

---

## Penyelesaian Hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum pada Jasa Konstruksi di Indonesia

Tri Vebri Yance<sup>a</sup>

<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, [trivebriyance01@gmail.com](mailto:trivebriyance01@gmail.com)

---

### Article Info

---

#### Article History:

Received : 11-11-2024

Revised : 18-11-2024

Accepted : 25-11-2024

Published : 30-11-2024

---

#### Keywords:

Unlawful acts,  
Construction services,  
Buildings

### Abstract

---

*The implementation of construction work is carried out based on a construction work contract that has been previously agreed upon. The implementation and supervision of construction work, as stated in Article 28 paragraph 1 of Government Regulation Number 29 of 2000 concerning the Implementation of Construction Services, include physical implementation, supervision, testing, and final handover of the work results. The final results of the work encompass the stages of work results, handover results, initial handover results, and final handover results, which must meet the criteria of cost efficiency, quality standards, and timely completion. Numerous cases arise in the final handover of construction work where the building fails to function, either wholly or partially, in terms of technical aspects, utility, safety, and occupational health, or public safety. These failures are often due to the fault of the Service Provider (Developer), referred to as Construction Work Failures and Building Failures. The purpose of this research is to analyze the legal resolution of unlawful acts in construction services in Indonesia and the legal consequences of resolving unlawful acts in construction services in Indonesia. The method employed is sociological legal research. Based on the research findings, the resolution of unlawful acts in construction services in Indonesia should hold the service providers or developers—whether individuals or legal entities—accountable for any construction work and building failures. Construction work and building failures are often associated with parties choosing measures to protect and safeguard their personnel involved rather than addressing the underlying issues. Natural conditions are frequently blamed for construction failures to cover up human negligence and carelessness, which should be held accountable. Disputes arising from construction work and building failures in a build-operate agreement between construction service providers and users can be resolved through formal processes, such as adjudication, including court proceedings and arbitration, or informal processes based on the agreement of the disputing parties through negotiation and mediation. The legal consequences of resolving unlawful acts in construction services in Indonesia indicate that losses incurred due to unlawful acts entitle the victims to demand compensation from the perpetrators through legal claims. Specifically, for unlawful acts resulting from construction failures, court rulings often oblige the responsible parties to compensate for the losses, either by restoring the damaged building or providing monetary compensation.*

## Informasi Artikel

---

### Histori Artikel:

Diterima : 11-11-2024

Direvisi : 18-11-2024

Disetujui : 25-11-2024

Diterbitkan : 30-11-2024

---

### Kata Kunci:

Perbuatan melawan hukum,

Jasa konstruksi,

Bangunan

## Abstrak

---

Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Konstruksi dilaksanakan dengan dasar kontrak kerja konstruksi yang telah disepakati sebelumnya. Pelaksanaan dan pengawasan pekerjaan konstruksi dalam Pasal 28 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi meliputi pelaksanaan fisik, pengawasan, ujicoba, dan penyerahan hasil akhir pekerjaan. Hasil akhir dari pekerjaan meliputi hasil tahapan pekerjaan, hasil peyerahan, dan hasil penyerahan pertama dan hasil penyerahan akhir secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu. Tidak sedikit kasus dari penyerahan akhir pekerjaan konstruksi, ternyata bangunan tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan, dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa (Pengembang) atau yang disebut dengan Kegagalan Pekerjaan Kontruksi dan Kegagalan Bangunan. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis Penyelesaian Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pada Jasa Kontruksi Di Indonesia, untuk menganalisis Akibat Hukum Penyelesaian Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pada Jasa Kontruksi Di Indonesia. Metode yang dipergunakan adalah penelitian hukum sosiologis. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Penyelesaian Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pada Jasa Kontruksi Di Indonesia bahwa dalam setiap pembangunan yang dilaksanakan setiap tanggung jawab seharusnya akan dibebankan kepada penyedia jasa atau pengembang/developer baik perseorangan atau badan hukum. Kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan di suatu pembangunan biasanya dikaitkan dengan pihak-pihak yang memiliki cara untuk memilih langkah-langkah mengamankan dan menyelamatkan orang-orangnya yang terlibat dari pada mengamankan atau menyelesaikan masalah-masalah itu sendiri. Tidak jarang kondisi alamlah yang disalahkan dalam kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan untuk menyelamatkan kecerobohan dan kelalaian manusia-manusia yang seharusnya bertanggung jawab dalam kegagalan konstruksi tersebut. Dalam penyelesaian sengketa yang terjadi terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan dalam suatu perjanjian bagi bangun yang dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi, Sengketa dapat diselesaikan melalui cara-cara formal yang berkembang menjadi proses adjudikasi yang terdiri dari proses melalui pengadilan dan arbitrase atau cara informal yang berbasis pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa melalui negosiasi dan mediasi. Akibat Hukum Penyelesaian Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pada Jasa Kontruksi Di Indonesia, bahwa adanya kerugian akibat perbuatan melawan hukum mengakibatkan korbannya berhak meminta ganti kerugian kepada pelaku dengan melakukan tuntutan. Khusus bagi perbuatan melawan hukum yang terjadi akibat kegagalan konstruksi bangunan, umumnya putusan pengadilan yang ada mewajibkan pihak yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, mengganti kerugian yang timbul dalam bentuk pemulihan bangunan gedung yang rusak atau ganti kerugian berupa uang.

---

## PENDAHULUAN

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

sesuai dengan tujuan pembangunan tersebut maka kegiatan pembangunan baik fisik maupun non fisik memiliki peranan yang penting bagi kesejahteraan masyarakat. Sektor Jasa Konstruksi merupakan kegiatan masyarakat dalam mewujudkan bangunan yang berfungsi sebagai pendukung atau prasarana aktivitas sosial ekonomi kemasyarakatan dan menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Jasa konstruksi mempunyai peranan penting mengingat jasa konstruksi menghasilkan produk akhir berupa bangunan ataupun bentuk fisik lainnya, baik yang berupa prasarana maupun sarana yang berfungsi mendukung pertumbuhan perekonomian nasional.<sup>1</sup>

Peran penting dan strategis dari industri jasa konstruksi dalam pembangunan nasional dengan menghasilkan produk akhir berupa bangunan termasuk bangunan infrastruktur, yang berfungsi mendukung pertumbuhan dan perkembangan berbagai aspek kehidupan masyarakat serta menunjang terwujudnya tujuan nasional.<sup>2</sup> Industri jasa konstruksi juga berperan dalam mendukung tumbuh dan berkembangnya industri barang dan jasa lain yang diperlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Industri jasa konstruksi merupakan industri yang sangat berisiko, karena pekerjaannya dilakukan di alam terbuka, sehingga cuaca dan kondisi alam sangat berpengaruh dalam setiap tahap pelaksanaan konstruksi. Buruknya kualitas proyek pembangunan akan mengakibatkan gedung yang telah selesai maupun yang masih dalam proses pembangunan mengalami kegagalan konstruksi dan bangunan. Kegagalan tersebut dapat berupa robohnya bangunan gedung sehingga menimpa gedung lain atau material-material bangunan yang ada di sekitar bangunan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain

Pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian pembangunan adalah penyedia jasa konstruksi, pengguna jasa konstruksi dan pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan dalam proyek tersebut. Penyedia jasa konstruksi adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Pengguna jasa konstruksi adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi. Pihak lain yang dimaksud adalah perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi

Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) adalah hubungan antara dua subyek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), 585.

<sup>2</sup> A Mustazir, *Pengaruh Sertifikasi Tenaga Ahli Jembatan Terhadap Mutu Jembatan Di Indonesia*, (Jakarta: Thesis, Manajemen Proyek, PPS UI, 2002).

dipihak yang lain.<sup>3</sup> Hukum mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lain, antara orang dengan masyarakat, antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain. Jadi hubungan hukum terdiri atas ikatan-ikatan antara individu dengan individu dan antara individu dengan masyarakat dan seterusnya. Hubungan hukum dapat terjadi diantara sesama subyek hukum dan antara subyek hukum dengan barang. Sedangkan hubungan antara subyek hukum dengan barang, berupa hak apa yang dikuasai oleh subyek hukum itu atas barang tersebut, baik barang berwujud dan barang bergerak atau tidak bergerak.<sup>4</sup> Hubungan hukum memerlukan syarat-syarat antara lain:

- a. Ada dasar hukumnya, yaitu peraturan hukum yang mengatur hubungan itu.
- b. Ada Peristiwa hukum, yaitu terjadi peristiwa hukumnya.
- c. Hubungan sederajat dan hubungan beda derajat
- d. Hubungan timbal balik dan timpang bukan sepihak. Timbal balik jika para pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban, timpang bukan sepihak jika yang satu hanya punya hak saja sedang yang lain punya kewajiban saja.<sup>5</sup>

Hubungan hukum dalam industri jasa konstruksi pada umumnya timbul akibat adanya perjanjian pemborongan antara pengguna dan penyedia jasa konstruksi. Jika dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan salah satu pihak melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian, maka pihak yang melanggar bertanggungjawab atas kerugian yang timbul. Namun jika Kegagalan konstruksi bangunan menimbulkan kerugian bagi pihak yang tidak terikat dalam proyek pembangunan, maka pengguna jasa konstruksi bertanggungjawab atas ganti kerugian tersebut. Pertanggungjawaban yang timbul merupakan pertanggungjawaban berdasarkan perbuatan melawan hukum, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1369 yang berbunyi ” Pemilik sebuah gedung bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh ambruknya gedung itu seluruhnya atau sebagian, jika itu terjadi karena kelalaian dalam pemeliharaan atau karena kekurangan dalam pembangunan ataupun dalam penataannya

Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Konstruksi dilaksanakan dengan dasar kontrak kerja konstruksi yang telah disepakati sebelumnya. Pelaksanaan dan pengawasan pekerjaan konstruksi dalam Pasal 28 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi meliputi pelaksanaan fisik, pengawasan, ujicoba, dan penyerahan hasil akhir pekerjaan. Hasil akhir dari pekerjaan meliputi hasil tahapan pekerjaan,

---

<sup>3</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 269.

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Yogyakarta: Prenada Media, 2008), 254.

<sup>5</sup> *Ibid.*, 271.

hasil peyerahan, dan hasil penyerahan pertama dan hasil penyerahan akhir secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu. Tidak sedikit kasus dari penyerahan akhir pekerjaan konstruksi, ternyata bangunan tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan, dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa (Pengembang) atau yang disebut dengan Kegagalan Pekerjaan Kontruksi dan Kegagalan Bangunan.<sup>6</sup>

Pembangunan suatu gedung harus sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati oleh pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi. Namun dalam pelaksanaannya pembangunan gedung dapat mengalami kegagalan konstruksi dan bangunan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang tidak terikat dalam proyek, kerugian tersebut dapat dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tidak hanya suatu perbuatan yang melanggar hukum tertulis, tetapi juga melanggar hukum tidak tertulis seperti perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) adalah adanya perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian bagi korbannya. Setiap perbuatan yang membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya mengganti kerugian tersebut. Seseorang tidak hanya bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena kesalahannya sendiri, tapi juga bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh orang-orang yang ada di bawah tanggungannya atau barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Kegagalan konstruksi bangunan yang merugikan pihak lain, mengakibatkan pihak yang terlibat dalam proyek pembangunan gedung dapat digugat dengan dasar perbuatan melawan hukum. Gugatan tersebut dapat berisikan tuntutan ganti kerugian atau pemulihan kondisi gedung yang rusak. Contoh perkaranya berdasarkan Putusan MA No. 962 K/Pdt /2009 adalah antara sodara Joe Allen dan sodara Datton.<sup>7</sup> Keduanya adalah warga penjarangan Jakarta Utara. Bahwa Joe Allen tinggal di Jl . D Blok A Rt /Rw.011/12 No. 32 yang

---

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Putusan MA No. 962 K/Pdt /2009.

berbatasan langsung dengan rumah Datton.<sup>8</sup> Joe Allen telah melakukan pembangunan atas rumahnya hingga tiga setengah lantai padahal izin mendirikan bangunan hanya dua lantai, sehingga pondasi amblas yang mengakibatkan rumah Datton yang ada di sebelahnya turut rusak dan tidak layak huni. Berdasarkan hal tersebut Datton menggugat Joe Allen atas dasar perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang kemudian dikabulkan. Merasa tidak puas dengan keputusan pengadilan, Joe Allen melakukan upaya hukum Banding dan

Kasasi namun Mahkamah Agung tidak mengabulkan permohonan kasasinya dan tetap menyatakan sodara Joe Allen telah melakukan perbuatan melawan hukum, seperti yang tertulis dalam Putusan MA No. 962 K/Pdt /2009.<sup>9</sup>

Adapun contoh kasus berdasarkan putusan pengadilan negeri Palembang No.52/pdt/G/2012/PN.PLG dari kegagalan pekerjaan pembangunan konstruksi dalam perjanjian bagi bangun adalah mengenai akta perjanjian bangun bagi pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh Tuan Darwin Herijanto selaku Pihak Penggugat sebagai penyedia jasa atau developer perorangan (yang disini juga terlibat adalah pekerja bangunan dari pihak developer) dengan sembilan bersaudara dari almarhum H. Tjek Dencik dan PT. Sumber Alfaria Trijaya, Tbk selaku pihak tergugat atau pengguna jasa konstruksi atau pemilik tanah.<sup>10</sup> Dimana pihak kedua selaku tergugat tersebut melakukan perbuatan melawan hukum terhadap apa yang diperjanjikan oleh pihak penggugat dan tergugat disini adalah mengenai perjanjian pembangunan rumah toko (ruko) yang sebelumnya telah diperjanjikan untuk dibagi bangun antara pihak tergugat dan penggugat secara adil yang telah disebutkan di dalam akta notaris. Namun di dalam perjalanan penyelesaian pembangunan ruko pihak penggugat selalu diintimidasi dan dilakukan pemukulan oleh pihak tergugat dan ruko yang seharusnya diselesaikan menjadi terhambat begitu pula ruko yang sudah selesai yang di dalam akta notaris seharusnya menjadi milik pihak penggugat disewakan oleh pihak tergugat kepada PT. Sumber Alfaria Trijaya, Tbk tanpa sepengetahuan pihak penggugat sehingga menimbulkan kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan yang merugikan pihak penggugat. Oleh karena hal tersebut pihak pertama mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri untuk menuntut ganti kerugian dan pembatalan atas perjanjian tersebut.

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.52/pdt/G/2012/PN.PLG.

Gugatan yang diajukan oleh pihak pertama tersebut mendapatkan putusan No.52/Pdt/G/2012/PN.PLG dimana hakim memutuskan untuk menghukum pihak tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum, dimana gugatan tersebut dikabulkan sebagian. Kegagalan pembangunan pekerjaan konstruksi dan bangunan biasanya akan muncul pada saat penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dimana penyelenggaraan pekerjaan konstruksi telah selesai dan pembangunan telah selesai namun juga tidak menutup kemungkinan kegagalan pekerjaan konstruksi dan kegagalan bangunan terjadi pada saat dalam proses pelaksanaan pembangunan.<sup>11</sup>

## **PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADA JASA KONTRUKSI DI INDONESIA**

Tujuan dari bernegara sebagaimana diatur dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Untuk melaksanakan dan mencapai satu tujuan dan satu cita-cita tersebut diperlukan suatu rencana yang dapat merumuskan secara lebih konkrit mengenai pencapaian dari tujuan bernegara.<sup>12</sup>

Pembangunan Nasional adalah rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa dan negara, untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional sebagaimana dirumuskan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Rangkaian upaya pembangunan tersebut memuat kegiatan pembangunan yang berlangsung tanpa henti, dengan menaikkan tingkat kesejahteraan masyarakat dari generasi demi generasi. Pelaksanaan upaya tersebut dilakukan dalam konteks memenuhi kebutuhan masa sekarang tanpa mengurangi kemampuan generasi yang akan datang untuk memenuhi kebutuhannya.<sup>13</sup>

Sudah menjadi kewajiban negara untuk melindungi dan melayani rakyat atau warga negara sebagai konsekuensi dari tujuan dan fungsinya. Hubungan negara dengan rakyat atau warga negaranya melahirkan kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dipenuhi. Kewajiban

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Titon, *Hak Atas Derajat Yang Optimal, Sebagai HAM di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2007), 13.

<sup>13</sup> Undang-Undang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2001-2025, (Jakarta: Asa mandiri, 2007), 21.

yang timbul sebagai konsekuensi hubungan antara negara dan rakyat/warga negara sangat luas dan beragam, salah satunya kewajiban hukum yang lahir karena klaim HAM. Tujuan dan Fungsi negara tersebut dan kebebasan bertindak meskipun belum ada pengaturannya secara tegas.<sup>14</sup>

Hukum memegang peran penting dalam berbagi segi kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Untuk mewujudkan derajat kesehatan yang optimal bagi setiap orang, yang merupakan bagian integral dari kesejahteraan bahwa secara konstitusional Negara republik Indonesia adalah penganut paradigma Negara kesejahteraan (*welfare state*) yaitu negara secara proaktif dan imperatif ikut mengusahakan keadilan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat, termasuk hal ini adalah tersedianya dan kemudahan akses pelayanan sehingga mewujudkan pemerintahan yang baik.

Pengaturan penyelenggaraan Jasa Konstruksi dalam Undang-Undang ini dilakukan beberapa penyesuaian guna mengakomodasi kebutuhan hukum yang terjadi dalam praktik empiris di masyarakat dan dinamika legislasi yang terkait dengan penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Berkembangnya sektor Jasa Konstruksi yang semakin kompleks dan semakin tingginya tingkat persaingan layanan Jasa Konstruksi baik di tingkat nasional maupun internasional membutuhkan payung hukum yang dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian usaha di bidang Jasa Konstruksi terutama perlindungan bagi Pengguna Jasa, Penyedia Jasa, tenaga kerja konstruksi, dan masyarakat Jasa Konstruksi.

Sebagai penyempurnaan terhadap Undang-Undang sebelumnya, terdapat beberapa materi muatan yang diubah, ditambahkan, dan disempurnakan dalam Undang-Undang ini antara lain cakupan Jasa Konstruksi; kualifikasi usaha Jasa Konstruksi; pengembangan layanan usaha Jasa Konstruksi; pembagian tanggung jawab dan kewenangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi; penguatan Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi; pengaturan tenaga kerja konstruksi yang komprehensif baik tenaga kerja konstruksi lokal maupun asing; dibentuknya sistem informasi Jasa Konstruksi yang terintegrasi; dan perubahan paradigma kelembagaan sebagai bentuk keikutsertaan masyarakat Jasa Konstruksi dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi; serta penghapusan ketentuan pidana dengan menekankan pada sanksi administratif dan aspek keperdataan dalam hal terjadi sengketa antar para pihak. Untuk menjamin keberlanjutan proses penyelenggaraan Jasa

---

<sup>14</sup> Philipus M, *Pemerintahan Menurut Hukum*, (Surabaya: Yuridika, 1992), 6-7.

Konstruksi, Undang-Undang ini juga mengatur bahwa terhadap adanya dugaan kejahatan dan/atau pelanggaran oleh Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa, proses pemeriksaan hukum dilakukan dengan tidak mengganggu atau menghentikan proses penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Dalam hal dugaan kejahatan dan/atau pelanggaran terkait dengan kerugian negara, pemeriksaan hukum hanya dapat dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan dari lembaga negara yang berwenang.

Secara umum materi muatan dalam Undang-Undang ini meliputi tanggung jawab dan kewenangan; usaha Jasa Konstruksi; penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi; keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan konstruksi; tenaga kerja konstruksi; pembinaan; sistem informasi Jasa Konstruksi; partisipasi masyarakat; penyelesaian sengketa; sanksi administratif; dan ketentuan peralihan.

Tanggung jawab dan kewenangan mengatur tentang pembagian kewenangan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang yang mengatur mengenai Pemerintahan Daerah. Dalam pengaturan usaha Jasa Konstruksi diatur mengenai struktur usaha Jasa Konstruksi, segmentasi pasar Jasa Konstruksi; persyaratan usaha Jasa Konstruksi; badan usaha Jasa Konstruksi dan usaha perseorangan Jasa Konstruksi asing; pengembangan jenis usaha Jasa Konstruksi yakni Usaha Penyediaan Bangunan; dan pengembangan usaha berkelanjutan.

Selanjutnya Undang-Undang ini juga mengatur mengenai penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang memuat penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi dan penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan. Penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi dapat dikerjakan sendiri atau melalui pengikatan Jasa Konstruksi, sedangkan penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan dapat dikerjakan sendiri atau melalui perjanjian penyediaan bangunan. Pentingnya pemenuhan standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan Konstruksi oleh Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dimaksudkan untuk mencegah terjadinya Kegagalan Bangunan.

Penguatan sumber daya manusia Jasa Konstruksi dalam rangka menghadapi persaingan global membutuhkan penguatan secara regulasi. Undang-Undang ini mengatur mengenai klasifikasi dan kualifikasi; pelatihan tenaga kerja konstruksi; sertifikasi kompetensi kerja; registrasi pengalaman profesional; upah tenaga kerja konstruksi; dan pengaturan tenaga kerja konstruksi asing serta tanggung jawab profesi.

Menurut hukum perjanjian Indonesia suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain/lebih (Pasal 1313 BW).<sup>15</sup> Dalam melakukan suatu perjanjian atau melaksanakan kontrak ada pula hal yang sangat penting yang harus dan wajib diketahui yaitu syarat sahnya suatu perjanjian, karena di dalam melakukan suatu perjanjian atau kontrak para pihak yang melakukan kesepakatan mesti memenuhi syarat sahnya perjanjian tersebut, hal itu dilakukan agar suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Di dalam pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak (*Contract Vrijheid Beginsel*), akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa (*Dwingen*), sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa (*Dwingenrecht*). Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.<sup>16</sup>

Dalam Perjanjian Bagi Bangun yang dibuat bersamaan dengan Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi, pada umumnya dibuat di hadapan Notaris yang dilakukan antara Pemegang Hak Atas Tanah atau Pengguna Jasa Konstruksi dengan Pengguna Hak Atas Tanah atau Penyedia Jasa Konstruksi (Pengembang/ Developer).

Pada prinsipnya dalam perjanjian bagi bangun, pemegang hak atas tanah menukar sebagian luas tanahnya untuk membayar bangunan yang dibangun oleh pengguna hak atas tanah dan sebaliknya pengguna hak atas tanah melakukan pembangunan gedung, rumah, atau toko untuk pemegang hak atas tanah sebagai pembayaran pemberian sebagian hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah. Sehingga hak atas tanah yang dimiliki oleh si pemegang hak atas tanah dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain yang disini adalah pengguna hak atas tanah tersebut.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Lista Kuspriatni, *Aspek Hukum dan Ekonomi*, (Jakarta: PT Intermasa, 1998), 1.

<sup>16</sup> *Ibid.*, 3.

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2015), 31.

Secara de facto, pemegang hak atas tanah juga dapat meminta sejumlah pembayaran tidak seluruhnya dengan bangunan, tetapi dapat juga dikombinasikan dengan sejumlah uang. Hal ini sesuai kesepakatan yang akan dituangkan di dalam akta notaris. Kedudukan notaris dalam pembuatan perjanjian bangun bagi haruslah menjelaskan isi perjanjian tersebut dengan detail kepada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian bangun bagi, yaitu secara adil tentang untung dan rugi maupun resiko dari perjanjian bangun bagi, notaris berkewajiban menjelaskan kepada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian bangun bagi secara jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait tentang untung dan rugi maupun resiko dari perjanjian bangun bagi Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Konstruksi dilaksanakan dengan dasar kontrak kerja konstruksi yang telah disepakati sebelumnya. Pelaksanaan dan pengawasan pekerjaan konstruksi dalam Pasal 28 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi meliputi pelaksanaan fisik, pengawasan, ujicoba, dan penyerahan hasil akhir pekerjaan. Hasil akhir dari pekerjaan meliputi hasil tahapan pekerjaan, hasil peyerahan, dan hasil penyerahan pertama dan hasil penyerahan akhir secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu.

Tidak sedikit kasus dari penyerahan akhir pekerjaan konstruksi, ternyata bangunan tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan, dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa (Pengembang) atau yang disebut dengan Kegagalan Pekerjaan Kontruksi dan Kegagalan Bangunan.

Adapun contoh kasus dari kegagalan pekerjaan pembangunan konstruksi dalam perjanjian bagi bangun adalah mengenai akta perjanjian bangun bagi pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh Tuan Darwin Herijanto selaku Pihak Penggugat sebagai penyedia jasa atau developer perorangan (yang disii juga terlibat adalah pekerja bangunan dari pihak developer) dengan sembilan bersaudara dari almarhum H. Tjek Dencik dan PT. Sumber Alfaria Trijaya, Tbk selaku pihak tergugat atau pengguna jasa konstruksi atau pemilik tanah.<sup>18</sup> Dimana pihak kedua selaku tergugat tersebut melakukan perbuatan melawan hukum terhadap apa yang diperjanjikan oleh pihak penggugat dan tergugat disini adalah mengenai perjanjian pembangunan rumah toko (ruko) yang sebelumnya telah diperjanjikan untuk dibagi bangun antara pihak tergugat dan penggugat secara adil yang telah disebutkan di dalam akta notaris. Namun di dalam perjalanan penyelesaian pembangunan ruko pihak penggugat selalu

---

<sup>18</sup> Kasus dapat dilihat di dalam putusan pengadilan negeri palembang No.52/pdt/G/2012/PN.PLG.

diintimidasi dan dilakukan pemukulan oleh pihak tergugat dan ruko yang seharusnya diselesaikan menjadi terhambat begitu pula ruko yang sudah selesai yang di dalam akta notaris seharusnya menjadi milik pihak penggugat disewakan oleh pihak tergugat kepada PT. Sumber Alfaria Trijaya, Tbk tanpa sepengetahuan pihak penggugat sehingga menimbulkan kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan yang merugikan pihak penggugat. Oleh karena hal tersebut pihak pertama mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri untuk menuntut ganti kerugian dan pembatalan atas perjanjian tersebut.

Gugatan yang diajukan oleh pihak pertama tersebut mendapatkan putusan No.52/Pdt/G/2012/PN.PLG dimana hakim memutuskan untuk menghukum pihak tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum, dimana gugatan tersebut dikabulkan sebagian. Kegagalan pembangunan pekerjaan konstruksi dan bangunan biasanya akan muncul pada saat penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dimana penyelenggaraan pekerjaan konstruksi telah selesai dan pembangunan telah selesai namun juga tidak menutup kemungkinan kegagalan pekerjaan konstruksi dan kegagalan bangunan terjadi pada saat dalam proses pelaksanaan pembangunan.

Di dalam praktik kegiatan pekerjaan konstruksi dalam suatu perjanjian bangun bagi yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa (developer) dengan pihak pengguna jasa konstruksi, kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan adalah hal yang seringkali ditemui. Kali ini kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan yang terjadi adalah tentang terdapatnya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dengan sengaja dibuat oleh Pengguna Jasa Konstruksi dengan cara melakukan intimidasi oleh pihak bersangkutan berupa pemukulan dan kegiatan pembangunan yang dihalang-halangi serta pihak pengguna jasa konstruksi memakai hak milik bangunan dari penyedia jasa konstruksi yang seharusnya milik dari penyedia jasa konstruksi. Sehingga, pembangunan konstruksi rumah toko (ruko) yang diperjanjikan di dalam akta perjanjian bagi bangun yang dibuat di hadapan notaris menjadi terbengkalai dan bangunan rumah toko (ruko) sebagian menjadi tidak terselesaikan. Maka dari itu, masing-masing pihak harus memenuhi hak dan kewajiban di dalam perjanjian bangun bagi yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa dan pengguna jasa konstruksi sejak awal dibuatnya perjanjian tersebut guna untuk dapat bertanggung jawab penuh terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan yang disebabkan oleh kelalaian yang timbul diantara kedua belah pihak baik dari Pengguna Jasa Konstruksi atau Penyedia Jasa Konstruksi.

Sehingga apabila terjadi kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan, notaris dapat bertindak sebagai mediator/konsultan dalam penyelesaian masalah sengketa yang terjadi antara Pihak Penyedia Jasa Konstruksi (developer) dan Pengguna Jasa Konstruksi. Kedudukan Notaris dari permasalahan yang terjadi di dalam kasus ini yaitu dapat menjadi mediator apabila akan diselesaikan secara non-litigasi dan bila melewati jalan litigasi Notaris dapat menjadi pihak Turut Tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga Turut Tergugat dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan, padahal seharusnya pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat.

Pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian pembangunan adalah penyedia jasa konstruksi, pengguna jasa konstruksi dan pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan dalam proyek tersebut. Penyedia jasa konstruksi adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Pengguna jasa konstruksi adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi. Pihak lain yang dimaksud adalah perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi

Industri jasa konstruksi merupakan industri yang sangat berisiko, karena pekerjaannya dilakukan di alam terbuka, sehingga cuaca dan kondisi alam sangat berpengaruh dalam setiap tahap pelaksanaan konstruksi. Buruknya kualitas proyek pembangunan akan mengakibatkan gedung yang telah selesai maupun yang masih dalam proses pembangunan mengalami kegagalan konstruksi dan bangunan. Kegagalan tersebut dapat berupa robohnya bangunan gedung sehingga menimpa gedung lain atau material-material bangunan yang ada di sekitar bangunan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Pembangunan suatu gedung harus sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati oleh pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi. Namun dalam pelaksanaannya pembangunan gedung dapat mengalami kegagalan konstruksi dan bangunan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang tidak terikat dalam proyek, kerugian tersebut dapat dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tidak hanya suatu perbuatan yang melanggar hukum tertulis, tetapi juga melanggar hukum tidak tertulis seperti perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal

1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) adalah adanya perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian bagi korbannya.

Setiap perbuatan yang membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya mengganti kerugian tersebut. Seseorang tidak hanya bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena kesalahannya sendiri, tapi juga bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh orang-orang yang ada di bawah tanggungannya atau barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Kegagalan konstruksi bangunan yang merugikan pihak lain, mengakibatkan pihak yang terlibat dalam proyek pembangunan gedung dapat digugat dengan dasar perbuatan melawan hukum. Gugatan tersebut dapat berisikan tuntutan ganti kerugian atau pemulihan kondisi gedung yang rusak. Contoh perkaranya adalah antara sodara Joe Allen dan sodara Datton. Keduanya adalah warga penjaringan Jakarta Utara. Bahwa Joe Allen tinggal di Jl . D Blok A Rt /Rw.011/12 No. 32 yang berbatasan langsung dengan rumah Datton. Joe Allen telah melakukan pembangunan atas rumahnya hingga tiga setengah lantai padahal izin mendirikan bangunan hanya dua lantai, sehingga pondasi amblas yang mengakibatkan rumah Datton yang ada di sebelahnya turut rusak dan tidak layak huni. Berdasarkan hal tersebut Datton menggugat Joe Allen atas dasar perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang kemudian dikabulkan. Merasa tidak puas dengan keputusan pengadilan, Joe Allen melakukan upaya hukum Banding dan Kasasi namun Mahkamah Agung tidak mengabulkan permohonan kasasinya dan tetap menyatakan sodara Joe Allen telah melakukan perbuatan melawan hukum, seperti yang tertulis dalam Putusan MA No. 962 K/Pdt /2009.<sup>19</sup>

Berdasarkan Putusan MA No. 962 K/Pdt /2009 tersebut, MA telah menetapkan bahwa perbuatan Joe Allen selaku tergugat (pengguna jasa konstruksi) sebagai perbuatan melawan hukum oleh karena itu perlu diketahui apa yang menjadi alasan MA dalam menentukan perbuatan Joe Allen adalah perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), merupakan setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Melawan hukum secara sempit dapat diartikan sebagai melanggar hukum atau undang-undang. Namun, pengertian tersebut telah lebih dinamis. Hal mana pelanggaran terhadap norma kepatutan, keadilan atau kebiasaan di masyarakat juga dapat dikualifikasikan sebagai

---

<sup>19</sup> Putusan MA No. 962K/Pdt/2009.

perbuatan melawan hukum, sepanjang perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu perbuatan tersebut haruslah berupa kerugian yang ditimbulkan karena disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum, yang antara lain:

- 1) Melanggar hak orang lain;
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan; dan
- 4) Bertentangan dengan kepentingan umum.
- 5) Kerugian dan perbuatan itu harus ada hubungannya yang langsung;
- 6) Kerugian itu disebabkan karena kesalahan pembuat.
- 7) Kesalahan adalah apabila pada pelaku ada kesengajaan atau kealpaan (kelalaian)

Selain hal-hal di atas, suatu perbuatan melawan hukum dapat tidak hanya terdiri atas satu perbuatan, tetapi juga dalam tidak berbuat sesuatu. Sebagaimana KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang tidak saja bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan orang-orang yang ditanggungnya, atau karena barang-barang yang berada dibawah pengawasannya serta terdapat kesengajaan yang timbul dari tindakan intimidasi dari pihak tergugat maka kasus ini dikategorikan sebagai kasus Perbuatan Melawan Hukum.

Maka dari itu karena hal tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum dari pihak tergugat untuk memberikan tanahnya agar diselesaikan pembangunan ruko berdasarkan perjanjian bagi bangun yang dibuat dengan pihak penggugat dan juga terdapat pelanggaran terhadap hak orang lain untuk menyelesaikan pembangunan tersebut

Dalam setiap pembangunan yang dilaksanakan setiap tanggung jawab seharusnya akan dibebankan kepada penyedia jasa atau pengembang/developer baik perseorangan atau badan hukum. Kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan di suatu pembangunan biasanya dikaitkan dengan pihak-pihak yang memiliki cara untuk memilih langkah-langkah mengamankan dan menyelamatkan orang-orangnya yang terlibat dari pada mengamankan atau menyelesaikan masalah-masalah itu sendiri. Tidak jarang kondisi alamiah yang disalahkan dalam kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan untuk menyelamatkan kecerobohan dan kelalaian manusia-manusia yang seharusnya bertanggung jawab dalam kegagalan konstruksi tersebut.

Padahal peraturan-peraturan yang dibuat oleh pemerintah dan perundang-undangan yang baik telah mengatur dengan baik sebab dan akibat yang mesti dipertanggungjawabkan

oleh para pihak yang melakukan kesalahan dimana semua pihak yang terlibat seharusnya sudah mulai menyadari pentingnya mengikuti aturan Undang-Undang.

Dalam penyelesaian sengketa yang terjadi terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan dalam suatu perjanjian bagi bangun yang dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi, Sengketa dapat diselesaikan melalui cara-cara formal yang berkembang menjadi proses adjudikasi yang terdiri dari proses melalui pengadilan dan arbitrase atau cara informal yang berbasis pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa melalui negosiasi dan mediasi.<sup>20</sup>

Di dalam kasus ini yaitu murni Perbuatan Melawan Hukum, dikatakan Perbuatan Melawan Hukum karena Pihak Pemilik Tanah menghambat penyelesaian bangunan dengan melakukan intimidasi yaitu berupa pemukulan dan menghalangi pihak pekerja masuk ke dalam lingkungan tanah untuk menyelesaikan bangunan. Apabila pihak pemilik tanah hanya tidak mau menyerahkan tanah tersebut kepada pihak developer untuk diselesaikan tanpa melakukan intimidasi berupa pemukulun dan lain sebagainya maka hal itu baru dapat disebut dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah kepada pihak developer karena tidak mau menyerahkan tanah yang telah diperjanjikan untuk dibangun ruko.

Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek”, dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan.<sup>21</sup> Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.

Jadi, apabila seorang notaris berkedudukan sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan, ia hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja. Notaris tersebut dijadikan Turut Tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga Turut Tergugat dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan, padahal pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat.

---

<sup>20</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), 3.

<sup>21</sup> Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Mandar Maju, 1989), 2.

Dalam mewujudkan keadilan hukum dalam menyelesaikan kasus hukum yang terjadi di masyarakat, hakim harus menggunakan metode pemikiran yuridis dengan karakteristik sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Argumen (legal reasoning), yang berusaha mewujudkan konsistensi dalam aturan hukum dan keputusan hukum. Dasar pemikiran adalah keyakinan bahwa hukum harus sama untuk semua orang.
2. Penalaran dialektis terjadi dalam penalaran hukum, yang menimbang hasil yang berlawanan, baik dalam perdebatan tentang pembuatan undang-undang atau dalam proses mempertimbangkan pandangan dan fakta yang dipresentasikan oleh para pihak dalam proses peradilan.

## **AKIBAT HUKUM PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADA JASA KONTRUKSI DI INDONESIA**

Lingkup pengaturan usaha dan peran masyarakat jasa konstruksi meliputi usaha jasa konstruksi, tenaga kerja konstruksi, peran masyarakat jasa konstruksi, dan penerapan sanksi. Usaha jasa konstruksi mencakup jenis usaha, bentuk usaha, dan bidang usaha jasa konstruksi. Jenis usaha jasa konstruksi meliputi jasa perencanaan, jasa pelaksanaan, jasa pengawasan konstruksi.<sup>23</sup>

Sementara itu bentuk usaha dalam kegiatan jasa konstruksi meliputi usaha orang perseorangan dan badan usaha baik nasional maupun asing, badan usaha nasional dapat berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum.<sup>24</sup> Sedangkan bidang usaha jasa konstruksi terdiri dari:

- a. Bidang pekerjaan arsitektural yang meliputi antara lain arsitektur bangunan berteknologi sederhana, arsitektur bangunan berteknologi menengah, arsitektur bangunan berteknologi tinggi, arsitektur ruang dalam bangunan (interior), arsitektur lansekap, termasuk perawatannya.
- b. Bidang pekerjaan sipil yang meliputi antara lain jalan dan jembatan, jalan kereta api, landasan, terowongan, jalan bawah tanah, saluran drainase dan pengendalian banjir, pelabuhan, bendung atau bendungan, dan sebagainya.

---

<sup>22</sup> Edy Lisdiyono, *Improving Legal Argument Critically in the Litigation Mechanism in Indonesia*, (Sriwijaya Law Review, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya), 67.

<sup>23</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Pasal 3.

<sup>24</sup> *Ibid.*, Pasal 6.

- c. Bidang pekerjaan mekanikal yang meliputi antara lain instalasi tata udara atau AC, konstruksi lift dan escalator, perpipaan, dan sebagainya.
- d. Bidang pekerjaan elektrikal yang meliputi antara lain instalasi pembangkit, instalasi listrik, sinyal dan telekomunikasi kereta api, bangunan pemancar radio, penangkal petir dan sebagainya
- e. Bidang pekerjaan tata lingkungan yang meliputi antara lain penataan perkotaan atau planologi, analisa dampak lingkungan, bangunan pengolahan air bersih dan pengolahan limbah, perpipaan air bersih dan perpipaan limbah, dan sebagainya.<sup>25</sup>

Setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain, mengakibatkan orang yang karena kesalahannya tersebut bertanggungjawab atas kerugian yang timbul. Tanggung jawab perbuatan melawan hukum hadir untuk melindungi hak- hak seseorang. Hukum dalam perbuatan melawan hukum menggariskan hak dan kewajiban seseorang yang karena kesalahannya telah merugikan orang lain.

Pasal 1365 hingga 1380 KUHPdt mengatur tidak hanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku, tetapi juga yang dilakukan oleh orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum yang diakibatkan oleh orang lain yang berada di bawah tanggungannya atau barang- barang yang menjadi tanggungjawabnya dikenal dengan tanggung gugat atau vicarious liability.

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPdt. Rumusan norma dalam pasal ini unik, tidak seperti ketentuan-ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma Pasal 1365 KUHPdt lebih merupakan struktur norma dari pada substansi ketentuan hukum yang sudah lengkap. Oleh karenanya substansi ketentuan Pasal 1365 KUHPdt senantiasa memerlukan materialisasi di luar KUHPdt.<sup>26</sup> Berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam bidang jasa konstruksi, materialisasi di luar KUHPdt yang digunakan adalah Undang-undang No.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, Pasal 7 ayat (1).

<sup>26</sup> Rosa Agustina dkk, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, (Denpasar: Team PL, 2012), 6.

Adanya kerugian akibat perbuatan melawan hukum mengakibatkan korbannya berhak meminta ganti kerugian kepada pelaku dengan melakukan tuntutan. Ada beberapa tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum, yaitu:<sup>27</sup>

- a. Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan.
- b. Ganti rugi dalam bentuk natural atau dikembalikan dalam keadaan semula.
- c. Pernyataan, bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum.
- d. Melarang dilakukannya perbuatan tertentu.
- e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum.
- f. Pengumuman dari pada keputusan atau dari suatu yang telah diperbaiki.

Ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum adalah mengembalikan penderita pada posisi semula sebelum perbuatan melawan hukum dilakukan. Atas dasar itulah Hoge Raad dalam putusannya tanggal 24 Mei 1918 telah mempertimbangkan bahwa pengembalian dalam keadaan semula merupakan pembayaran ganti kerugian yang paling tepat. Pembayaran ganti kerugian tidak selalu harus berwujud uang. Pembayaran ganti kerugian sejumlah uang hanya merupakan nilai yang equivalent saja terhadap pengembalian penderita pada keadaan semula (*restitutio in integrum*).<sup>28</sup> Namun dalam perkembangan perbuatan melawan hukum, pembayaran ganti kerugian tidak hanya pengembalian dalam bentuk semula tetapi juga penggantian kerugian dalam bentuk-bentuk lain.

Mengenai bentuk ganti kerugian, yang dapat dibebankan kepada pelaku dan atau orang-orang yang ada di bawah pengawasannya, antara lain sebagai berikut;

- a. Ganti rugi aktual

Ganti rugi yang aktual adalah ganti rugi terhadap kerugian yang telah di alami secara nyata. Ganti rugi aktual dapat diterima terhadap kerugian-kerugian finansial, penderitaan fisik dan penderitaan mental.

- b. Ganti rugi yang berhubungan dengan tekanan mental

Gantirugi yang berhubungan dengan tekanan mental adalah ganti rugi berupa uang yang diberikan akibat suatu perbuatan melawan hukum akibat adanya tekanan mental. Dalam prkteknya ganti rugi smacam ini sering disebut dengan ganti rugi “inmaterial”. Pemberian sejumlah uang dalam ganti rugi ini merupakan

---

<sup>27</sup> Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Pradnya Paramita, 1982), 102.

<sup>28</sup> *Ibid.*,102.

kebijaksanaan dari hakim, dengan syarat jumlah ganti rugi yang diminta harus wajar.

c. Ganti rugi untuk kerugian yang akan datang

Ganti rugi terhadap kerugian yang akan datang mestilah terhadap kerugian yang akan datang dapat dibayangkan wajar dan secara nyata akan terjadi.

d. Ganti rugi penghukuman

Karna sifatnya penghukuman, maka ganti rugi penghukuman hanya dapat ibebanka terhadap perbuatan melawan hukum yang menganung unsur kesalahan yang berat, seperti kesalahan berupa kesengajaan atau kelalaian berat. Ganti rugi ini tidak dapat diterapkan pada kelalaian biasa dan kelalaian ringan.<sup>29</sup>

Khusus bagi perbuatan melawan hukum yang terjadi akibat kegagalan konstruksi bangunan, umumnya putusan pengadilan yang ada mewajibkan pihak yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, mengganti kerugian yang timbul dalam bentuk pemulihan bangunan gedung yang rusak atau ganti kerugian berupa uang.

Akibat hukum apabila terjadi kegagalan konstruksi, maka seharusnya ganti rugi. Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum.<sup>30</sup> Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmentnya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.

Menurut teori perbuatan melawan hukum, orang yang melakukan perbuatan melawan hukum hanya bertanggungawab untuk kerugian, yang selayaknya diharapkan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum. Perbedaan pmh dan wanprestasi, dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat debitur. Sedangkan dalam gugatan wanprestasi, penggugat cukup menunjukkan adanya wanprestasi atau adanya perjanjian yang dilanggar.

---

<sup>29</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditia Bakti, 2010), 142.

<sup>30</sup> M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), 11.

## KESIMPULAN

Penyelesaian Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pada Jasa Kontruksi Di Indonesia bahwa dalam setiap pembangunan yang dilaksanakan setiap tanggung jawab seharusnya akan dibebankan kepada penyedia jasa atau pengembang/developer baik perseorangan atau badan hukum. Kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan di suatu pembangunan biasanya dikaitkan dengan pihak-pihak yang memiliki cara untuk memilih langkah-langkah mengamankan dan menyelamatkan orang-orangnya yang terlibat dari pada mengamankan atau menyelesaikan masalah-masalah itu sendiri. Tidak jarang kondisi alamiah yang disalahkan dalam kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan untuk menyelamatkan kecerobohan dan kelalaian manusia-manusia yang seharusnya bertanggung jawab dalam kegagalan konstruksi tersebut. Dalam penyelesaian sengketa yang terjadi terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi dan bangunan dalam suatu perjanjian bagi bangun yang dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi, Sengketa dapat diselesaikan melalui cara-cara formal yang berkembang menjadi proses adjudikasi yang terdiri dari proses melalui pengadilan dan arbitrase atau cara informal yang berbasis pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa melalui negosiasi dan mediasi.

Akibat Hukum Penyelesaian Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pada Jasa Kontruksi Di Indonesia, bahwa adanya kerugian akibat perbuatan melawan hukum mengakibatkan korbannya berhak meminta ganti kerugian kepada pelaku dengan melakukan tuntutan. Khusus bagi perbuatan melawan hukum yang terjadi akibat kegagalan konstruksi bangunan, umumnya putusan pengadilan yang ada mewajibkan pihak yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, mengganti kerugian yang timbul dalam bentuk pemulihan bangunan gedung yang rusak atau ganti kerugian berupa uang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, Rosa dkk. *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*. Denpasar: Team PL, 2012.
- Djojodirdjo, Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita, 1982.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditia Bakti, 2010.
- Kuspriatni, Lista. *Aspek Hukum dan Ekonomi*. Jakarta: PT Intermasa, 1998.
- Lisdiyono, Edy. *Improving Legal Argument Critically in the Litigation Mechanism in Indonesia*. Sriwijaya Law Manajemen Proyek, PPS UI, 2002.

- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Prenada Media, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Cet IV. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- Mustazir, A. *Pengaruh Sertifikasi Tenaga Ahli Jembatan Terhadap Mutu Jembatan Di Indonesia*. Jakarta: Thesis.
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Pasal 3.
- Putusan MA No. 962K/Pdt/2009.
- Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.52/pdt/G/2012/PN.PLG.  
Review, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2015.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sutantio, Retnowulan. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Mandar Maju, 1989.
- Titon. *Hak Atas Derajat Yang Optimal, Sebagai HAM di Indonesia*. Bandung: Alumni, 2007.
- Usman, Rachmadi. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.