

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Bangunan gedung hijau dikenal dengan istilah *green building*, artinya bangunan ramah lingkungan. Penerapan konsep bangunan gedung hijau telah dipandang penting oleh pemerintah untuk mengaturnya. Pemerintah melalui Peraturan Menteri PUPR Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau menegaskan kesungguhannya untuk memperhatikan kepentingan lingkungan hidup tersebut melalui pengaturan rancang bangun bangunan gedung.<sup>1</sup> Istilah bangunan gedung hijau menunjukkan sifat bangunan gedung yang bersahabat dengan alam atau lingkungannya. Hal ini dapat dikaitkan dengan 3 lingkup *green building* antara lain sebagai berikut :<sup>2</sup>

1. Penyelenggaraan bangunan gedung tidak mengotori lingkungannya dengan emisi gas buang, limbah cair dan padat yang tidak dapat diolah oleh alam. Segala lepasan ke alam yang tidak dapat diolah akan menjadi polutan bagi lingkungan dan mengganggu kehidupan di dalamnya.
2. Penyelenggaraan bangunan gedung tidak mengubah sifat-sifat alami lingkungannya sehingga menimbulkan ketidakseimbangan lingkungan yang membahayakan kehidupan di dalamnya.

---

<sup>1</sup> Surjaman Wonohardjo, Inge M.Sutjahja, *Bangunan Gedung Hijau Untuk Daerah Tropis*, Cet, I, ITB Press, Bandung, 2018, h.1

<sup>2</sup> *Ibid.*, h.7

3. Penyelenggara bangunan gedung tidak mengambil sumber daya alam termasuk sumber energi secara berlebihan sehingga mengganggu keseimbangan alam dan membahayakan kehidupan di dalamnya.

Penerapan konsep hijau pada bangunan gedung dianggap penting hal ini karena pembangunan fisik negara berkembang seperti Indonesia cenderung semakin mengkhawatirkan karena potensi perusakan lingkungan yang semakin besar. Konsep bangunan hijau ini memiliki tujuan yaitu menjaga lingkungan, yang dilakukan dengan cara :

1. Menjaga kualitas lingkungan air, udara dan tanah agar selalu bersih dan layak untuk kehidupan. Lingkungan yang kotor akan mematikan kehidupan didalamnya
2. Menjaga keseimbangan alami lingkungan air, tanah dan udara agar tidak menimbulkan bencana bagi kehidupan di dalamnya.
3. Menjaga daya dukung lingkungan agar selalu dalam kapasitas mendukung kehidupan didalamnya.<sup>3</sup>

Penerapan konsep bangunan ini juga secara tidak langsung mengajak masyarakat memiliki cara pandang baru pada bangunan gedung dan lingkungannya. Penerapan konsep – konsep bangunan hijau sudah menjadi kebutuhan saat ini sehingga pemerintah melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau menegaskan kesungguhannya untuk memperhatikan kepentingan lingkungan hidup tersebut melalui pengaturan rancang bangun bangunan gedung. Beberapa konsep bangunan hijau bersifat universal dan dapat diterapkan tetapi masih perlu penyesuaian agar penerapannya lebih dapat berdaya guna.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> *Ibid.*, h.1

Bangunan gedung hijau atau bangunan ramah lingkungan merupakan solusi konsep properti untuk mengambil peran dalam mengurangi dampak lingkungan. Bangunan ramah lingkungan diatur pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 8 Tahun 2010 tentang Kriteria dan Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan, yang mengatur bahwa : “suatu bangunan yang menerapkan prinsip lingkungan dalam perancangan, pembangunan, pengoperasian, dan pengelolaannya dan aspek penting penanganan dampak perubahan iklim.” Dalam peraturan ini juga dijelaskan pada Pasal 1 ayat 2 yang dimaksud Prinsip lingkungan adalah : “prinsip yang mengedepankan dan memperhatikan unsur pelestarian fungsi lingkungan.” Untuk dapat menentukan kelayakan dari bangunan hijau dapat ditinjau dari ruang lingkupnya berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 8 Tahun 2010 tentang Kriteria dan Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan, meliputi :

1. kriteria bangunan ramah lingkungan;
2. sertifikasi bangunan ramah lingkungan; dan
3. registrasi lembaga sertifikasi bangunan ramah lingkungan.

Bangunan dapat dikategorikan sebagai bangunan ramah lingkungan

Kriteria bangunan ramah lingkungan selanjutnya diatur pada pasal 4 Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 8 Tahun 2010 tentang Kriteria dan Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan, bahwa :

- a. menggunakan material bangunan yang ramah lingkungan yang antara lain meliputi :
  1. material bangunan yang bersertifikat eco-label;
  2. material bangunan lokal.
- b. terdapat fasilitas, sarana, dan prasarana untuk konservasi sumber daya air dalam bangunan gedung antara lain :
  1. mempunyai sistem pemanfaatan air yang dapat dikuantifikasi;
  2. menggunakan sumber air yang memperhatikan konservasi sumber daya air;

3. mempunyai sistem pemanfaatan air hujan.
- c. terdapat fasilitas, sarana, dan prasarana konservasi dan diversifikasi energi antara lain :
    1. menggunakan sumber energi alternatif terbarukan yang rendah emisi gas rumah kaca;
    2. menggunakan sistem pencahayaan dan pengkondisian udara buatan yang hemat energi.
  - d. menggunakan bahan yang bukan bahan perusak ozon dalam bangunan gedung antara lain :
    1. refrigeran untuk pendingin udara yang bukan bahan perusak ozon;
    2. melengkapi bangunan gedung dengan peralatan pemadam kebakaran yang bukan bahan perusak ozon.
  - e. terdapat fasilitas, sarana, dan prasarana pengelolaan air limbah domestik pada bangunan gedung antara lain :
    1. melengkapi bangunan gedung dengan sistem pengolahan air limbah domestik pada bangunan gedung fungsi usaha dan fungsi khusus;
    2. melengkapi bangunan gedung dengan sistem pemanfaatan kembali air limbah domestik hasil pengolahan pada bangunan gedung fungsi usaha dan fungsi khusus.
  - f. terdapat fasilitas pemilahan sampah;
  - g. memperhatikan aspek kesehatan bagi penghuni bangunan antara lain :
    1. melakukan pengelolaan sistem sirkulasi udara bersih;
    2. memaksimalkan penggunaan sinar matahari.
  - h. terdapat fasilitas, sarana, dan prasarana pengelolaan tapak berkelanjutan antara lain :
    1. melengkapi bangunan gedung dengan ruang terbuka hijau sebagai taman dan konservasi hayati, resapan air hujan dan lahan parkir;
    2. mempertimbangkan variabilitas iklim mikro dan perubahan iklim;
    3. mempunyai perencanaan pengelolaan bangunan gedung sesuai dengan tata ruang;
    4. menjalankan pengelolaan bangunan gedung sesuai dengan perencanaan; dan/atau
  - i. terdapat fasilitas, sarana, dan prasarana untuk mengantisipasi bencana antara lain :
    1. mempunyai sistem peringatan dini terhadap bencana dan bencana yang terkait dengan perubahan iklim seperti: banjir, topan, badai, longsor dan kenaikan muka air laut;
    2. menggunakan material bangunan yang tahan terhadap iklim atau cuaca ekstrim intensitas hujan yang tinggi, kekeringan dan temperatur yang meningkat.

Kategori bangunan ramah lingkungan yang terdapat pada pasal dimaksud memiliki aspek penting yang dilihat dalam pengadaan jasa konstruksi yaitu pada penggunaan material, karena bertujuan untuk menghemat energi. Pemilihan material bangunan yang tepat yaitu dengan menggunakan green material atau material ramah lingkungan dapat menghasilkan bangunan yang berkualitas sekaligus ramah lingkungan, khususnya pemanfaatan material ekologis atau material yang ramah lingkungan.

Pengadaan jasa konstruksi yang ada di Indonesia yang diatur pada Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 8 Tahun 2010 diharapkan mewujudkan konsep bangunan hijau di Indonesia akan tepat guna. Namun demikian peraturan ini masih memberikan gambaran secara umum mengenai konsep bangunan hijau. Konsep bangunan hijau utamanya fokus pada efisiensi energi yang digunakan pada suatu bangunan.

Konsep efisiensi energi pada bangunan hijau disebut *green construction* dengan produk utamanya yang disebut *green building*. Keduanya merupakan satu kesatuan sistem hemat energi yang dilandasi oleh optimalisasi dan efisiensi penggunaan energi tanpa membatasi atau mengubah fungsi bangunan, kenyamanan, maupun produktivitas penggunanya. Konsep *green building* dianggap sebagai salah satu solusi untuk mengurangi kerusakan lingkungan, meminimalkan emisi karbon sebagai penyebab utama pemanasan global.<sup>5</sup>

Langkah awal diberlakukannya bangunan hijau / *green building* yaitu menganut gerakan *green construction* / *green architecture* sebagai gerakan

---

<sup>5</sup> Sentagi Sesotya Utami, et.al., "*Menelusur Jejak Implementasi Konsep Bangunan Hijau dan Pintar di Kampus Biru*", Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2018. h. 7

berkelanjutan. Dalam hal ini konsep *green architecture* ialah sebuah konsep arsitektur yang berusaha meminimalkan pengaruh buruk terhadap lingkungan alam maupun manusia dan menghasilkan tempat hidup yang lebih baik dan lebih sehat, yang dilakukan dengan cara memanfaatkan sumber energi dan sumber daya alam secara efisien dan optimal. Program bangunan hijau / *green building* di dorong menjadi pengembangan properti karena dapat memberikan kontribusi menahan laju pemanasan global dengan membenahi iklim mikro.<sup>6</sup>

Arsitektur Hijau adalah suatu pendekatan perencanaan bangunan yang berusaha untuk meminimalisasi berbagai pengaruh yang membahayakan kesehatan manusia dan lingkungan. Elemen-elemen yang terdapat di dalam Arsitektur Hijau yang berkelanjutan adalah lansekap, interior, yang menjadi satu kesatuan dalam segi arsitekturnya. Konsep ini sekarang mulai dikembangkan oleh berbagai pihak menjadi Bangunan Hijau.<sup>7</sup> Kata *building* dan *construction* bermakna bangunan dan konstruksi. *Building* dapat berarti gedung Sedangkan kata *construction* pada konteks teknik arsitektur dan sipil dapat berarti suatu proses yaitu proses membangun bangunan itu sendiri. Dapat disimpulkan bahwa *construction* adalah bagian dari proses siklus hidup bangunan.

Berdasarkan penjelasan di atas, tentunya sudah dapat dibedakan dengan jelas perbedaan diantara keduanya. *Green building* lebih dimaksudkan pada

---

<sup>6</sup> M. Maria Sudarwani, "Penerapan Green Architecture Dan Green Building Sebagai Upaya Pencapaian Sustainable Architecture", Jurnal Universitas Pandanaran, Yogyakarta. Vol 10. No. 24, tahun 2012., h.17

<sup>7</sup> Sri Enny Triwidiastuti, "Model Green Building Di Indonesia Berbasis Konsep Kualitas Dmaic Six Sigma"., In: *Optimalisasi Peran Sains dan Teknologi untuk Mewujudkan Smart City*., **Jurnal Universitas Terbuka**, Tangerang Selatan., pp. 141-166. ISBN 978-602-392-158-<http://repository.ut.ac.id/>, h. 143, diakses pada tanggal 11 Agustus 2020

bentuk fisik bangunan yang berwawasan lingkungan. Sedangkan *Green Construction* lebih didefinisikan sebagai proses pembuatan bangunan. Dalam pemaparan tersebut diatas diperlukan adanya regulasi yang tepat mengenai konsep *Green Construction* untuk menjadi pedoman untuk menjadikan perumusan kontrak Jasa Konstruksi bangunan Hijau. Parameter ukur terhadap kebutuhan akan adanya bangunan hijau serta sertifikasi bangunan hijau juga dinilai sebagai kebutuhan dasar bagi manusia dan lingkungan sekitar. Selain itu penelitian ini juga akan memaparkan tentang akibat hukum tidak terpenuhinya persyaratan bangunan hijau pada pengadaan jasa konstruksi yang telah diatur dalam kontrak kerja maupun dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Sehingga penelitian ini nantinya dapat dimanfaatkan oleh penyedia maupun pengguna jasa dan juga masyarakat secara luas. Sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan baik secara individual maupun organisasi/kelembagaan yang akan menjadi pelaksana dan pengguna atas bangunan hijau tersebut, maka diangkatlah suatu penulisan hukum (TESIS) dengan judul : “ **PENERAPAN PERSYARATAN BANGUNAN HIJAU DALAM KONTRAK PENGADAAN JASA KONSTRUKSI** “

## **1.2 Rumusan Masalah**

- a. Bagaimana pengaturan persyaratan bangunan hijau pada pengadaan jasa konstruksi ?
- b. Bagaimana akibat hukum tidak terpenuhinya persyaratan bangunan hijau pada pengadaan jasa konstruksi ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menemukan pengaturan persyaratan bangunan hijau pada pengadaan jasa konstruksi.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum apabila tidak terpenuhinya persyaratan bangunan hijau pada pengadaan Jasa Konstruksi.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan, pemahaman informasi yang berkaitan dengan hukum Pengadaan Barang dan Jasa pada Pengadaan Jasa Konstruksi Pembangunan Gedung dalam hal ini pada Kriteria Penerapan Konsep Bangunan Hijau di Indonesia dan mengetahui apa Urgensi dari penerapan persyaratan Konsep Bangunan Hijau pada Pembangunan Gedung di Indonesia. Penelitian ini juga diharapkan menjadi rujukan serta referensi dalam penulisan karya ilmiah kedepannya bagi mahasiswa Fakultas Hukum yang akan membahas isu hukum yang terkait pada tesis ini.

#### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat dan mitra kerjasama pemerintah yang akan melakukan Kerjasama Pembangunan Gedung yang dalam pembangunannya dipersyaratkan untuk pembangunannya menggunakan Konsep Bangunan Hijau, agar mengetahui urgensi dari penerapan konsep tersebut serta mengetahui tolak ukur yang digunakan dalam membangun Bangunan Hijau agar sesuai tujuan serta manfaatnya

selain itu juga bahwa untuk mengetahui agar pengaturan Pembangunan Gedung Hijau ini juga masih terdapat kekosongan hukum yang tidak mengatur seperti standarisasi terkait dengan penerangan yang sesuai untuk aktivitas konstruksi.

## 1.5 Tinjauan Pustaka

### 1.5.1 Bangunan Gedung Hijau

Istilah Hijau pada Bangunan hijau merupakan slogan yang dapat diartikan bersahabat dengan lingkungan atau ramah lingkungan. Istilah lain yang juga sering digunakan adalah *eco friendly*. Semua istilah tersebut memiliki arti yang kurang lebih sama, yaitu kedekatan atau dapat juga diartikan tidak merusak lingkungan alamiah.<sup>8</sup> Istilah bangunan Gedung Hijau menunjukkan sifat Bangunan gedung yang bersahabat dengan alam atau lingkungannya. Rumusan Kebersahabatan dengan alam dalam penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya terkait pada tiga isu besar sebagai berikut :

1. Penyelenggaraan bangunan gedung tidak mengotori lingkungannya dengan emisi gas buang, limbah cair dan padat yang tidak dapat diolah dengan alam. Segala lepasan kea lam yang tidak dapat diolah akan menjadi polutan bagi lingkungan dan mengganggu kehidupan didalamnya.
2. Penyelenggaraan bangunan gedung tidak mengubah sifat-sifat alami lingkungan sehingga menimbulkan ketidakseimbangan lingkungan yang membahayakan kehidupan di dalamnya.
3. Penyelenggaraan bangunan gedung tidak mengambil Sumber Daya Alam termasuk sumber energy secara berlebihan sehingga mengganggu keseimbangan alam dan membahayakan kehidupan didalamnya.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, h.6

<sup>9</sup> *Ibid*

Konsep hijau yang mengacu pada prinsip berkelanjutan dan menerapkan praktik ramah lingkungan merupakan hal yang baru di Indonesia. Namun perkembangan banyak pelaku pasar yang menggunakan label hijau. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kecenderungan pasar terhadap kesadaran betapa pentingnya penerapan prinsip sustainable sehingga muncul keinginan untuk menerapkan prinsip berkelanjutan dalam kehidupan sehari-hari.<sup>10</sup> Tujuan penyelenggaraan penerapan prinsip sustainable pada Bangunan Gedung Hijau adalah menjaga lingkungan tempat tinggal manusia agar tidak rusak. Dengan adanya penerapan konsep hijau pada bangunan gedung secara tidak langsung mengajak masyarakat memiliki cara pandang baru pada bangunan gedung dan lingkungannya. Bangunan Hijau muncul sebagai alternatif baru yang berusaha meminimalkan berbagai pengaruh buruk pada kesehatan manusia dan keberlanjutan lingkungan. Konsep Bangunan Hijau ini memiliki beberapa manfaat diantaranya bangunan lebih tahan lama, hemat sumber daya, perawatan bangunan lebih murah, serta lebih sehat bagi penghuni.<sup>11</sup>

Bangunan Gedung Hijau memiliki 6 parameter yang digunakan untuk tahap perencanaan dan perancangan, yaitu :

1. Tepat Guna Lahan

---

<sup>10</sup> Sentagi Sesotya Utami *et.al.*, “*Menelusur Jejak Implementasi Konsep Bangunan Hijau dan Pintar di Kampus Biru*”, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2018., h.8

<sup>11</sup> *Ibid.*, h.2

Pengaturan pada parameter tepat guna lahan terdapat pada beberapa aturan Undang- undangantara lain : Undang- undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Lingkungan, Undang-undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air, Undang- undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang- undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Berdasarkan keempat Undang- undangdi atas maka Undang- undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Lingkungan dan Undang-undang No 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air merupakan peraturan yang bersifat umum, artinya belum langsung menyentuh bangunan dan atau lingkungan bangunan. Sedangkan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Undang- undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung berkaitan langsung dengan bangunan dan atau lingkungan bangunan.

## 2. Efisiensi dan Konservasi Energi

Pemerintah mengatur parameter Efisiensi dan Konservasi Energi dengan beberapa regulasi yang terdapat pada Undang-undang Nomor 30 tahun 2007 tentang Energi, Peraturan Pemerintah Nomor 70 tahun 2009 tentang Konservasi Energi dan diatur lebih lanjut pada Peraturan Menteri Energi Sumber Daya Manusia (ESDM) Nomor 14 tentang Manajemen Energi.

Bahwa berdasarkan peraturan dimaksud dinyatakan bahwa konservasi energi adalah upaya sistematis, terencana, dan terpadu guna melestarikan sumber daya energi dalam negeri serta meningkatkan efisiensi pemanfaatannya. Konservasi energi nasional menjadi tanggung jawab pemerintah, pengusaha dan masyarakat. Dalam skala yang lebih rinci terdapat Peraturan Menteri (ESDM) Nomor 31 Tahun 2005 yang menjelaskan tentang upaya penghematan energi dalam bangunan seperti :

- a. Memberikan pengaturan suhu ruangan ber AC pada suhu minimal 25 C;
- b. Mengurangi daya pencahayaan listrik ruangan maksimal 15 Watt per m<sup>2</sup>;
- c. Mengurangi jam operasi peralatan AC dan eskalator dihidupkan pada awal jam kerja sampai dengan 1 jam sebelum jam kerja berakhir dan;
- d. Lift dioperasikan dengan pemberhentian pada setiap 2 (dua) lantai.

Berdasarkan hal-hal diatas maka efisiensi energi dan refrigeran pada bangunan hijau dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu penghematan energi melalui energi itu sendiri serta penghematan melalui bangunan. Penghematan energi melalui penggunaan energi itu sendiri meliputi Pengukuran listrik,

Pengukuran hemat energi, dan Energi diperbaharui di tapak. Sedangkan penghematan energi melalui bangunan adalah Penerangan alami dan dampak perubahan iklim.<sup>12</sup>

### 3. Konservasi air

Indonesia yang memiliki sumber daya alam yang melimpah salah satunya adalah air tentu memberikan kesadaran tersendiri bagi pemerintah untuk tetap peduli terhadap ketersediaan salah satu sumber alam ini. Hal ini diwujudkan pada beberapa Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Konservasi Air antara lain :

- a. Undang-undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air;
- b. Undang-undang Nomor 26 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2008 Pengelolaan Sumber Daya Air;
- d. Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2008 mengenai penghematan energi dan air;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, penjelasan lebih rinci Konservasi sumber daya air adalah upaya memelihara keberadaan serta keberlanjutan keadaan, sifat, dan fungsi sumber daya air agar senantiasa tersedia dalam kuantitas dan

---

<sup>12</sup> Mohd. Syarif Hidayat, "Perencanaan Lingkungan dan Bangunan Berkelanjutan di Indonesia : Tinjauan Dari Aspek Peraturan Perundang-Undangan", Tata Loka Vol. 19 Nomor1, Februari 2017, 15-28 tahun 2017 Biro Penerbit Planalogi UNDIP., h. 22

kualitas yang memadai untuk memenuhi kebutuhan makhluk hidup, baik pada waktu sekarang maupun yang akan datang. Berkaitan dengan rincian penghematan air dalam bangunan hijau seperti meter air, perhitungan kebutuhan air. Sedangkan parameter yang bermuatan penghemat air seperti daur ulang air, sumber air alternatif dan lansekap hemat air tidak diatur dalam peraturan ini. Untuk parameter pengurangan kebutuhan air sudah diatur dalam Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2008 mengenai penghematan energi dan air, namun peraturan ini dikhususkan pada bangunan negara.<sup>13</sup>

#### 4. Sumber Daya dan Siklus Material

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber dan siklus material secara umum belum diakomodasi secara keseluruhan oleh pemerintah. Hal ini disebabkan karena material bersifat luas cakupannya. Salah satu material yang dikendalikan pemerintah adalah bahan perusak ozon (BPO) dengan salah satu bahannya adalah refrigeran. berdasar hal tersebut diterbitkannya beberapa peraturan perundangan yang berkaitan dengan BPO seperti :

- a. Keputusan Presiden Nomor 23 tahun 1992 tentang perlindungan lapisan ozon;

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, h.23

- b. Undang- undang Nomor 17 tahun 2004 tentang Pemanasan Global;
  - c. Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 24 tahun 2006 tentang ketentuan impor BPO;
  - d. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 33 tahun 2007 tentang larangan produksi BPO dan barang yang menggunakan BPO;
  - e. Peraturan Menteri Kependudukan Lingkungan Hidup (KLH) Nomor 2 tahun 2007 mengenai teknisi AC.<sup>14</sup>
5. Kesehatan dan Kenyamanan Ruangan
- Kualitas udara dalam ruangan mendorong peningkatan kenyamanan dalam bangunan, produktifitas dan kesehatan para pemakai bangunan melalui peningkatan kualitas udara ruangan, memaksimalkan cahaya alami, memberi kesempatan pemakai bangunan untuk mengendalikan sistem pencahayaan dan kenyamanan termal disesuaikan dengan kebutuhan dan preferensinya, dan meminimalisir para pemakai bangunan terhadap polutan berbahaya.
6. Manajemen Lingkungan Bangunan
- Tujuan dari manajemen lingkungan binaan adalah agar pembangunan dapat sejalan dengan kebijakan bangunan hijau. Parameter ini berkaitan dengan lingkungan khususnya sampah/

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, h.24

limbah. Peraturan pemerintah yang berkaitan dengan Manajemen Lingkungan Binaan sebagian telah tersedia, khususnya berkaitan dengan pengelolaan dan pengolahan limbah atau sampah. Terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sampah, antara lain :

- a. Undang- undang Nomor 18 tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 81 tahun 2012 tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 101 Tahun 2014 tentang pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun.

Bahwa meskipun telah diatur dalam beberapa pengaturan, untuk aspek lain seperti masalah tim proyek bangunan hijau, pelaksanaan bangunan hijau dan survey pengguna tidak ada karena sudah bersifat detail.<sup>15</sup>

### 1.5.2 Kontrak Pemerintah

Istilah penggunaan kata kontrak berasal dari kata contract dalam bahasa inggris dan dalam Bahasa belanda dikenal dengan “*overeenkomst*” atau juga sering digunakan istilah “*contract*”.<sup>16</sup> Dalam bahasa Indonesia istilah kontrak sama pengertiannya dengan perjanjian yang merupakan terjemahan dari

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, h.18

<sup>16</sup> Y. Sogar Simamora, “*Hukum Kontrak Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan jasa Pemerintah di Indonesia*”, LaksBang Pressindo, 2017. h.24

“*contract*” atau “*overeenkomst*” yang apabila diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia adalah perjanjian. Pada Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut BW) sendiri menggunakan istilah “*contract*” atau “*overeenkomst*” pada pengertian yang sama. Hal ini terlihat pada penggunaan Judul Buku III BW titel kedua yaitu “Perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian”.<sup>17</sup> Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa BW tidak memberikan makna yang berbeda antara perjanjian dan kontrak. Hal ini sangat bertolak belakang dengan pendapat **Subekti** yang membedakan istilah "perjanjian atau persetujuan" dengan "kontrak".<sup>18</sup>

Terdapat pendapat tentang kontrak dari beberapa ahli Hukum perdata antara lain menurut **Subekti** istilah kontrak mempunyai pengertian yang lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang bersifat tertulis.<sup>19</sup> Menurut **Peter Mahmud Marzuki** yang berpendapat bahwa istilah kontrak lebih menunjukkan pada nuansa bisnis atau komersial dalam hubungan hukum yang dibentuk.<sup>20</sup> sedangkan istilah perjanjian cakupannya lebih luas. Sehingga dengan demikian pembedaan istilah perjanjian dan kontrak berdasarkan pada bentuknya adalah istilah yang tidak tepat. Menurut **Agus Yudha Hernoko** yang dituangkan pada bukunya yang berjudul Hukum

---

<sup>17</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proposionalitas dalam kontrak komersial)*, Kencana Panedamedia Group, Jakarta, 2010.h.13

<sup>18</sup> Agus Chandra, *Kedudukan Hukum Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Dalam Pengadaan Jasa Pemerintah, Disertasi*, Program Doktor Studi Ilmu Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2019. h.6

<sup>19</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XVI, Internusa., Jakarta, 1996, h.1

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, “*Batas-batas Kebebasan Berkontrak*”, **Yuridika**, Vol.18 No. 3, tahun 2003, h.196

Perjanjian (Asas Proposionalitas dalam kontrak komersial) menegaskan pada intinya tidak ada perbedaan antara istilah kontrak dan perjanjian. Hal ini berlandaskan pada prespektif Burgerlijk Wetboek (BW), dimana antara perjanjian atau persetujuan memiliki pengertian yang sama dengan pengertian kontrak. Sehingga dari beberapa batasan yang diberikan oleh para ahli diatas terlihat tidak terdapat perbedaan antara istilah persetujuan atau perjanjian dengan kontrak. Berdasarkan pasal 1313 BW<sup>21</sup> memberikan rumusan definisi kontrak atau perjanjian adalah *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu sama lain atau lebih.”*

Kontrak menjadi bagian yang sangat penting pada kegiatan hukum bisnis baik domestik maupun dunia Internasional. Dengan dibentuknya suatu kontrak telah menimbulkan hubungan hukum para pihak diharapkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak dapat diwujudkan. Selain hal tersebut juga berfungsi sebagai salah satu bentuk jaminan agar harapan yang dituangkan dalam kontrak yang telah dibentuk oleh para pihak yang dituangkan melalui klausula dapat terlaksana dengan baik. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kontrak merupakan sarana yang mengatur hak dan kewajiban para pihak serta perlindungan bagi pihak yang dirugikan.

Secara luas terdapat 3 bentuk fungsi kontrak yaitu fungsi filosofis, yuridis dan ekonomis. Fungsi filosofis kontrak yaitu untuk mewujudkan keadilan bagi para pihak yang mengikatkan diri didalamnya, juga bagi para

---

<sup>21</sup> Terjemahan BW dalam Bahasa Indonesia merujuk pada hasil terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Jakarta : Paramita, 1980.

pihak yang berkementingan terhadap kontrak tersebut. Fungsi keadilan yang dimaksud yaitu sebagai nilai tatanan social dan ekonomi di masyarakat dengan cara memfasilitasi. Mengakomodasi dan mengatur hubungan hukum kontraktual para pihak yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban yang seimbang.<sup>22</sup> Fungsi yuridis kontrak dapat dipahami yaitu untuk mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak maupun pihak lain di luar para pihak yang mempunyai kepentingan terhadap kontrak tersebut.<sup>23</sup> Sedangkan yang dimaksud fungsi kontrak secara ekonomis dapat diartikan dapat terwujudnya maksud dan tujuan suatu kontrak itu dibuat.<sup>24</sup> Dapat disimpulkan bahwa fungsi kontrak adalah untuk menjamin terlaksananya pertukaran antara hak dan kewajiban para pihak yang telah dituangkan dalam perjanjian atau kontrak dimaksud dan tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya perjanjian atau kontrak tercapai sesuai harapan.

Suatu kontrak yang melibatkan pemerintah sebagai pihak atau yang lazim disebut sebagai *government contract* pada umumnya di pahami sebagai kontrak yang di dalamnya pemerintah terlibat sebagai pihak. Istilah *government contract* juga ada yang menerjemahkan sebagai "perjanjian dengan pemerintah", "perjanjian dengan penguasa", atau perjanjian yang diadakan oleh pemerintah".<sup>25</sup> Hubungan hukum perdata yang dilakukan oleh

---

<sup>22</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak : Memahami kontrak dari Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, h.47

<sup>23</sup> *Loc.Cit.*,

<sup>24</sup> Muhammad Syaifuddin., *Ibid.* h.51

<sup>25</sup> Y. Sogar Simamora., *Op.Cit.*, h.42

pemerintah dengan memanfaatkan elemen hukum kontrak atau disebut sebagai kontraktualisasi melahirkan suatu percampuran elemen hukum publik dan hukum privat dalam hubungan hukum yang terbentuk. Pemanfaatan hukum perdata oleh pemerintah dengan pembuatan suatu kontrak ini merupakan salah satu cara pemerintah untuk menjalankan fungsinya dalam menjalankan urusan pemerintahan yang didasarkan pada kewenangan pemerintah.

Dalam menyelenggaraan fungsi pemerintahan yang di dalamnya tentu terdapat tindakan pemerintah yang membutuhkan suatu instrumen hukum untuk pengelolaan urusan pemerintah, yaitu hukum kontrak. Dalam hal pembuatan kontrak pemerintah didalamnya memiliki karakter yang berbeda dengan kontrak privat pada umumnya. Perbedaan dari kontrak yang melibatkan pemerintah dalam kegiatan kontrak Jasa Konstruksi menyebabkan masuknya 2 (dua) hukum yang berbeda, yakni hukum publik (hukum administrasi) dan hukum privat (hukum perdata). Adanya hukum publik dalam kontrak pemerintah menempatkan pemerintah dalam dua peran. Di satu sisi sebagai kontraktan yaitu subjek hukum privat di sisi lain dalam kedudukan sebagai hukum publik. pemerintah menjalankan fungsi pelayanan publik.<sup>26</sup> Pelaksanaan fungsi pelayanan publik selalu terkait dengan anggaran keuangan negara. Norma hukum publik yang berkaitan dengan prosedur, kewenangan pembentukan dan pelaksanaan kontrak serta penyelesaian

---

<sup>26</sup> M.A. Sudjan., "*Law Relating to Government Contracts*", Universal Law Publishing Co.Pvt. Ltd., Delhi, 2003., h.337

sengketa bertitik tolak dari prinsip perlindungan bagi kepentingan publik dan keuangan negara.<sup>27</sup>

Kontrak pemerintah di Indonesia tergolong dalam kontrak privat. Hal ini di dasarkan pada hubungan hukum yang terbentuk dalam kontrak pemerintah masuk dalam lapangan hukum perdata. Namun dalam hal ini di dalamnya terdapat juga kekuasaan dan tanggung jawab pemerintah dalam memenuhi kepentingan publik. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penerapan didalamnya terdapat perpaduan dari hukum privat dan hukum publik yang perhatian utamanya tidak cukup tentang keabsahan dalam pembentukan kontrak, tetapi juga pada aspek pelaksanaan serta penegakan hukumnya (*enforcement of the contract*). Hukum publik tersebut yang menyebabkan aturan dan prinsip hukum dalam kontrak privat yang tidak terjadi keseluruhan.<sup>28</sup> Implikasi nyata berlakunya hukum perdata dalam kontrak pemerintah terkait pada keabsahan dari kontrak tersebut. Keabsahan kontrak pemerintah didasarkan pada pasal 1320 BW sebagai aturan umum yang menentukan keabsahan semua jenis kontrak. Terhadap kontrak ini pula juga membawa akibat adanya daya mengikat suatu kontrak terhadap para pihak sebagaimana dalam pasal 1338 BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang- undangbagi para pihak yang membuatnya. Sehingga keabsahan suatu kontrak merupakan hal penting dari keberlakuan kontrak tersebut.

---

<sup>27</sup> Y. Sogar Simamora., *Op.Cit.* h.62

<sup>28</sup> Ratna Maya Permatsari Anggraeni Basuki, "*Perlindungan Hukum Bagi Badan Usaha Pelaksana Dalam Prakontrak Kerjasama Penyediaan Infrastruktur*", Fakultas Hukum Universitas Airlangga, **Skripsi**, 2017., h. 15

### 1.5.3 Jasa Konstruksi

Pengadaan Jasa konstruksi di Indonesia telah diatur khusus dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang diatur lebih lanjut pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang – undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Pengertian Jasa Kontruksi diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang - undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, bahwa “Jasa Konstruksi merupakan layanan jasa konsultasi Konstruksi dan/atau pekerjaan Konstruksi.”

Jasa konstruksi memiliki peran penting dan strategis karena menghasilkan produk akhir berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya, baik yang berupa prasarana maupun sarana yang berfungsi mendukung pertumbuhan dan perkembangan diberbagai bidang yang sesuai dengan tujuan dibuatnya suatu kontrak kerjasama.

Perwujudan dari kegiatan jasa kontruksi adalah berupa pekerjaan konstruksi yaitu keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.<sup>29</sup> Penyelenggaraan Kegiatan Kontrak Jasa Konstruksi secara umum berlaku ketentuan dalam pasal 1320 BW yang menentukan 4 syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan.

---

<sup>29</sup> Pasal 1 angka 3 Undang- undangNo. 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

Secara Khusus Kegiatan Kontrak Jasa Konstruksi berlaku ketentuan tentang prosedur pemilihan yang diatur dalam Undang- undang<sup>2</sup> tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi atau Peraturan Presiden 16 tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah *Doctrinal Research* atau Penelitian hukum *Doctrinal*, dan sebagaimana yang telah dinyatakan oleh *Terry Hutchinson* dan dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, *Doctrinal Research* adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis terhadap suatu aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan, menjelaskan area yang mengalami hambatan dan memperkirakan perkembangan hukum dimasa mendatang.<sup>30</sup>

### **1.6.2 Pendekatan Masalah**

Permasalahan dalam Tesis ini akan dibahas dengan menggunakan bentuk pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Prenada Media Grup, Jakarta, 2005 (Selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki), h.32

rumusan masalah yang telah dibuat dengan merujuk pada undang-undang dan peraturan undang-undang lainnya yang terkait isu hukum yang dihadapi.<sup>31</sup> Tesis ini membahas tentang pembangunan gedung yang salah satu persyaratannya yaitu menggunakan konsep Bangunan Hijau. Penerapan persyaratan tersebut penting untuk dilakukan pengkajian terhadap dasar dari pemberlakuan persyaratan tersebut dalam Undang-undang. Sedangkan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab rumusan masalah yang dibuat dengan beranjak dari konsep, prinsip-prinsip hukum, pandangan pandangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum<sup>32</sup> yang berkaitan pada persyaratan penerapan Bangunan Hijau. Dalam menggunakan pendekatan konseptual ini penulis akan menekankan pada pemahaman melalui konsep-konsep hukum serta prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan landasan konsep-konsep hukum serta prinsip-prinsip hukum yang kuat, sehingga penelitian ini menjadi penelitian yang komprehensif.

### 1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan sekunder dengan penjelasan antara lain :

#### a. Bahan Hukum Primer

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, h.136

<sup>32</sup> *Ibid.*, h. 177

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum primer yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>33</sup> Dalam hal ini:

1. Burgelijk Wetboek. (BW) Staatsblaad Nomor 23 Tahun 1847.
2. Undang – undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
3. Undang – undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
4. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
5. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
6. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang dan Jasa.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang- undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 tahun 2015 tentang Bangunan Hijau.

---

<sup>33</sup>.*Ibid.*, h.141

9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 mengenai Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan.
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan.
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29 Tahun 2006 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan Hukum sekunder berupa semua publikasi hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.<sup>34</sup> Sumber bahan hukum sekunder dalam penulisan tesis ini meliputi kepustakaan, pendapat para sarjana yang ada kaitannya dengan apa yang dibahas, artikel – artikel yang dimuat dalam jurnal hukum, media cetak, maupun internet, dan kamus hukum.

#### **1.6.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan Hukum yang telah dikumpulkan melalui *library research* atau *searching website* diinventarisasi terlebih dahulu guna mendapatkan informasi mengenai kebenaran bahan hukum tersebut lalu diklasifikasikan dan dikaji dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual guna

---

<sup>34</sup> *Ibid*, h.241

memperoleh gambaran dari semua bahan hukum yang selanjutnya disistematiskan dalam penulisan tesis ini.

#### **1.6.5 Analisa Bahan Hukum**

Keseluruhan bahan hukum yang diperoleh baik primer maupun sekunder dianalisis dengan menggunakan metode deduktif. Metode deduktif yaitu metode yang menganalisis peraturan perundang-undangan sebagai suatu hal yang umum kemudian dapat ditarik kesimpulan secara khusus dan dibahas, disusun, dan diuraikan permasalahannya yang nantiya mendapat kesimpulan sebagai suatu pemecahan masalah.

#### **1.7 Sistematika Penulisan**

Sistematika penyusunan tesis ini secara keseluruhan terbagi dalam beberapa bab agar penyusunan tesis ini lebih sistematis dan mudah dipahami dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan merupakan dasar pijakan bagi penelitian tesis, pada bab ini menguraikan gambaran permasalahan yang akan digali dengan tujuan memberikan pemahaman secara umum. Sub-bab pendahuluan ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II, Pada bab ini membahas rumusan masalah yang pertama yaitu pengaturan persyaratan bangunan hijau pada pengadaan jasa konstruksi. Bab ini beranjak pada perubahan iklim dan Pemanasan

Global yang kaitannya dengan hunian atau bangunan menjadi salah satu penyumbang karbon emisi terbesar. Inisiatif untuk menerapkan konsep *green building* di Indonesia merupakan solusi atau Langkah awal diberlakukannya *green building*. Oleh karena itu pada bab ini akan dibahas prinsip penerapan bangunan hijau dalam pengadaan Jasa Konstruksi yang diukur dengan beberapa parameter untuk mendapatkan Sertifikasi Bangunan Hijau

Bab III, Pada bab ini membahas rumusan masalah yang kedua, yaitu akibat hukum tidak terpenuhinya persyaratan bangunan hijau pada pengadaan jasa konstruksi yang dimulai dengan mengetahui mekanisme pemilihan jasa konstruksi yang digunakan dalam penerapan persyaratan bangunan hijau. Dalam bab ini juga akan dibahas Uji Mutu dari Persyaratan Bangunan Hijau yang apabila tidak terpenuhi maka Tanggung Gugat yang ada dibebankan pada penyedia jasa serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak.

Bab IV, Merupakan bab penutup dan ringkasan dari keseluruhan penelitian dan memberikan jawaban atas permasalahan yang di bahas dalam penelitian ini. Disamping itu juga disampaikan saran sebagai bentuk pemikiran yang diharapkan akan berguna untuk menyelesaikan permasalahan di bidang pengadaan jasa konstruksi.