, Singapore

Lukman Ali et al : *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1994

Republik Indonesia, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

Republik Indonesia, Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi
Republik Indonesia, Undang Undang Nomor 30 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa