

**TANGGUNG JAWAB PERDATA ATAS KEGAGALAN BANGUNAN DALAM HUKUM  
POSITIF INDONESIA**

**Theodora Pritadianing Saputri**

Fakultas Hukum, Universitas Katolik Parahyangan  
theosaputri@unpar.ac.id

***Abstract***

*In January 2018, at least 75 (seventy-five) people were injured due to the collapse of the mezzanine floor of the Indonesia Stock Exchange building. This incident raises questions about which parties can be held accountable and whether strict liability can be applied in the liability for a construction defect and failure. According to Article 1369 of the Civil Code, the owner of a building is responsible for the loss caused by the collapse of the building owned in whole or in part if this occurs due to negligence in its maintenance, or because of a defect in its construction and arrangement. Meanwhile, Law No. 2 of 2017 concerning Construction Services stipulates that if the realization of construction services does not meet the safety, health and sustainability standards, the construction service user and construction service provider may be held responsible. In this paper, the author intends to examine legal issues related to the construction defect or failure by analyzing relevant legal provisions in the Civil Code and Law Number 2 of 2017. The objective of this study is to provide contribution to the development of prevailing Indonesian law, specifically in relation to construction law, particularly regarding buildings failure. The method to be used by the author is a normative juridical in which the author will analyze the laws and regulations currently in force in Indonesia concerning building failures. The author will also make a legal comparison by describing and analyzing the provisions in the legal systems of other countries relating to building failures. The study results in the necessity to develop Indonesian law to contain limitation on the responsibility of building owners for building failures, building management responsibilities for building failures caused by negligence in maintaining buildings, as well as obligations from contractors and engineers for latent defects.*

***Keywords: Construction Defect and Failure, Strict Liability, Tort***

**Abstrak**

Pada Januari 2018, setidaknya 75 (tujuh puluh lima) orang terluka akibat robohnya lantai selasar gedung Bursa Efek Indonesia. Kejadian ini menimbulkan pertanyaan mengenai pihak mana yang dapat dimintakan pertanggungjawaban dan apakah dalam pertanggungjawaban kegagalan bangunan dapat diterapkan persangkaan adanya kesalahan atau tanggung jawab langsung. Menurut Pasal 1369 KUHPerduta, pemilik sebuah gedung bertanggung jawab atas

kerugian yang disebabkan oleh robohnya gedung yang dimilikinya baik secara keseluruhan maupun sebagian jika ini terjadi karena kelalaian dalam pemeliharannya, atau karena suatu cacat dalam pembangunan maupun penataannya. Sementara itu, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur bahwa dalam hal penyelenggaraan jasa konstruksi tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan maka pengguna jasa konstruksi maupun penyedia jasa konstruksi dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab. Dalam tulisan ini, penulis bermaksud untuk mengkaji permasalahan hukum yang terkait dengan runtuhnya atau kegagalan bangunan dengan menganalisa ketentuan hukum yang relevan dalam KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017. Tujuan dari penelitian ini adalah memberikan sumbangsih terhadap perkembangan hukum positif Indonesia terutama dalam kaitannya dengan hukum konstruksi, khususnya kegagalan bangunan. Metode yang akan digunakan oleh Penulis adalah metode yuridis normatif dimana penulis akan melakukan analisa terhadap peraturan perundang-undangan yang saat ini berlaku di Indonesia mengenai kegagalan bangunan. Penulis juga akan melakukan perbandingan hukum dengan mendeskripsikan dan menganalisa ketentuan dalam sistem hukum negara lain yang berkaitan dengan kegagalan bangunan. Dari hasil penelitian, Penulis menemukan bahwa hukum positif Indonesia perlu memuat batasan tanggung jawab pemilik gedung terhadap kegagalan bangunan, tanggung jawab pengelola gedung terhadap kegagalan bangunan yang diakibatkan oleh kelalaiannya dalam memelihara gedung, serta kewajiban dari kontraktor maupun perencana dalam hal terjadi cacat tersembunyi pada bangunan.

**Kata Kunci: Kegagalan Bangunan, Persangkaan Kesalahan, Perbuatan Melanggar Hukum**

**A. Pendahuluan**

Pada Januari 2018, media dihebohkan dengan kejadian robohnya lantai selasar gedung Bursa Efek Indonesia. Peristiwa ini menyebabkan setidaknya 75 (tujuh puluh lima) orang terluka akibat jatuh atau tertimpa reruntuhan lantai selasar.<sup>1</sup> Selanjutnya, pada Februari 2018, pemerintah mengeluarkan moratorium untuk pekerjaan pembangunan infrastruktur dengan struktur layang.<sup>2</sup> Penundaan pelaksanaan proyek pembangunan ini didahului oleh terjadinya beberapa kecelakaan yang diakibatkan oleh runtuhnya bagian-bagian dari struktur layang di

---

<sup>1</sup> Prastiti Kharisma Putri, “Menuntut Tanggung Jawab Ambruknya Selasar BEI yang Bikin Merinding”, <https://news.detik.com/berita/d-3818768/menuntut-tanggung-jawab-ambruknya-selasar-bei-yang-bikin-merinding>, diakses pada 17 November 2019

<sup>2</sup> Trio Hamdani, “Fakta di Balik Moratorium Proyek Layang Jokowi”, <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-3877361/fakta-di-balik-moratorium-proyek-layang-jokowi>, diakses pada 17 November 2019

beberapa lokasi pembangunan. Perlu dipahami bersama bahwa penetapan pihak mana yang bertanggung jawab terkait dengan runtuhnya bagian gedung atau struktur bangunan sebagaimana dalam kasus-kasus tersebut sulit ditentukan. Hal ini disebabkan oleh banyaknya pihak yang terlibat dalam proses konstruksi sebuah gedung atau bangunan. Dalam hukum perdata secara umum, pihak yang mengalami kerugian dapat menuntut ganti kerugian berdasarkan hukum perjanjian, hukum perbuatan melawan hukum dan memperhatikan ketentuan yang mengatur pembatasan tanggung jawab.<sup>3</sup>

Proyek pembangunan atau proyek konstruksi merupakan proyek yang mengandung risiko. Apabila dikaji secara individual, terdapat 2 (dua) macam risiko yang mungkin timbul dari suatu proyek konstruksi. Pertama, risiko yang berhubungan dengan bahaya yang menimbulkan luka, kematian, dan kerusakan properti, seperti cacat material atau kecelakaan kerja. Kedua, risiko komersial yang berhubungan dengan kehilangan keuntungan dan keterlambatan penyelesaian proyek.<sup>4</sup> Oleh karena itu, di dalam tahapan persiapan proyek konstruksi, para pihak yang terlibat sebaiknya menyusun matriks alokasi risiko untuk menentukan pihak mana yang harus menanggung risiko yang timbul dalam proyek konstruksi, misalnya risiko kesalahan desain atau penggunaan teknologi yang belum terbukti. Dalam menyusun matriks alokasi risiko, pemilik proyek konstruksi sebaiknya mengkaji pertanyaan-pertanyaan berikut ini:

1. Pihak mana yang lebih dapat mengendalikan kejadian yang akan menyebabkan risiko terjadi (apakah pemilik proyek atau kontraktor atau konsultan)?
2. Pihak mana yang lebih dapat mengendalikan risiko apabila risiko terjadi (apakah pemilik proyek atau kontraktor atau konsultan)?
3. Bagaimana apabila pemilik proyek ingin ikut berpartisipasi dalam pengendalian risiko?

---

<sup>3</sup> John C. Peck and Wyatt A. Hoch, "Liability of Engineers for Structural Design Errors: State of The Art Considerations in Defining the Standard of Care", *30 Villanova Law Review*. 403, 413, 1985

<sup>4</sup> Lukas Klee, *International Construction Contract Law* (United Kingdom: John Wiley & Sons, Ltd., 2015), hal. 331

4. Pihak mana yang lebih siap untuk menanggung risiko yang diluar kendali (apakah pemilik proyek atau kontraktor atau konsultan)?
5. Apakah jumlah pembayaran atas risiko yang dialihkan kepada kontraktor atau konsultan telah wajar dan dapat diterima?
6. Apakah pihak yang menanggung risiko dapat menanggung dampak dari terjadinya risiko?

Beragamnya risiko yang mungkin terjadi di dalam proyek konstruksi mengharuskan masing-masing pihak untuk melakukan manajemen risiko dengan baik. Kesalahan kecil dalam proses perancangan maupun pelaksanaan pembangunan dapat mengakibatkan runtuhnya bangunan atau tidak kuatnya struktur suatu bangunan. Alinaitwe dan Ekolu mengeluarkan opini bahwa penyebab kegagalan bangunan dalam masa konstruksi pada umumnya adalah (a) material dan pekerjaan yang buruk, (b) kesalahan desain dan konstruksi, (c) ketiadaan pengawasan profesional di lokasi kerja, (d) kesalahan penerapan metode konstruksi, dan (e) kelalaian dalam mematuhi prosedur persetujuan desain.<sup>5</sup> Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (“UU 2/2017”), keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil jasa konstruksi disebut sebagai kegagalan bangunan.<sup>6</sup> Saat ini, pengaturan pertanggungjawaban kegagalan bangunan di Indonesia masih tunduk pada rezim Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) dan UU 2/2017. Di dalam KUHPerdata, khususnya Pasal 1369, pemilik gedung bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan dari runtuhnya gedung baik seluruhnya maupun bagian darinya yang diakibatkan oleh kelalaian dalam pemeliharannya, cacat dalam pembangunannya maupun penataannya. Sementara itu, Pasal 65 *jo.* Pasal 67 UU 2/2017 menyatakan bahwa yang wajib memberikan ganti rugi dalam hal terjadi kegagalan bangunan adalah penyedia jasa konstruksi yang melakukan kegiatan perencanaan dan pembangunan dan/atau pengguna jasa konstruksi. Hal tersebut bergantung pada jangka waktu

---

<sup>5</sup> Théodore Gautier, Jean Claude Tchamba, and Felix Ndubisi Okonta, “A Comprehensive Review of Failure and Collapse of Buildings/Structures”, *10 IJCIET*. 187, 189, 2019

<sup>6</sup> Pasal 1 angka 10, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, 12 Januari 2017, L.N.R.I No. 11 Tahun 2017

pertanggungjawaban penyedia jasa konstruksi yang ditentukan berdasarkan rencana umur konstruksi. Pasal 67 ayat (2) UU 2/2017 menyebutkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi akibat kegagalan bangunan akan diatur dalam peraturan pemerintah. Hingga saat tulisan ini dibuat, peraturan pemerintah yang bersangkutan belum ditetapkan.

Sekalipun UU 2/2017 telah menarik penyedia jasa konstruksi sebagai pihak yang ikut bertanggung jawab atas kegagalan bangunan, perlu dipahami bahwa usaha properti saat ini tidak hanya melibatkan penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi. Contohnya, di dalam proyek pembangunan rumah susun, yang terlibat dalam pengadaan dan penggunaan rumah susun bukan hanya kontraktor sebagai penyedia jasa konstruksi dan perusahaan pengembang (*developer*) sebagai pengguna jasa konstruksi, tetapi juga pembeli unit rumah susun yang dapat dianggap sebagai pemilik berdasarkan Pasal 1369 KUHPerdara. Skema usaha seperti ini juga dapat diterapkan pada pengadaan dan penggunaan bangunan sipil lainnya. Banyaknya pihak yang terlibat dalam pembangunan dan pemilikan bangunan memunculkan beberapa permasalahan hukum, antara lain:

1. Pemilik gedung atau bangunan atau unit rumah susun harus bertanggung jawab atas kegagalan bangunan berdasarkan Pasal 1369 KUHPerdara sekalipun kegagalan bangunan diakibatkan oleh cacat dalam pembangunannya padahal pemilik gedung belum tentu seorang ahli konstruksi yang mengetahui adanya cacat dalam pembangunan;
2. Pemilik gedung belum tentu dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penyedia jasa konstruksi atas dasar pertanggungjawaban yang disesuaikan dengan rencana umur konstruksi karena kontrak penyediaan jasa konstruksi dibuat antara pihak lain, yakni *developer* atau perusahaan pengembang properti, dengan penyedia jasa konstruksi; dan
3. Kemungkinan adanya sengketa mengenai tanggung jawab cacat tersembunyi pada bangunan yang tidak diketahui pada saat penyerahan bangunan di akhir masa konstruksi.

Berangkat dari permasalahan hukum di atas, perlu dilakukan penelitian untuk pengembangan peraturan perundang-undangan di Indonesia mengenai pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan. Tulisan ini ditujukan untuk menjawab permasalahan-permasalahan hukum di atas dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang saat ini berlaku di

Indonesia. Selain itu, tulisan ini juga akan memaparkan pengaturan pertanggungjawaban kegagalan bangunan berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata Belanda yang baru dan hukum Inggris. Oleh karena itu, pembahasan di dalam tulisan ini akan dibagi menjadi beberapa bagian yaitu (i) tanggung jawab pemilik gedung berdasarkan KUHPerdata Indonesia, (ii) tanggung jawab atas kegagalan bangunan berdasarkan UU 2/2017, (iii) pengaturan tanggung jawab atas runtuhnya gedung berdasarkan hukum Perancis, (iv) pengaturan tanggung jawab atas runtuhnya gedung berdasarkan hukum Jerman (v) pengaturan tanggung jawab atas runtuhnya gedung berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata Belanda yang baru, dan (vi) pertanggungjawaban atas runtuhnya gedung berdasarkan Hukum Inggris.

Dalam menjawab permasalahan hukum yang dikemukakan di atas, penulis melakukan penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum normatif. Bahan-bahan hukum yang penulis kumpulkan melalui inventarisasi hukum kemudian penulis kaji dengan menggunakan kerangka acuan berupa pengertian-pengertian dasar dalam sistem hukum yang relevan. Selanjutnya, penulis juga melakukan analisa dengan menggunakan metode perbandingan dengan memakai substansi hukum negara lain, yaitu Belanda dan Inggris untuk menemukan jawaban atas permasalahan hukum yang telah dipaparkan oleh penulis di bagian sebelumnya.

## **B. Pembahasan**

### **B.1. Tanggung Jawab atas Runtuhnya Gedung Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia**

#### *a) Dasar Pertanggungjawaban Pemilik Gedung*

Sebelum membahas Pasal 1369 KUHPerdata, perlu dipaparkan terlebih dahulu dasar pertanggungjawaban atas kerugian yang disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasan seseorang. Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdata menyatakan sebagai berikut:

“Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya”.

Peradilan di Indonesia memiliki pendirian bahwa bagian akhir dari ketentuan tersebut memiliki arti bahwa persoalan mengenai pertanggung-jawab seorang pengawas baru ada apabila ia ternyata alpa atau teledor.<sup>7</sup> Hal ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Satrio yakni apabila Pasal 1367 KUHPerdara adalah pengaturan lebih lanjut dari Pasal 1365 KUHPerdara maka sekalipun di dalam Pasal 1367 KUHPerdara tidak dinyatakan secara tegas mengenai unsur kesalahan, tetapi sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara maka unsur kesalahan pada orang yang mengawasi atau menguasai benda harus tetap dipenuhi.<sup>8</sup> Sebenarnya, untuk pertanggungjawaban atas kerugian yang ditimbulkan oleh benda yang ada di dalam pengawasan seseorang, para sarjana lebih cenderung untuk menerapkan teori risiko.<sup>9</sup> Menurut teori risiko ini, sekalipun suatu tindakan tidak dilarang tetapi apabila tindakan tersebut menimbulkan risiko kerugian pada orang lain maka orang yang melakukan tindakan yang tidak dilarang itu layak untuk menanggung risiko tuntutan ganti rugi dari korban atas tindakannya.<sup>10</sup> Apabila teori risiko ini diterapkan maka pemilik barang harus dianggap selalu bertanggung jawab atas segala kerugian yang muncul dari barang yang berada di bawah pengawasannya kecuali ia dapat membuktikan bahwa ia telah berusaha secara optimal dalam mengawasi barang tersebut.<sup>11</sup>

Selanjutnya, Pasal 1369 KUHPerdara menyebutkan sebagai berikut:

“Pemilik sebuah gedung bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh ambruknya gedung itu seluruhnya atau sebagian jika itu terjadi karena kelalaian dalam pemeliharannya, atau karena kekurangan dalam pembangunan ataupun dalam penataannya”.

Rutten berpendapat bahwa dasar pertanggungjawaban pemilik gedung atas robohnya gedung berdasarkan Pasal 1369 KUHPerdara adalah adanya kelalaian pemilik serta pada adanya

---

<sup>7</sup> M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hal. 137

<sup>8</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan yang Lahir dari Undang Undang Bagian Kedua* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 5

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 6

<sup>10</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan yang Lahir dari Undang Undang Bagian Pertama* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 260

<sup>11</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Cetakan Kedua (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal. 70

risiko.<sup>12</sup> Hal ini menunjukkan adanya keterkaitan antara Pasal 1369 dengan Pasal 1367 (1) KUHPerdara dimana tuntutan ganti rugi kepada pemilik gedung yang didasarkan pada Pasal 1369 KUHPerdara sesuai dengan penerapan Pasal 1367 (1) KUHPerdara yang mengharuskan seseorang bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan dari benda yang ada di bawah pengawasannya. Dengan mengacu pada bunyi Pasal 1369 KUHPerdara maka berikut ini adalah unsur yang harus dipenuhi dalam mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pemilik gedung:

- i. adanya gedung;
- ii. runtuhnya gedung seluruhnya maupun bagian darinya; dan
- iii. runtuhnya gedung disebabkan karena kelalaian dalam pemeliharaan, cacat dalam pembangunan ataupun cacat dalam penataannya.

Selanjutnya, permasalahan yang muncul adalah bagaimana korban akan membuktikan penyebab runtuhnya gedung atau adanya kelalaian dari pemilik gedung. Menurut Rutten, apabila tidak ada keadaan kahar yang datang dari luar maka harus dianggap bahwa runtuhnya gedung diakibatkan oleh kelalaian pemilik gedung dalam memeliharanya maupun karena cacat dalam gedung itu sendiri.<sup>13</sup>

*b) Pengertian Gedung Dalam Pasal 1369 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

Pasal 1369 KUHPerdara sendiri tidak memberikan definisi mengenai gedung. Dalam bukunya, Satrio menyebutkan beberapa hal yang dapat dikategorikan sebagai gedung, yaitu:<sup>14</sup>

- i. bangunan yang telah rampung seluruhnya;
- ii. segala hal konkrit yang terbentuk dengan pembangunan;
- iii. bangunan yang dipersatukan dengan tanah dan dimaksudkan untuk berdiri dalam suatu jangka waktu yang lama; dan

---

<sup>12</sup> L.E.H. Rutten, “*Serie Asser’s Handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht*” 509 sebagaimana dikutip dalam Moegni, *supra* n. 7, hal. 143

<sup>13</sup> L.E.H. Rutten, “*Serie Asser’s Handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht*” 169 sebagaimana dikutip dalam Satrio, *supra* n. 7, hal. 117

<sup>14</sup> Satrio, *supra* n. 8, hal. 111

- iv. benda tetap yang dipersatukan karena tujuannya termasuk kalau benda itu sendiri benda bergerak.

Dengan mengacu pada hal-hal yang disebutkan Satrio, maka gedung mencakup bangunan rumah tinggal, bangunan komersial, seperti gedung perkantoran maupun pusat perbelanjaan, jembatan layang, jalan tol, dan pabrik berikut mesin-mesin yang melekat pada pabrik dan dimaksudkan untuk ditempatkan dalam jangka waktu yang lama. Sementara itu, tenda ataupun bagian dari pekerjaan konstruksi yang hanya bersifat sementara tidak termasuk dalam pengertian gedung dalam Pasal 1369 KUHPerduta.

c) *Pengertian Pemilik Dalam Pasal 1369 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

Lagi-lagi Pasal 1369 KUHPerduta tidak menyebutkan siapa yang dimaksud dengan pemilik gedung. Permasalahan timbul mengenai (1) apakah seseorang yang memiliki hak sewa jangka panjang atau suatu bangunan rumah tinggal dapat dikategorikan sebagai pemilik rumah tinggal tersebut dan (2) apakah pemilik gedung tetap bertanggung jawab sementara ia telah menunjuk orang lain untuk mengurusnya. Menurut *Hoge Raad*, seseorang yang hanya mempunyai hak nikmat pakai tidak dapat diminta bertanggung jawab atas runtuhnya gedung (H.R. 28 Juni 1951) dan pemilik tetap harus bertanggung jawab sekalipun tugas pengawasan telah diserahkan kepada orang lain (H.R. 29 Mei 1925).<sup>15</sup> Hal ini berarti, sekalipun pemilik gedung perkantoran telah memberikan penugasan kepada pengelola gedung untuk memelihara gedung maka yang harus bertanggung jawab apabila gedung perkantoran runtuh baik sebagian maupun seluruhnya adalah tetap pemilik gedung.

---

<sup>15</sup> Satrio, *supra* n. 8, hal. 116

## **B.2. Tanggung Jawab atas Musnahnya Bangunan akibat Cacat dalam Penyusunan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Ternyata selain mengatur pertanggungjawaban pemilik gedung atas runtuhnya gedung yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, KUHPerdata juga memuat ketentuan mengenai tanggung jawab pemborong. Pasal 1609 KUHPerdata memuat ketentuan sebagai berikut:

“Jika sebuah bangunan yang diborongkan dan dibuat dengan suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian, musnah karena suatu cacat dalam penyusunannya atau karena tanahnya tidak layak, maka para arsitek dan para pemborongnya bertanggung jawab untuk itu selama sepuluh tahun”.

Oleh karena ketentuan ini dimuat di dalam Bab mengenai perjanjian pemborongan, maka dapat disimpulkan bahwa ketentuan Pasal 1609 KUHPerdata mengatur tanggung jawab pemborong kepada pemberi kerja atau pemberi tugas. Dalam hal pihak di luar perjanjian pemborongan menderita kerugian akibat musnahnya bangunan yang diborongkan maka pihak tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1609 KUHPerdata. Hal ini dikarenakan hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kepribadian, yaitu perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya.

## **B.3. Tanggung Jawab atas Kegagalan Bangunan Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017**

### *a) Pihak yang Wajib Bertanggung Jawab atas Kegagalan Bangunan*

Berbeda dengan Pasal 1369 KUHPerdata, Pasal 60 ayat (1) UU 2/2017 mengatur bahwa dalam hal penyelenggaraan jasa konstruksi tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan, maka baik penyedia jasa konstruksi atau pengguna jasa konstruksi dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan. Sebagaimana telah disebutkan dalam bagian Pendahuluan, Pasal 1 ayat (10) UU 2/2017 mendefinisikan kegagalan bangunan sebagai berikut:

“Kegagalan Bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir jasa konstruksi”.

Sama dengan Pasal 1369 KUHPperdata, UU 2/2017 tidak memberikan pengertian terhadap bangunan atau gedung. Apabila mengacu pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung,<sup>16</sup> maka bangunan gedung diartikan sebagai berikut:

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

Pengertian bangunan gedung di atas serupa dengan pandangan Satrio mengenai definisi frasa gedung yang termaktub di dalam Pasal 1369 KUHPperdata.

Kembali pada Pasal 60 UU 2/2017, pengguna jasa yang dimaksud dalam pasal ini tidak hanya mengacu pada pemilik tetapi juga pada pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi.<sup>17</sup> Dengan demikian, pengguna jasa disini dapat juga diartikan sebagai perusahaan pengembang properti yang membangun gedung untuk dijual kepada masyarakat umum. Selanjutnya, selain menarik penyedia jasa konstruksi sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan bangunan yang disebabkan oleh penyedia jasa konstruksi,<sup>18</sup> Pasal 60 ayat (2) dan (3) UU 2/2017 menyatakan bahwa kegagalan bangunan akan ditetapkan oleh penilai ahli yang ditetapkan oleh Menteri yang berwenang di bidang jasa konstruksi. Oleh karena itu, pertanggungjawaban atas kerugian yang diakibatkan oleh kegagalan bangunan sangat bergantung pada hasil dari penilai ahli tersebut. Jadi, berbeda dengan Pasal 1369 KUHPperdata, UU 2/2017 mengatur bahwa pemilik gedung tidak dapat langsung dinyatakan sebagai pihak yang selayaknya menanggung risiko tuntutan ganti rugi atas kegagalan bangunan.

UU 2/2017 juga menegaskan bahwa tanggung jawab penyedia jasa konstruksi terhadap kegagalan bangunan berlaku selama jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur

---

<sup>16</sup> Pasal 1 angka 1, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, 16 Desember 2002, L.N.R.I No. 134 Tahun 2002

<sup>17</sup> Pasal 1 ayat (5) UU 2/2017

<sup>18</sup> Pasal 63 UU 2/2017

konstruksi yang dicantumkan di dalam kontrak jasa konstruksi.<sup>19</sup> Apabila rencana umur konstruksi lebih dari 10 tahun maka tanggung jawab tersebut harus dipikul penyedia jasa konstruksi paling lama 10 tahun sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.<sup>20</sup> Setelah jangka waktu tersebut maka pengguna jasa konstruksi bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.<sup>21</sup> Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban penyedia jasa atas kegagalan bangunan akan ditetapkan di dalam peraturan pemerintah yang hingga saat tulisan ini dibuat, belum ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia.

*b) Mekanisme tuntutan ganti rugi atas Kegagalan Bangunan*

Berikut ini adalah mekanisme tuntutan ganti rugi atas kegagalan bangunan yang diatur di dalam UU 2/2017:<sup>22</sup>

- i. Pengguna jasa atau pihak lain yang mengalami kerugian akibat kegagalan bangunan melaporkan terjadinya kegagalan bangunan kepada Menteri yang bertanggung jawab di bidang jasa konstruksi; dan
- ii. Menteri menetapkan penilai ahli yang mempunyai tugas antara lain menetapkan penyebab kegagalan bangunan, menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan, melaporkan dan memberikan rekomendasi kebijakan kepada Menteri yang bertanggung jawab di bidang jasa konstruksi dalam rangka pencegahan terjadinya kegagalan bangunan.

Aturan rinci mengenai tata cara pelaporan, kewajiban dan pertanggungjawaban serta ketentuan mengenai pemberian ganti rugi akan ditetapkan di dalam peraturan pemerintah yang hingga saat tulisan ini dibuat, belum ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia.

---

<sup>19</sup> Pasal 65 ayat (1) UU 2/2017

<sup>20</sup> Pasal 65 ayat (2) UU 2/2017

<sup>21</sup> Pasal 65 ayat (3) UU 2/2017

<sup>22</sup> Pasal 60; Pasal 61 dan Pasal 66 UU 2/2017

#### **B.4. Pengaturan Tanggung Jawab atas Runtuhnya Gedung Berdasarkan Hukum Perancis**

Sama seperti Pasal 1369 KUHPerdara Indonesia, Pasal 1386 *Code Civil* Perancis menyatakan bahwa pemilik gedung bertanggung jawab langsung (*strict liability*) atas kerugian yang diakibatkan oleh keruntuhan bangunan yang diakibatkan dari pemeliharaan yang tidak memadai maupun karena cacat dalam pembangunannya.<sup>23</sup> Pasal 1386 *Code Civil* Perancis mensyaratkan adanya keruntuhan bangunan sebagai salah satu unsur tuntutan ganti rugi, termasuk keruntuhan sebagian seperti runtuhnya balkon atau pintu.<sup>24</sup> Oleh karena pertanggungjawaban atas kerugian akibat runtuhnya bangunan berdasarkan *Code Civil* Perancis merupakan pertanggungjawaban langsung maka pembelaan yang dapat diajukan oleh pemilik gedung terbatas pada keadaan kahar (*force majeure*) maupun kontribusi kesalahan dari korban.<sup>25</sup>

Di Perancis, tuntutan ganti rugi atas runtuhnya bagian bangunan dapat juga diajukan berdasarkan Pasal 1384 *Code Civil* Perancis tentang pertanggungjawaban langsung atas benda baik benda bergerak dan benda tetap. Tanggung jawab berdasarkan Pasal 1384 *Code Civil* dapat dimintakan apabila (1) benda-benda yang berada di bawah pengawasan pelaku mengenai korban atau harta benda korban seperti misalnya pohon yang jatuh, (2) suatu benda diletakkan di tempat yang tidak tepat atau benda tersebut cacat seperti misalnya seseorang jatuh karena pintu *lift* yang terbuka, (3) seseorang menderita kerugian immaterial akibat menyaksikan sebuah gedung runtuh.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Cees van Dam, *European Tort Law*, Edisi Ke-2 (Oxford: Oxford University Press, 2013), hal. 462

<sup>24</sup> *Ibid*, hal. 463

<sup>25</sup> *Ibid*, hal. 474

<sup>26</sup> *Ibid*, hal. 464-465

### **B.5. Pengaturan Tanggung Jawab atas Runtuhnya Gedung Berdasarkan Hukum Jerman**

Pasal 836 *Burgerliches Gesetzbuch* (BG) Jerman mengatur bahwa pihak yang menguasai tanah dimana gedung didirikan, yang biasanya adalah pemilik bertanggung jawab atas keruntuhan bangunan. Ketentuan ini dikecualikan apabila seseorang menguasai gedung yang terletak di atas tanah orang lain (Pasal 837 BG) atau apabila pemilik gedung telah menunjuk pihak lain untuk bertanggung jawab atas pemeliharaan bangunan gedung (Pasal 838 BG). Dalam kedua hal tersebut yang bertanggung jawab adalah pihak yang menguasai gedung atau pihak yang wajib memelihara bangunan gedung, tergantung kasusnya. Untuk pertanggungjawaban atas runtuhnya gedung, di Jerman dianut (1) teori kesalahan karena pihak yang disebutkan dalam Pasal 836 – 838 telah melalaikan kewajibannya untuk menerapkan kehati-hatian dan (2) prinsip pengalihan beban pembuktian (*shifting the burden of proof*). Apabila korban dapat membuktikan bahwa runtuhnya gedung diakibatkan oleh kelalaian dalam pemeliharaan atau cacat dalam pembangunan maka pihak yang disebutkan dalam Pasal 836 – 838 BG Jerman langsung bertanggung jawab. Pertanggungjawaban dapat dikecualikan apabila pihak yang disebutkan dalam Pasal 836-838 BG dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan segala cara untuk menghindari risiko kerugian yang mungkin timbul.<sup>27</sup>

### **B.6. Pengaturan Tanggung Jawab atas Runtuhnya Gedung Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda Baru**

#### *a) Tanggung Jawab Atas Benda Tidak Bergerak Yang Telah Dibangun dan Bersifat Membahayakan*

Di dalam *Nieuw Burgelijk Wetboek* (“NBW”) Belanda, khususnya Pasal 6:174 diatur mengenai tanggung jawab penguasa benda tidak bergerak yang telah dibangun dan bersifat membahayakan sebagai berikut:<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hal. 466

<sup>28</sup> <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook066.htm>, diakses pada 18 November 2019

<b>Pasal 6:174 NBW</b>	<b>Terjemahan Bebas</b>
<p>(1) <i>De bezitter van een opstal die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, en daardoor gevaar voor personen of zaken oplevert, is, wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, aansprakelijk, tenzij aansprakelijkheid op grond van de vorige afdeling zou hebben ontbroken indien hij dit gevaar op het tijdstip van het ontstaan ervan zou hebben gekend.</i></p>	<p>(1) Penguasa atas benda tidak bergerak yang telah dibangun yang membahayakan orang atau properti orang lain karena tidak memenuhi standar yang telah ditentukan untuk benda tersebut dalam keadaan tertentu, bertanggung jawab apabila potensi bahaya ini terjadi, kecuali jika dia tidak dapat diminta bertanggung jawab berdasarkan Bagian sebelumnya, jika dia telah mengetahui tentang bahaya pada saat itu terjadi</p>
<p>(2) <i>Bij erfpacht rust de aansprakelijkheid op de bezitter van het erfpachtrecht. Bij openbare wegen rust zij op het overheidslichaam dat moet zorgen dat de weg in goede staat verkeert, bij kabels en leidingen op de kabel-en leidingbeheerder, behalve voor zover de kabel of leiding zich bevindt in een gebouw of werk en strekt tot toevoer of afvoer ten behoeve van dat gebouw of werk.</i></p>	<p>(2) Ketika benda tidak bergerak yang telah dibangun sebagaimana dimaksud dalam paragraf sebelumnya dibebani dengan perjanjian sewa jangka panjang (hak menggunakan dan memakai - <i>erfpacht</i>), tanggung jawab terletak pada pemegang dari hak <i>erfpacht</i>. Berkenaan dengan jalan umum yang berbahaya, tanggung jawab berada pada otoritas publik yang harus memastikan bahwa jalan tersebut dalam kondisi baik, sehubungan dengan pipa-pipa berbahaya maka tanggung jawab berada pada manajemen yang bertanggung jawab atas pemeliharaan, kecuali sejauh pipa-pipa itu terletak di sebuah bangunan atau konstruksi dan berfungsi untuk pasokan atau pembuangan cairan atau bahan lain atas nama bangunan atau konstruksi tersebut.</p>
<p>(3) <i>Bij ondergrondse werken rust de aansprakelijkheid op degene die op het moment van het bekend worden van de schade het werk in de uitoefening van zijn bedrijf gebruikt. Indien na het bekend worden van de schade een ander gebruiker wordt, blijft de aansprakelijkheid rusten op degene die ten tijde van dit bekend worden gebruiker was. Indien de schade is bekend</i></p>	<p>(3) Berkenaan dengan konstruksi bawah tanah, tanggung jawab terletak pada orang yang, pada saat di mana kerusakan menjadi diketahui, menggunakan konstruksi ini dalam kegiatan bisnisnya. Jika, setelah saat kerusakan diketahui, orang lain menggunakan konstruksi, maka tanggung jawab itu terus berlanjut pada orang yang menggunakan konstruksi pada saat kerusakan diketahui.</p>

<p><i>geworden na beëindiging van het gebruik van het ondergrondse werk, rust de aansprakelijkheid op degene die de laatste gebruiker was.</i></p> <p>(4) <i>Onder opstal in dit artikel worden verstaan gebouwen en werken, die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met ander gebouwen of werken.</i></p> <p>(5) <i>Degene die in de openbare registers als eigenaar van de opstal of van de grond staat ingeschreven, wordt vermoed de bezitter van de opstal te zijn.</i></p> <p>(6)....</p>	<p>Jika kerusakan telah menjadi diketahui setelah penggunaan konstruksi bawah tanah telah berakhir, maka tanggung jawab terletak pada orang yang menggunakan konstruksi terakhir.</p> <p>(4) Untuk tujuan Pasal ini, benda tidak bergerak yang telah dibangun dipahami sebagai bangunan, pekerjaan atau konstruksi, yang secara permanen melekat pada tanah, baik secara langsung, atau melalui koneksi dengan bangunan lain, pekerjaan atau konstruksi.</p> <p>(5) Orang yang terdaftar dalam daftar umum untuk properti terdaftar sebagai pemilik benda tak bergerak yang telah dibangun atau dari tanah tempat benda ini dilekatkan, dianggap sebagai penguasa benda tidak bergerak yang telah dibangun.</p> <p>(6) ....</p>
--	---

Dari ketentuan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa yang bertanggung jawab atas keruntuhan gedung adalah pihak yang menguasai gedung termasuk pihak yang memegang hak untuk menguasai dan memakai benda tidak bergerak (hak *erfpacht*). Selanjutnya pengelola yang memiliki tugas pemeliharaan juga bertanggung jawab atas pipa-pipa yang berisiko membahayakan pihak lain. Oleh karena itu, dasar pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 6:174 adalah teori risiko, khususnya teori membahayakan dan kesalahan penguasa benda tidak bergerak atau pengelola dalam memenuhi standar yang diperlukan untuk menghindari bahaya yang melekat pada bangunan. Terkait dengan risiko, dengan mengacu pada Pasal 6:174 (1) NBW maka seharusnya risiko atau bahaya yang tidak diketahui oleh penguasa benda tidak bergerak dikecualikan dari dasar pertanggungjawaban.<sup>29</sup> Tetapi Mahkamah Agung Belanda

<sup>29</sup> Ivo Giesen, Elbert De Jong & Marlou Overheul, "How Dutch Tort Law Responds to Risks", <<http://www.ivogiesen.com/media/1447/giesen-et-al-regulating-risk-through-private-law-ch07-2018.pdf>>, diakses pada 18 November 2019

telah memutuskan bahwa penguasa benda tersebut memiliki kewajiban untuk memeriksa dan mengidentifikasi setiap risiko atau bahaya yang melekat pada benda tersebut.<sup>30</sup>

b) *Tanggung Jawab Penyedia Jasa Konstruksi Berdasarkan Ketentuan Mengenai Kontrak Konstruksi*

Serupa dengan pengaturan perjanjian pemborongan di dalam KUHPerdara Indonesia, NBW Belanda juga mengatur secara terpisah hubungan antara kontraktor dengan pemberi kerja. Berdasarkan NBW Belanda, terdapat beberapa kewajiban dan tanggung jawab kontraktor kepada pemberi kerja terkait cacat konstruksi, antara lain, sebagai berikut:<sup>31</sup>

i. Kewajiban untuk mengingatkan pemberi kerja mengenai kekurangan dalam konstruksi atau hasil pekerjaan sebagaimana dimuat dalam Pasal 7:754 sebagai berikut:

<b>Pasal 7:754 NBW</b>	<b>Terjemahan Bebas</b>
<i>De aannemer is bij het aangaan of het uitvoeren van de overeenkomst verplicht de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht voor zover hij deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Hetzelfde geldt in geval van gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever, daaronder begrepen de grond waarop de opdrachtgever een werk laat uitvoeren, alsmede fouten of gebreken in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften.</i>	Kontraktor harus, tidak hanya pada saat di mana ia mengadakan perjanjian konstruksi tetapi juga selama pelaksanaan perjanjian, memperingatkan pemberi kerja atas setiap kekurangan dalam konstruksi atau pekerjaan yang ditugaskan kepadanya sejauh ini diketahui olehnya atau seharusnya sudah diketahui olehnya. Hal yang sama berlaku dalam kasus cacat atau ketidaksesuaian hal-hal yang berasal dari pemberi kerja, termasuk tanah yang oleh pemberi kerja diberikan izin kepada orang lain untuk melakukan pekerjaan di atasnya, serta dalam kasus kesalahan atau kekurangan dalam rencana, gambar, desain, perhitungan, spesifikasi, estimasi atau peraturan pelaksanaan yang dipasok oleh pemberi kerja.

ii. Kewajiban untuk memperbaiki cacat konstruksi yang dimuat dalam Pasal 7:759 sebagai berikut:

<sup>30</sup> *Ibid*

<sup>31</sup> <<http://www.dutchcivilaw.com/civilcodebook077.htm>>, diakses pada 18 November 2019

<b>Pasal 7:759 NBW</b>	<b>Terjemahan Bebas</b>
<p>(1) <i>Indien het werk na oplevering gebreken vertoont waarvoor de aannemer aansprakelijk is, moet de opdrachtgever, tenzij zulks in verband met de omstandigheden niet van hem kan worden gevergd, aan de aannemer de gelegenheid geven de gebreken binnen een redelijke termijn weg te nemen, onverminderd de aansprakelijkheid van de aannemer voor schade ten gevolge van de gebrekkige oplevering.</i></p> <p>(2) <i>De opdrachtgever kan vorderen dat de aannemer de gebreken binnen redelijk termijn wegneemt, tenzij de kosten van herstel in geen verhouding zouden staan tot het belang van de opdrachtgever bij herstel in plaats van schadevergoeding.</i></p>	<p>(1) Jika cacat konstruksi, atas mana kontraktor bertanggung jawab, terungkap setelah penyerahan hasil pekerjaan konstruksi selesai, maka pemberi kerja harus memberikan kontraktor kesempatan untuk memperbaiki cacat ini dalam jangka waktu yang wajar, kecuali ini tidak dapat diharapkan oleh pemberi kerja dengan melihat keadaan, semua tanpa mengurangi tanggung jawab kontraktor untuk kerusakan yang dihasilkan dari penyelesaian dan penyerahan yang buruk.</p> <p>(2) Pemberi kerja dapat menuntut bahwa kontraktor harus memperbaiki cacat konstruksi dalam jangka waktu yang wajar, kecuali biaya perbaikan tidak akan sebanding dengan pentingnya perbaikan ini untuk pemberi kerja dibandingkan dengan kompensasi berupa uang yang dapat diterimanya sebagai ganti rugi.</p>

iii. Tanggung jawab atas cacat tersembunyi yang diatur di dalam Pasal 7:762 sebagai berikut:

<b>Pasal 7:762 NBW</b>	<b>Terjemahan Bebas</b>
<p><i>De aansprakelijkheid van de aannemer voor hem bekende verborgen gebreken die hij heeft verzwegen, kan niet worden uitgesloten of beperkt, noch kan zij aan kortere verjaringstermijnen worden onderworpen dan die voorzien in artikel 761. Verzwijging door degenen die de aannemer met de leiding over de uitvoering van het werk heeft belast, wordt gelijkgesteld met verzwijging door de aannemer.</i></p>	<p>Tanggung jawab kontraktor untuk cacat konstruksi tersembunyi yang ia sadari dan yang ia sembunyikan, tidak dapat dikecualikan atau dibatasi oleh kesepakatan, juga tidak dapat ditetapkan daluarsa yang lebih pendek daripada periode yang ditentukan dalam Pasal 7:761. Penutupan cacat oleh orang yang ditunjuk oleh kontraktor untuk memimpin pelaksanaan pekerjaan, disamakan dengan penutupan cacat oleh kontraktor sendiri.</p>

iv. Terkait dengan daluarsa klaim untuk cacat tersembunyi sebagaimana di atas, berikut ini adalah ketentuan Pasal 7:761:

<b>Pasal 7:761 (2) NBW</b>	<b>Terjemahan Bebas</b>
(2) <i>De rechtsvordering verjaart in ieder geval door verloop van twintig jaren na de oplevering in geval van aanneming van bouwwerken en door verloop van tien jaren na de oplevering in alle andere gevallen.</i>	(2) Hak untuk mengajukan klaim menjadi daluarsa dalam jangka waktu dua puluh tahun sejak penyerahan konstruksi yang telah diselesaikan apabila berkenaan dengan gedung, dan akan menjadi daluarsa dalam jangka waktu sepuluh tahun setelah penyerahan apabila berkenaan dengan konstruksi dalam bentuk lain.

Dengan mengkaji kewajiban kontraktor berdasarkan kontrak kerja konstruksi sebagaimana diatur di dalam NBW Belanda dapat disimpulkan bahwa pihak yang dapat menuntut ganti rugi kepada kontraktor atas kekurangan dalam konstruksi maupun cacat pada bangunan adalah pemberi kerja. Pihak ketiga yang menderita kerugian tidak dapat menuntut ganti rugi yang diakibatkan oleh runtuhnya gedung atas cacat pembangunan kepada kontraktor berdasarkan ketentuan dalam Buku VII NBW Belanda sebagaimana dipaparkan di atas. Tetapi NBW Belanda memiliki kelebihan jika dibandingkan dengan KUHPerdara Indonesia, yakni adanya ketentuan khusus mengenai tanggung jawab atas cacat tersembunyi pada bangunan dan kewajiban untuk mengingatkan pemberi kerja mengenai adanya kekurangan dalam konstruksi. Hal ini belum diatur di KUHPerdara Indonesia maupun UU 2/2017.

#### **B.7. Pertanggungjawaban atas Runtuhnya Gedung berdasarkan Hukum Inggris**

Di Inggris, tanggung jawab atas runtuhnya gedung diatur di dalam, antara lain, *Defective Premise Act 1972*, *Occupiers' Liability Act 1957*, *Occupiers' Liability Act 1984*, dan *Highways Act 1980*.<sup>32</sup> Berdasarkan *Defective Premise Act 1972* yang berlaku untuk bangunan rumah tinggal, memiliki kewajiban kepada pihak ketiga untuk melaksanakan pekerjaannya secara profesional dan sesuai dengan standar pekerja yang baik untuk menjamin bahwa bangunan rumah tinggal setelah selesai dibangun dapat dihuni sesuai dengan fungsinya.<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Cees van Dam, *supra* n. 23, hal. 469

<sup>33</sup> *Ibid.*

Sementara itu, *Occupier's Liability Act 1957* memberikan kewajiban kepada penghuni untuk melaksanakan kewajiban kehati-hatian (*duty of care*) sehingga secara wajar dapat dilihat bahwa keamanan pengunjung terjamin.<sup>34</sup> Hukum Inggris juga mengharuskan penghuni untuk memberikan perlindungan kepada penerobos apabila ia mengetahui adanya bahaya atau secara wajar seharusnya mengetahui bahwa terdapat potensi bahaya sehubungan dengan tempat tinggalnya sebagaimana dituangkan di dalam *Occupiers' Liability Act 1984*.<sup>35</sup> Dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab atas runtuhnya gedung di Inggris didasarkan pada adanya persangkaan kesalahan atau kelalaian dimana penghuni sebagai tergugat dapat membuktikan bahwa ia telah melaksanakan kewajibannya untuk berhati-hati (*duty of care*) atau telah memberikan perlindungan berkenaan dengan potensi bahaya yang berkenaan dengan huniannya.

#### **B.8. Kewajiban Untuk Asuransi**

Di dalam Pasal 47 UU 2/2017, dijelaskan bahwa kontrak kerja konstruksi wajib mencakup uraian mengenai lingkup pekerjaan yang meliputi pertanggunggaan atau jaminan yang merupakan bentuk perlindungan antara lain untuk kecelakaan bagi tenaga kerja dan masyarakat yang dapat berupa asuransi. Dengan demikian, UU 2/2017 telah menganjurkan, jika tidak mewajibkan, agar penyedia jasa konstruksi menutup asuransi untuk risiko kecelakaan kerja atau kegagalan konstruksi terhadap masyarakat. Selanjutnya, *International Federation of Consulting Engineers* sebagai asosiasi yang telah menciptakan kontrak standar di bidang jasa konstruksi juga telah memasukkan di dalam kontrak standar-nya kewajiban bagi penyedia jasa konstruksi untuk menutup asuransi untuk risiko yang muncul dari proyek konstruksi. Minimum asuransi yang harus disediakan oleh penyedia jasa konstruksi mencakup *professional liability insurance* untuk risiko desain, asuransi peralatan dan hasil pekerjaan kontraktor, asuransi untuk

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hal. 470

<sup>35</sup> *Ibid*, hal. 472

risiko kecelakaan kerja personel kontraktor, serta asuransi untuk kerugian pihak ketiga (luka, kematian dan kerusakan properti).

Asuransi-asuransi ini diharapkan cukup untuk menanggung dampak dari risiko kegagalan bangunan selama masa konstruksi. Yang kemudian menjadi permasalahan adalah apabila masa konstruksi telah selesai, bagaimana penyedia jasa konstruksi tetap dapat diharapkan untuk menanggung risiko kegagalan bangunan sesuai dengan rencana umur konstruksi sebagaimana diatur di dalam UU 2/2017. Saat ini UU 2/2017 maupun peraturan pelaksanaannya belum mengatur secara spesifik mengenai hal ini. Pada akhirnya, tanggung jawab penyedia jasa konstruksi setelah masa konstruksi dan masa garansi (jika ada) selesai kembali lagi kepada Pasal 60 UU 2/2017.

### **C. Kesimpulan**

Setelah mengkaji KUHPerdata, UU 2/2017 serta ketentuan-ketentuan dalam kitab undang-undang hukum perdata negara lain seperti Perancis, Jerman, Belanda dan pengaturan tanggung jawab kegagalan bangunan di Inggris, penulis berpendapat bahwa saat ini peraturan perundang-undangan di Indonesia belum dapat menjawab permasalahan hukum yang dikemukakan penulis di dalam bagian Pendahuluan. KUHPerdata belum memberikan dasar hukum untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang seharusnya bertugas memelihara gedung atau yang menguasai gedung secara nyata dalam hal terjadi keruntuhan bangunan. Sementara itu, UU 2/2017 masih mencampuradukkan tanggung jawab yang didasarkan pada adanya hubungan kontraktual dan hubungan non-kontraktual (perbuatan melawan hukum). Dengan demikian, sulit untuk mengatakan secara tegas bahwa UU 2/2017 adalah *lex specialis* dari Pasal 1369 KUHPerdata maupun Pasal 1609 KUHPerdata.

Berangkat dari kesimpulan tersebut rasanya penyusunan peraturan baru mengenai tanggung jawab atas kegagalan bangunan masih diperlukan. Diharapkan peraturan baru tersebut dapat memuat, antara lain, batasan tanggung jawab pemilik gedung terhadap kegagalan bangunan, tanggung jawab pengelola gedung terhadap kegagalan bangunan yang

diakibatkan oleh kelalaiannya dalam memelihara gedung, serta kewajiban dari kontraktor maupun perencana dalam hal terjadi cacat tersembunyi pada bangunan. Selain itu, dengan mengacu pada sistem hukum negara lain maka penulis menarik kesimpulan bahwa pengaturan terpisah antara tanggung jawab kegagalan bangunan yang didasarkan pada hubungan non-kontraktual (perbuatan melawan hukum) dan hubungan kontraktual sebagaimana diatur dalam Pasal 1369 KUHPerdata dan Pasal 1609 KUHPerdata masih tetap perlu dipertahankan untuk menjamin kepastian hukum bagi kontraktor, perusahaan pengembang properti, pemilik gedung, penghuni, maupun pengelola gedung.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Peraturan Perundang-undangan**

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 134 Tahun 2002, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 4247*

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2017, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 6018*

<http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook066.htm>

<http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook077.htm>

### **Buku**

Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1979

Klee, Lukas. *International Construction Contract Law*. United Kingdom: John Wiley & Sons, Ltd., 2015

Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung, Mandar Maju, 2000

Satrio, J. *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Undang Undang Bagian Pertama*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993

Satrio, J. *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Undang Undang Bagian Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994

Van Dam, Cees. *European Tort Law*. Oxford: Oxford University Press, 2013

### **Jurnal Ilmiah**

Peck, John C. and Wyatt A. Hoch. “Liability of Engineers for Structural Design Errors: State of The Art Considerations in Defining the Standard of Care”. *30 Villanova Law Review*. 403. 1985

Gautier, Théodore, Jean Claude Tchamba, and Felix Ndubisi Okonta, “A Comprehensive Review of Failure and Collapse of Buildings/Structures”, *10 IJCIET*. 187. 2019

### **Media Internet**

Giesen, Ivo et al, *How Dutch Tort Law Responds to Risks*, <http://www.ivogiesen.com/media/1447/giesen-et-al-regulating-risk-through-private-law-ch07-2018.pdf>

Hamdani, Trio, Fakta di Balik Moratorium Proyek Layang Jokowi, *Detikfinance*, <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-3877361/fakta-di-balik-moratorium-proyek-layang-jokowi>

Putri, Kharisma Prastiti, Menuntut Tanggung Jawab Ambruknya Selasar BEI yang Bikin Merinding, *Detiknews*, <https://news.detik.com/berita/d-3818768/menuntut-tanggung-jawab-ambruknya-selasar-bei-yang-bikin-merinding>