

Tanggung Jawab Perdata Akibat Wanprestasi Dalam Kerjasama Pembangunan Gedung Bioskop

Harry Dewantoro¹, Agus Suroño², Maslihati Nurhidayati

Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum,
Universitas Al Azhar Indonesia, Jalan Sisingamangaraja, Kompleks Masjid Agung al Azhar, Kebayoran
Baru, Jakarta Selatan 12110

E-mail: 1dewantorooharr@gmail.com, 2suroño_uai@yahoo.com, 3maslihati.nh@gmail.com,

Abstrak

Penelitian ini fokus pada pertanggungjawaban Perdata akibat wanprestasi dalam pembangunan gedung bioskop. Terjadinya wanprestasi dilihat dari penyebab kegagalan bangunan itu terjadi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Terkait Faktor Penyebab terjadinya wanprestasi dalam kerja sama pembangunan gedung bioskop cinemaxx plaza medan fair disebabkan oleh tidak dipenuhinya janji di dalam Surat Perintah Kerja atau SPK. Bentuk pertanggungjawaban perdata kegagalan bangunan Bioskop di Cinemaxx adalah Pertanggungjawaban Kontraktual, ganti rugi yang merupakan akibat langsung wanprestasi. PT. XYZ selaku kontraktor atau penyedia jasa bertanggung jawab atas kegagalan bangunan melakukan ganti kerugian secara keseluruhan.

Kata kunci: tanggung jawab perdata, kegagalan gedung, wanprestasi

Abstract

This study focuses on civil liability due to wanprestasi in the construction of a cinema building. The occurrence of wanprestasi is seen from the cause of the failure of the building to occur. This research uses normative legal research methods. Normative legal research is legal research conducted by examining secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Related Factorsthe causes of wanprestasi in the cooperation in the construction of the Cinemaxx Plaza Medan Fair cinema building are caused by non-fulfillment of the promises in the Work Order. The form of civil liability for the failure of Cinema building at Cinemaxx is Contractual Liability, compensation which is a direct result of wanprestasi. PT. XYZ as a contractor or service provider is responsible for the failure of the building to compensate in its entirety.

Keyword: civil liability, building failure, wanprestasi

PENDAHULUAN

Hukum menjadi keharusan yang perlu ditegakan di lingkungan masyarakat. Hukum menjadi peran penting dalam masa pembangunan yang dapat membawa perubahan-perubahan yang signifikan, sehingga adanya hukum dapat menjadi suatu sarana untuk terciptanya ketertiban, keadilan, kemanfaatan

dan kepastian hukum. Pada pihak bangunan itu sendiri biasanya membuat suatu gejala *social* baru sehingga berpengaruh pada suatu lingkungan masyarakat itu sendiri.¹ Hukum didalam lingkungan masyarakat terdiri dari atas suatu hubungan hukum yang timbul karena

¹Dimiyati Khudzaifah, *Teorisasi Hukum Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2005), hal. 1

adanya suatu persetujuan yang dibuat secara sengaja contohnya hubungan hukum di dalam pernikahan, waris, wakaf, hutang piutang, sewa-menyewa, jual-beli dan lainnya. kehidupan masyarakat dengan hubungan hukum baik antara individu/perorangan dengan pihak instansi pemerintah seringkali menimbulkan sengketa karena terganggunya hubungan salah satu pihak tersebut, sehingga membuat kebanyakan orang yang merasa dirugikan akan menempuh melalui jalur peradilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan atau dapat pula menyelesaikan sengketa di luar jalur pengadilan.

Berbicara tentang pembangunan suatu gedung, dimana manusia dapat melakukan kegiatannya yang merupakan peranan yang sangat strategis dalam suatu perwujudan watak dan produktivitas. Terwujudnya suatu pembangunan gedung harus adanya pembinaan dalam suatu kelangsungan dan tingkatnya suatu kelangsungan hidup masyarakat, serta menjadi wujud pembangunan gedung yang fungsional serta selaras bagi kepastiaan suatu lingkungannya.² Dalam suatu bangunan gedung tentunya memiliki hubungan hukum seperti diadakannya perjanjian pembangunan gedung itu sendiri. Kebebasan suatu kontrak atau perjanjian yang diatur tentang terbukanya berbagai kemungkinan untuk melakukan suatu perjanjian yang pada kontrak itu tidak melanggar perundang-undang, baik dari segi ketertiban umum maupun kesusilaan yang sesuai dengan Kitab UU (perundang-undangan) Hukum Perdata. Perjanjian itu sendiri menciptakan arti antara harta benda dengan kekayaan di kedua pihak atau lebih pihak pada akhirnya akan terbentuk suatu kekuatan hak diantara 1 (satu) pihak untuk memperoleh sebuah prestasi dan dari pihak lain pun wajib memberikan sebuah prestasi itu. Berikut adalah persyaratan yang sah dengan adanya perjanjian atau kontrak yang didasarkan sesuai pasal 1320 KUHP:

- a. Kesepakatan yang mengikat
- b. Kecakapan
- c. Sesuatu hal dan objek tertentu

²Dwi Purtranto Riau, *Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung*, (Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2019) hlm. 41

d. Sebab yang dihalalkan

Berdasarkan pada pasal 1313 Kitab UU Hukum Perdata dalam pengertian kontrak atau Perjanjian yaitu “Suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.³ contohnya perbuatan hukum yaitu dengan diadakannya perjanjian pembangunan gedung antara pemilik dengan jasa konstruksi atau jasa yang membangun gedung itu sendiri. Didalam suatu tindakan hukum terdapat hak dan kewajiban pada pihak yang berkaitan. Pihak yang bersangkutan melakukan atas pernyataan kehendaknya sendiri. Apabila tindakan berhubungan dengan perbuatan melawan hukum, maka terdapat 3 katagori didalam ilmu hukum yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum antara lain:⁴

- a. Perbuatan melawan hukum yang disengaja;
- b. Perbuatan melawan hukum tidak disengaja (tidak ada unsur disengaja ataupun terjadi kelalaian);
- c. Perbuatan melawan hukum terjadi akibat lalai.

Jika menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum yang sejatinya ialah hal yang sangat penting didalam hukum perdata. Perbuatan melawan hukum juga biasanya memiliki kesamaan dengan wanprestasi dalam beberapa penerapan konsep hukum. Tetapi sangat cukup jelas bahwa wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum memiliki perbedaan walaupun tidak dipungkiri bahwa wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum itu terdiri dari suatu perikatan. Konsep wanprestasi atau ingkar janji yang merupakan hal yang mengikat dari suatu kontrak dan konsep perbuatan melawan hukum adalah suatu yang mengikat melahirkan dari UU. Pada Assas *verbintenissenrecht* menjelaskan bahwa satu orang tidak akan terlepas dari orang yang

³ R. Subekti dan R. Tjittrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 1992), hal. 338

⁴ Rivo Krisna, Eri Agus dan Dewi Hendrawati, “Tinjauan Normatif Terhadap Ganti Rugi Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Yang Menimbulkan Kerugian Immateriil”, *Diponegoro Law Journal Volume 6 Nomor 2 Tahun 2017*

lain.⁵ Asas *verbintenisrecht* di terapkan dalam kehidupan masyarakat yang mengandung arti bahwa antara manusia harus saling menghormati kepentingan masing-masing serta tidak mengganggu tertib masyarakat, jika antara pribadi manusia tidak saling mengindahkan, maka ia akan menanggung tertib masyarakat dan ia dapat ditegur atau dikenakan sanksi.

Sejatinya perbuatan yang mengganggu keseimbangan dalam masyarakat tersebut bisa disebut perbuatan melawan hukum atau PMH atau *onrechtmatige daad*, hingga PMH menimbulkan pelanggaran pada hak orang lain yang timbul adanya konsekuensi harus dapat ditanggung dan dipertanggungjawabkan. Bersumber dari pasal 1365 KUHP menyatakan jika kesalahan akibat PMH dapat mengakibatkan adanya suatu kewajiban yang bertujuan untuk diberikan ganti rugi akibat suatu perbuatan tersebut. Sedangkan mengenai ingkar janji atau wanprestasi memiliki arti seperti suatu yang menyebabkan kelalaian dan tidak menepati kewajiban dari suatu perjanjian.⁶ Wanprestasi atau ingkar janji adalah kewajiban yang tidak dilaksanakan sesuai pada waktu yang sudah ditentukan dan pihak pelaku ingkar janji sudah lalai yang menyebabkan keterlambatan dari agenda yang sudah ditetapkan ataupun bisa dibilang melakukan sesuatu hasil tetapi tidak cocok ataupun yang layak.⁷

Dalam unsur yang bermaksud sebagai pengajuan gugatan atas PMH merupakan terdapatnya aksi melawan hukum, kekeliruan, berakibat kerugian serta terdapatnya hubungan yang kausal antara perbuatan dan kerugian. Unsur-unsur tersebut dapat dikatakan sebagai syarat-syarat agar dapat melakukan penuntutan pengganti kerugian akibat PMH. Menurut Moegni Djojodirdjo, sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHP ada beberapa jenis penuntutan antara lain

- a. Ganti kerugian dalam jenis pengembalian dalam bentuk utuh atau keadaan semula yang biasa disebut bentuk natura
- b. Ganti kerugian dalam jenis uang
- c. Mentiadakan suatu yang akan di adakan secara melawan hukum
- d. Larangan dilakukannya suatu perbuatan
- e. Pengumuman dari suatu keputusan ataupun dari suatu yang telah diperbaiki.
- f. Dalam bentuk pernyataan bahwa perbuatannya merupakan bersifat melawan hukum

Suatu pengganti kerugian dikarenakan adanya PMH atau perbuatan melawan hukum, dimana UU tidak mengatur spesifik, dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) hanya mengatur beberapa pasal saja mengenai pengganti kerugian dalam PMH. Dalam kerugian dikarenakan PMH dapat menjadi rugi atas harta kekayaan seperti kenyataan kerugian oleh para korban serta keuntungan yang tidak di terima. Seseorang korban penyebab sesuatu PMH dapat memberi bukti dengan adanya unsur kesalahan dari si tergugat, jika ingin mendapatkan ganti kerugian akibat perbuatan yang dilakukan oleh pelaku (tergugat), atau dapat dengan membuktikan di persidangan bahwa dikarenakan akibat yang dilakukan oleh pelaku (tergugat) sehingga korban (penggugat) menderita kerugian. Secara umum ganti rugi merupakan hak seseorang dalam mendapat sepenuhnya atas tuntutan berupa imbalan sejumlah uang sehingga pengganti kerugian ada dalam hukum perdata maupun pidana tetapi antara keduanya mempunyai perbandingan. Didalam hukum pidana, memberikan ganti rugi memiliki peluang lebih sedikit dibandingkan dengan hukum perdata.

Didalam hukum perdata pengembalian ganti rugi lebih menekankan kepada penggantian secara semula atau bentuk natura yang dikembalikan pada bentuk awal sebelum kerugiaan itu timbul. Akan tetapi didalam hukum perdata biasanya gantirugi dapat berupa kerugian materil dan kerugian immaterial. Kerugian materil biasanya dapat di hitung bisa berupa uang ataupun benda kekayaan. Sedangkan dalam kerugian immaterial

⁵Sri Redjeki Slamet, "Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi", *Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2 Tahun 2013 Bulan Agustus*

⁶Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), hal. 292

⁷Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), hal 108

biasanya tidak dapat dinilai dalam jumlah atau uang. Seperti rasa ketakutan, trauma, cacat anggota fisik atau tubuh. Segingga gantrugi dalam hukum pidana hanya terhadap biaya atau jumlah yang dirugikan saja yang artinya kerugian immaterial tidak dapat dihitung.

PMH (perbuatan melawan hukum) selain menimbulkan suatu kerugian baik itu materil maupun immaterial juga dapat dikatakan sebagai pelanggaran terhadap suatu norma pada hukum berlaku di masyarakat, yang disebut norma hukum sendiri yang merupakan suatu aturan yang telah dibuat oleh penguasa yang berlaku mengikat serta ada sanksi bagi orang yang melakukan pelanggaran. Tujuan dibuatnya norma hukum ini agar terciptanya suatu tatanan masyarakat yang tentram, tertib dan tercipta kepastian dalam hukum bagi suatu pihak. Indonesia merupakan negara menganut konsep sistem hukum *civillaw* dan *livinglaw* yang bertujuan untuk mencapai kemanfaatan, keadilan dan kepastian. kepastian, kemanfaatan dan keadilan ialah syarat mutlak yang harus dipenuhi.

Sehubungan dengan dibuatnya tujuan hukum tersebut, maka hukum itu sejatinya harus dapat memberikan suatu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum untuk semua orang terutama dalam memecahkan setiap permasalahan isu hukum, seperti tentang adanya perbuatan melawan hukum. Selanjutnya Penulis akan mengkaji, meneliti dan menganalisis yang menjadi salah satu contoh kasus melawan hukum yang terjadi pada Kegagalan Bangunan. Runtuhnya selasar tower 2 di BEI (bursa Efek Indonesia) kejadian ini terjadi pada bulan Januari 2018 lalu yang menyebabkan kerugian baik secara materi maupun immaterial. Dalam kejadian ini menyebabkan korban jiwa yaitu lebih dari 70 an orang luka-luka yang berasal dari mahasiswa UBD (Universitas Bina Darma) di Palembang yang sedang berkunjung. Bapak Tito Sulistio selaku Direktur Utama BEI menjelaskan bahwa pihaknya siap untuk bertanggungjawab kepada para korban. Frida Rihardi selaku Direktur *Cushman and Wakefield* Indonesia menerangkan bahwa pihaknya secara

rutin mengurus SLF atau sertifikat Laik Fungsi pada bangunan gedung setiap tahunnya.⁸

Berdasarkan uraian latar belakang diatas berikut Rumusan masalah yang telah disusun yaitu sebagai berikut:

- a. Apa yang menjadi faktor penyebab wanprestasi dalam kerja sama pembangunan gedung Bioskop PT Cinemaxx Plaza Medan Fair?
- b. Bagaimana penerapan dalam pertanggungjawaban perdata akibat wanprestasi pada pembangunan gedung bioskop PT Cinemaxx Plaza Medan Fair?

METODE PENELITIAN

Berdasarkan pandangan Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum (*legal research; rechtsonderzoek*) ialah “proses ilmiah yang bertujuan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang muncul dengan tujuan untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya atas isu hukum yang muncul tersebut” dan ada beberapa pandangan dan pengertian dari beberapa penulis terkemuka yaitu Morris L. Cohen, Enid Campbell, Ian McLead, Terry Huthinson serta *Jan Gijssels dan Mark van Hoecke* bahwa pengertian penelitian hukum ialah “proses yang bertujuan untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum yang berguna untuk menjawab isu hukum yang telah dihadapi”.⁹

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini penulis menggunakan penelitian hukum normatif ialah penelitian hukum yang meneliti dari bahan pustaka atau data sekunder. menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif ialah “penelitian hukum yang dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepskan sebagai kaidah atau norma.”¹⁰

⁸<https://news.detik.com/foto-news/d-3817636/ini-dokumen-laporan-awal-kemenpu-pr-soal-ambruknya-selasar-bei/2>

⁹ Agus Yudha Herniki, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), hlm. 37

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian*

2. Metode Perolehan Data

Berdasarkan pandangan Soerjono Soekanto, suatu penelitian biasa di kenal tiga alat pengumpul data, yaitu “studi dokumen atau bahan Pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau *interview*.” Pengertian dari pengumpulan data itu sendiri ialah untuk mengumpulkan dan mencari data apa saja yang diperlukan dan bentuk atau jenis data apa saja yang ada dilapangan dan kemudian data tersebut akan dicatat. Sehingga pada penelitian ini teknik pengumpulan data nya ialah berupa doktrin-doktrin, literatur dan undang-undang.¹¹

3. Analisa Data

Teknik Analisis data yang digunakan dengan pendekatan kualitatif yaitu mengelompokan, mengkategorikan semua temuan sehingga dapat memperoleh jawaban dari permasalahan yang ada. Berdasarkan pandangan Mudjirahardjo, Analisa data yaitu suatu kegiatan yang bertujuan untuk memberi tanda, mengelompokan, mengatur, mengkatagorikan semua temuan sehingga dapat memperoleh jawaban dari masalah yang ingin dijawab.¹²

HASIL DAN PEMBAHASAN

Terjadinya kegagalan pada pembangunan bioskop ini terjadi karena robohnya langit langit atau atap atau biasa disebut dengan plafon dalam bahasa konstruksinya. Robohnya atap atau plafon ini terjadi di bioskop yang terletak di medan yaitu bioskop cinemax. Robohnya ini terjadi pada novemer 2017, pada saat jam operasional berjalan. Kegagalan pembangunan ini terjadi di dalam bioskop yang terleta di studio atau biasa disebut teater. Robohnya atap

atau plafon ini berjalan pada saat diputarnya film dan adanya pengunjung pada saat itu. Namun saat robohnya atap atau plafon itu tidak ada korban jiwa. Kegagalan ini terjadi akibat perkerjaan mekanikal elektrikal yang rusak karena pihak ketiga yaitu kontraktor mall. Disaat pekerjaan mereka menepel pada plafon sehingga tidak kuat dan terjadi kerobohan pada atap atau plafon pihak PT.XYZ. pada saat itu terjadi kerobohan setelah 8 bulan dari bangunan tersebut digunakan. Berdasarkan perjanjian kontrak kerja terdapat perjanjian retrensi atau masa perawatan pembangunan gedung selama 1 tahun sesudah bangunan tersebut dimanfaatkan atau digunakan sehingga apabila pembangunan mengalami kegagalan konstruksi maka PT. XYZ sebagai kontraktor atau penyedia jasa bertanggung jawab atas kegagalan tersebut.

Dari gagalnya pembangunan ini, pembangunan yang terjadi akibat kegagalan konstruksi harus bertanggung jawab kontraktor yang berdasarkan pada pasal 1320 KUHP dengan memenuhi kriteria pada unsur tersebut secara mutlak. apabila suatu perjanjian itu dibatalkan oleh salah satu pihak atas permintaan sendiri maka harus dibatalkan oleh hakim yang telah diajukan oleh salah satu pihak tersebut dan telah disetujui oleh kedua pihak.Saat dilaksanakannya perjanjian PT. XYZ sebagai pihak kedua yaitu jasa konstruksi wajib melaksanakan apa yang di sepakati pada perjanjian yang dibuat tersebut. Kewajiban PT. XYZ wajib dipenuhi setelah di tandatangani oleh kedua pihak yaitu PT. XYZ dan PT. Cinemax. Kewajiban yang dipenuhi itu dinamakan prestasi dan apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, dapat diartikan sebagai wanprestasi. Dikatakan wanprestasi bisa saja disengaja atau tidak disengaja dalam hal ini wanprestasi ialah tidak memenuhi perjanjian yang dibuat yang artinya tidak memenuhi prestasi. Terjadinya wanprestasi yang berakibat pihak yang lain di rugikan dan pihak yang tidak memenuhi prestasi itu wajib menanggung akibat dari tuntutan lawan nya yang telah di buat perjanjian sebelumnya yang telah disepakati bersama berupa tuntutan penuh kontrak.¹³

Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm 13.

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hlm.12

¹² V. Wiratna Sujarweni, *Metode penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014), hlm 34

¹³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm 67-75

Pada kasus kegagalan pembangunan bioskop ini mengalami tuntutan ganti rugi yang diakibatkan tidak memenuhi prestasi sehingga dapat di sebut wanprestasi, sehingga pihak PT. XYZ dan PT. Cinemax terikat oleh kontrak didalam Surat Perintah Kerja (SPK). Di dalam Surat Perintah Kerja PT. Cinemaxx dan PT. XYZ tidak dipenuhinya janji hal ini terjadi karena ketidaksengajaan, dalam poin pertama yaitu segala resiko dalam pelaksanaan pekerjaan maupun terhadap pihak ketiga menjadi tanggung jawab penerima kerja. Dengan demikian, pihak ketiga yaitu pihak yang tidak tercantum dalam perjanjian kerja tersebut dan pihak ketiga inilah yang menyebabkan kerusakan pada mekanikal elektrikal pada atap atau plafon gedung bioskop. Pihak ketiga ini menyebabkan robohnya atap atau plafon yang ditahan oleh beban pipa pemadam sehingga tidak kuat dan mengakibatkan robohnya tersebut. Sehingga ganti rugi yang terjadi pada kasus ini yang terjadi karena tidak dipenuhinya prestasi prestasi utama ataupun kewajiban jaminan atau garansi dalam perjanjian itu sendiri.¹⁴

Jasa konstruksi merupakan bagian terpenting dalam terbentuknya produk konstruksi, karena dengan adanya jasa konstruksi menjadi arena pertemuan antara penyedia jasa dengan pengguna jasa. Dalam hal ini terdapat usaha-usaha untuk mewujudkan sebuah bangunan diawali, mulai tahap ide atau perencanaan hingga tahap pelaksanaan. Pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi mulai tahap perencanaan hingga tahap pelaksanaan terbagi menjadi tiga kelompok, yaitu pihak pemilik proyek (*owner*) atau prinsipal (*employer/client/bouwheer*), pihak perencana (*designer*) dan pihak kontraktor (*aanemer*).¹⁵ Ketiga pihak ini memiliki tugas, tanggungjawab, kewajiban, dan wewenang sesuai dengan posisi masing-masing yang saling berkoordinasi. Dengan adanya koordinasi dari berbagai pihak yang terlibat dalam perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian proyek konstruksi merupakan

kunci utama dalam meraih kesuksesan suatu proyek.¹⁶

Apabila terjadinya kegagalan suatu pembangunan, hal tersebut akan ditetapkan oleh penilai ahli. Penilai ahli yang dimaksud yaitu penilai ahli di bidang konstruksi. Menteri harus menetapkan penilai ahli dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja hal ini terhitung sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan suatu pembangunan.¹⁷ Dalam penilai ahli terdapat kriteria penilaian dan penetapan suatu kegagalan pembangunan yang bertujuan untuk menjaga objektivitas diantaranya yaitu penilai ahli harus memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja pada jabatan ahli dibidang yang sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami kegagalan dalam pembangunan, dan penilai ahli juga harus memiliki pengalaman sebagai perencana serta pelaksanam ataupun pengawas dalam jasa konstruksi sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami kegagalan pembangunan, dan terdaftar sebagai penilai ahli di Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan pada bidang jasa konstruksi.¹⁸

Penilai ahli ini bertugas untuk berkoordinasi dengan pihak yang berwenang atas kegagalan pembangunan dengan menetapkan tingkat kepatuhan terhadap standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, menetapkan penyebab terjadinya kegagalan pembangunan, menetapkan tingkat keruntuhan ataupun tidak berfungsinya bangunan, menetapkan pihak yang bertanggungjawab terhadap kegagalan pembangunan, serta melaporkan hasil penilaiannya kepada Menteri dan instansi yang mengeluarkan izin membangun, selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal pelaksanaan tugas, dan dapat memberikan rekomendasi kebijakan kepada Menteri dalam

¹⁴ Ahmadi Miru, *Op.cit*, hlm127-128

¹⁵Wulfram I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi, edisi revisi*, (Yogyakarta: ANDI, 2005), hlm. 43

¹⁶ibid. hlm. 44

¹⁷Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pada Pasal 60

¹⁸Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pada Pasal 61

rangka pencegahan terjadinya kegagalan bangunan.¹⁹

Pada Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 mengenai jangka waktu dan pertanggungjawaban atas kegagalan pembangunan yaitu penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan pembangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi, dan pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan pembangunan yang telah terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan. Ketentuan jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan pembangunan ini harus tuangkan dalam kontrak kerja konstruksi. Berdasarkan Pasal 1369 KUHPer bahwa pemilik gedung bertanggung jawab atas kerugian akiba robohnya gedung yang dimilikinya baik secara keseluruhan maupun sebagian. Apabila hal ini terjadi karena kelalaian dalam pemeliharannya ataupun dikarenakan suatu yang cacat dalam pembangunan maupun penataannya.²⁰

Prinsip tanggung jawab mutlak menurut Ruddolf dalam konteks hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk pelaku usaha. Pelaku usaha yang dimaksud yaitu produsen yang produknya merugikan konsumen, asas tanggung jawab produk (*Product Liability*) ini merupakan kewajiban produsen dalam tanggungjawabnya akibat kerugian yang dialami konsumen atas penggunaan produk yang telah dipasarkannya. Selain itu, pada prakteknya tuntutan atas dasar *product liability* ini dapat terbagi menjadi tiga hal, yaitu sebagai berikut:²¹

- a. Melanggar jaminan (*breach of warranty*), yang dimaksud ialah produk yang dihasilkan tidak sesuai dengan yang telah diinginkan. Pelanggaran jaminan ini berkaitan dengan jaminan dalam konteks

barang atau jasa yang dapat dihasilkan oleh produsen ataupun pelaku usaha tidak mengandung cacat. Cacat yang dimaksud adalah yang bisa terjadi dalam konstruksi barang atau jasa (*constructions defect*), design (*design defect*) dan pelebelan (*labeling defect*).

- b. Ada unsur kelalaian (*negligence*), dalam hal ini produsen yang lalai memenuhi standard pembuatan produk yang baik. Kelalaian tersebut dapat dinyatakan terjadi apabila pelaku usaha atau produsen yang dituntut gagal membuktikan bahwa ia telah berhati-hati dalam membuat, memperbaiki, mengawasi, mendistribusikan suatu barang atau jasa.
- c. Menerapkan suatu aturan mengenai tanggungjawab mutlak (*strict liability*).

Menurut Komar Kantaatmadja Tanggung jawab profesional (*profesional liability*) yaitu tanggung jawab hukum (*legal liability*) dalam hubungannya dengan jasa profesional yang diberikan kepada klien. Hal ini sejalan dengan tanggungjawab produk. Tanggungjawab profesional juga timbul akibat para penyedia jasa profesional yang tidak memenuhi perjanjian yang disepakati dengan klien atau akibat kelalaian penyedia jasa tersebut yang berakibat terjadinya kerugian atau perbuatan melawan hukum. Jenis jasa yang diberikan dalam hubungan antara profesional dengan klien tersebut terbagi menjadi beberapa hal, diantaranya sebagai berikut:²²

- a. Jasa yang diperjanjikan telah menghasilkan sesuatu (*resultaat verbintenis*).
- b. Jasa mengupayakan sesuatu (*inspannings verbintenis*).

Pada kasus kegagalan pembangunan bioskop di Cinemaxx ini memiliki konsep tanggungjawab hukum dengan menggunakan teori tanggung jawab yang dikemukakan oleh Hans Kelsen yaitu tanggung jawab mutlak adalah perbuatan yang dianggap merugikan oleh undang-undang, dan terdapat suatu hubungan eksternal antara perbuatannya dengan akibatnya.

¹⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pada pasal 61 ayat (2).

²⁰Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau *Burgerlijke Wetboek* (*Staatsblad* No.23/1847 tanggal 30 April 1847).

²¹Rudolf S. Mamengko, "Product Liability dan Profesional Liability di Indoensia, Jurnal Ilmu Hukum", Volume III Nomor 9, 2016.

²²Komar Kantaatmadja, "Tanggung Jawab Profesional, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum", Volume 3 Nomor 4, 1996.

Sedangkan teori tanggung jawab yang dikemukakan oleh Ahmad Sudiro ialah teori tanggungjawab mutlak (*strict liability theory*) yang merupakan teori yang mengkaji mengenai tanggungjawab berlaku tanpa keharusan adanya pembuktian unsur dari kesalahan atau kelalaian. Penerapan tanggung jawab mutlak tersebut ditentu untuk melindungi kepentingan konsumen, hal ini karena pelaku usaha wajib membayar ganti kerugian kepada konsumen tanpa mempermasalahkannya dan apakah pelaku usaha telah melakukan kesalahan atau kelalaian dalam kegiatan usahanya tersebut.

Robohnya plafon Bioskop di Cinemaxx yang berlokasi di Mall Plaza Medan Fair tersebut terjadi karena kerusakan keterkaitan pekerjaan mekanikal dan elektrik yang disebabkan oleh pihak ketiga yaitu kontraktor Mall dimana pipa pemadam menempel pada plafon dan tidak dapat ditahan oleh plafon akibat beban berat pipa pemadam yang termaksud dalam teori tanggungjawab mutlak. Dalam hal ini, perbuatan yang dianggap merugikan maka pelaku usaha wajib membayar ganti kerugian kepada konsumen tanpa mempermasalahkannya dan apakah pelaku usaha tersebut telah melakukan kesalahan atau kelalaian dalam melakukan kegiatan usaha. Prinsip tanggung jawab mutlak inilah yang merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban perdata. Tanggung jawab perdata adalah instrument hukum perdata dalam konteks penegakan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian pada kasus ini.²³

Pada perjanjian kontrak kerja pembangunan bioskop di Cinemaxx, terdapat perjanjian retensi atau masa perawatan pembangunan gedung selama 1 (satu) tahun sesudah bangunan tersebut dimanfaatkan atau digunakan. Apabila dalam pembangunan mengalami kegagalan konstruksi maka kontraktor atau penyedia jasa bertanggung jawab atas kegagalan pembangunan tersebut. Retensi yang dimaksud adalah jumlah pembayaran termin (*progress billings*) yang ditahan hingga pemenuhan kondisi proyek yang ditentukan dalam hal ini bertujuan untuk

pembayaran jumlah atau hingga diselesaikan dengan kondisi yang telah disetujui. Nilai retensi biasanya sebesar 5% dari nilai kontrak yang akan dikembalikan setelah proyek selesai atau setelah masa pemeliharaan. Artinya, jika kontrak konstruksi sudah diselesaikan terhadap kontraktor, maka kontraktor tersebut dibayar sebesar 95% dari harga kontrak dan 5% yang merupakan sebagai uang retensi tersebut ditahan untuk jaminan biaya pemeliharaan konstruksi apabila terjadi ketidaksempurnaan bangunan yang sudah selesai dikerjakan dan harus diperbaiki oleh kontraktor. Dalam perjanjian pekerjaan umumnya retensi dilakukan apabila kerusakan diakibatkan karena kesalahan pekerjaan oleh kontraktor.

Namun apabila kerusakan yang terjadi dikarenakan kesalahan pemilik proyek, maka pekerjaan retensi tidak berlaku dan untuk penyelesaian tahap pekerjaan akan dikenakan biaya tertentu tergantung tingkat kerusakannya. Masa retensi memiliki rentang waktu sekitar 3 bulan sampai 12 bulan, hal ini tergantung pasal yang tercantum dalam kontrak dan setelah masa pemeliharaan berakhir, maka uang yang ditahan akan dibayarkan kepada kontraktor.²⁴ Pertanggungjawaban perdata atas robohnya plafon Bioskop di Cinemaxx merupakan pertanggungjawaban Kontraktual. Ganti rugi dalam tanggung jawab kontraktual ialah ganti rugi yang merupakan akibat wanprestasi.²⁵ Hal ini dapat berupa perbaikan yang menyebabkan kerusakan keterkaitan pekerjaan mekanikal dan elektrik yang disebabkan oleh pihak ketiga yaitu kontraktor Mall dimana pipa pemadam menempel pada plafon dan tidak dapat ditahan oleh plafon akibat beban berat pipa pemadam tersebut. Terdapat isi perjanjian yang menerangkan bahwa pengerjaan telah ditentukan nilai dan waktu selesainya. Namun, apabila waktunya telah selesai maka tidak dilakukan serah terima oleh penyedia baik dengan cara

²³ Noviyanti Wulandari Sitepu, “Analisa Perlindungan Konsumen Sebagai Pengguna Information Technology and communication, Jurnal Ius Civile, Vol.4, No. 2 Oktober 2020, hal. 122-124

²⁴ <https://www.pengadaan.web.id/2020/02/retensi-adalah.html>>

²⁵ Rosa Agustina, et.all, Hukum Perikatan (Law of Obligations), (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), hal 4-6

sengaja ataupun tidak sengaja itu disebut dan mutlak disebut sebagai pelanggaran maka dinyatakan sebagai wanprestasi. Terdapat pihak yang tidak melakukan poin kesepakatan bukan disebabkan karena unsur disengaja namun ketidakmampuannya dalam melakukan isi dari pada perjanjian tersebut.

Tindakan wanprestasi adalah terbentuknya kelalaian dan kesengajaan dengan tidak memenuhi poin-poin perjanjian yang telah disepakati dan hal tersebut telah jelas dituangkan dalam perjanjian. Maka konskuensi yang didapatkan dalam wanprestasi yaitu akan mengakibatkan ganti kerugian, dan jika poin-poin itu dapat dibatalkan hanya memiliki pengecualian yaitu keadaan memaksa. Wanprestasi tidak terdapat dalam peraturan atau kitab hukum perdata. Maka dalam hal ini para pihak berpedoman pada hal kebebasan berkontrak sehingga akan dapat diminta pertanggung jawabannya setelah perbuatan yang dilakukannya. Kewajiban bertanggungjawab atas konskuensi yang dilakukan mengakibatkan kerugian sesuai dengan kesepakatan maupun perjanjian yaitu para pihak yang telah melakukan atau membuat kerugian. Kenyataannya konskuensi hukum akibat wanprestasi memiliki beberapa bentuk diantaranya yaitu:

- a. Pembatalan perjanjian
- b. Ganti rugi dalam bentuk pembayaran.

Dalam pekerjaan ini faktanya telah menimbulkan kerugian yang mutlak. Berdasarkan kitab UU hukum perdata dasar hukum yang digunakan dalam pertanggung jawaban adalah Pasal 1367 yang berbunyi bahwa tanggung jawab dilakukan atas dasar kerugian yang dilakukan orang yang dipekerjakannya ataupun alat-alat yang dalam pengaruhnya. Dalam hal ini semua pekerjaan memiliki resiko hal ini karena suatu perhitungan yang matang tentu harus diperhatikan mulai dari hal kecil maupun hal besar dan memakai sumber daya manusia yang baik untuk juga mendorong pekerjaan sehingga menghindari dari suatu permasalahan yang mengakibatkan kerugian.

Tuntutan ganti rugi terdiri dari tuntutan rugi akibat perbuatan melawan hukum atau akibat wanprestasi. Yang terjadi pada kasus kegagalan bangunan ini yang dialami oleh PT. Cinemax ialah tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi karena penggunaan jasa atau produk yang mengakibatkan rugi materi dan jiwa yang di dasari oleh kesepakatan dalam perjanjian yang dibuat.

Pada kasus kegagalan pembangunan bioskop ini mengalami tuntutan ganti rugi yang diakibatkan tidak memenuhi prestasi sehingga dapat di sebut wanprestasi, sehingga pihak PT. XYZ dan PT. Cinemax terikat oleh kontrak didalam Surat Perintah Kerja (SPK). Di dalam Surat Perintah Kerja PT. Cinemax dan PT. XYZ tidak dipenuhinya janji hal ini terjadi karena ketidaksengajaan, dalam poin pertama yaitu segala resiko dalam pelaksanaan pekerjaan maupun terhadap pihak ketiga menjadi tanggung jawab penerima kerja. Dengan demikian, pihak ketiga yaitu pihak yang tidak tercantum dalam perjanjian kerja tersebut dan pihak ketiga inilah yang menyebabkan kerusakan pada mekanikal elektrikal pada atap atau plafon gedung bioskop. Pihak ketiga ini menyebabkan robohnya atap atau plafon yang ditahan oleh beban pipa pemadam sehingga tidak kuat dan mengakibatkan robohnya tersebut.

Ganti rugi tersebut diakibatkan karena tidak dipenuhinya suatu prestasi atau disebut wanprestasi atau kewajiban jaminan atau garansi dalam perjanjian itu sendiri.²⁶ PT. XYZ sebagai pihak pertama atau jasa konstruksi bertanggung jawab atas kegagalan pembangunan melakukan ganti kerugian yang terlampir pada Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan (BAPP) November 2018

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Sesuai pada bab satu sampai dengan bab empat penulisan tesis sesuai dengan pokok masalah, sehingga ditarik kesimpulannya yaitu:

²⁶ Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta, Rajawali Pers, 2007., hlm127-128

1. Bahwa Faktor Penyebab terjadinya wanprestasi dalam kerja sama pembangunan gedung bioskop cinemaxx plaza medan fair disebabkan oleh tidak dipenuhinya janji di dalam Surat Perintah Kerja atau SPK PT. Cinemaxx dan PT. XYZ pada poin ketujuh yaitu “segala resiko dalam pelaksanaan pekerjaan maupun terhadap pihak ketiga menjadi tanggung jawab penerima kerja” robohnya plafon gedung cinemaxx plaza medan fair karena kerusakan keterkaitan pekerjaan mekanikal dan elektrik yang disebabkan oleh pihak ketiga yaitu kontraktor Mall dimana pipa pemadam menempel pada plafon dan tidak dapat ditahan oleh plafon akibat beban berat pipa pemadam tersebut. PT. XYZ selaku jasa konstruksi dinyatakan memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Sehingga PT. Cinemaxx mengalami kerugian akibat kegagalan pembangunan tersebut. sesuai pasal 1365 KUHperdata yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”
2. Bahwa penerapan pertanggungjawaban akibat wanprestasi pembangunan gedung bioskop cinemaxx plaza medan fair sebagai berikut: Berdasarkan Pasal 1369 KUH Perdata yaitu sebagai pemilik gedung wajib bertanggung jawab pada kerugian yang dikarenakan atau sebabkan oleh robohnya gedung. Bentuk pertanggungjawaban perdata atas robohnya plafon Bioskop di Cinemaxx adalah Pertanggungjawaban Kontraktual, ganti rugi yang merupakan akibat langsung wanprestasi. Pada pasal 1320 undang undang hukum perdata, memenuhi kriteria dengan unsur secara mutlak. Pada dasarnya pertanggungjawaban mutlak wajib melindungi suatu kepentingan pelanggan atau konsumen yang mana pelaku usaha wajib melakukan ganti kerugian kepada pelanggan atau konsumen dengan tidak di permasalahkan. Terjadinya kerugian pada PT Cinemax mengakibatkan robohnya plafon bangunan, pada kejadian ini terjadi di bulan ke-8 dari pembangunan tersebut telah

digunakan yang seharusnya selama 1 tahun bangunan dapat dimanfaatkan atau digunakan. PT. XYZ selaku kontraktor atau yang menyediakan jasa, wajib bertanggung jawab atas terjadinya kegagalan pembangunan tersebut dan melakukan Ganti kerugian secara keseluruhan pada November 2018.

B. Saran

Saran dari Penulis pada penulisan tesis di buat sesuai pada pokok masalah yaitu:

1. melakukan suatu kontrak atau perjanjian seharusnya semua pihak wajib memiliki itikad baik sehingga terhindar dari wanprestasi. Untuk pihak diharapkan jujur walaupun pada kewajiban tersebut secara tegas telah dibuat di perjanjian atau kontrak.
2. Jika penerima jasa atau kontraktor melakukan suatu kesalahan yang menyebabkan kerugian yang disebabkan oleh wanprestasi, sehingga penerima jasa tersebut harus bayar rugi dalam penggantian biaya. apabila jika kesalahan bukan dari pihak penerima jasa atau kontraktor melainkan dari pihak ketiga seharusnya pihak ketiga yang melakukan kerugian tersebut.

REFERENSI

Buku

¹Dimiyati Khudzaifah, *Teorisasi Hukum Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2005), hal. 1

¹Dwi Purtranto Riau, *Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung*, (Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2019) hlm. 41

¹ R. Subekti dan R. Tjittrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 1992), hal. 338

¹Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), hal. 292

¹Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), hal 108

¹ Agus Yudha Herniki, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), hlm. 37

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm 13.

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm 12.

¹ V. Wiratna Sujarweni, *Metode penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014), hlm 34

¹Wulfram I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi, edisi revisi*, (Yogyakarta: ANDI, 2005), hlm. 43

¹ Wulfram I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi, edisi revisi*, (Yogyakarta: ANDI, 2005), hlm. 44

¹Rosa Agustina, et.all, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), hal. 4-6

¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm127-128

¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, Hal 67-75

¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007,, hlm127-128

Jurnal

¹ Rivo Krisna, Eri Agus dan Dewi Hendrawati, “Tinjauan Normatif Terhadap Ganti Rugi Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Yang Menimbulkan Kerugian Immateriil”, *Diponegoro Law Journal Volume 6 Nomor 2 Tahun 2017*

¹Sri Redjeki Slamet, “Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan

Wanprestasi”, *Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2 Tahun 2013 Bulan Agustus*

¹Rudolf S. Mamengko, “Product Liability dan Profesional Liability di Indoensia, Jurnal Ilmu Hukum”, Volume III Nomor 9, 2016.

¹Komar Kantaatmadja, “Tanggung Jawab Profesional, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum”, Volume 3 Nomor 4, 1996.

¹Noviyanti Wulandari Sitepu, “Analisa Perlindungan Konsumen Sebagai Pengguna Information Technology and communication, Jurnal Ius Civile, Vol.4, No. 2 Oktober 2020, hal. 122-124

Peraturan Perundang-undangan

¹Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pada Pasal 60

¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pada Pasal 61

¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, pada Pasal 61 ayat (2).

¹Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau *Burgerlijke Wetboek (Staatsblad No.23/1847 tanggal 30 April 1847)*.

Website, Online

¹<https://news.detik.com/foto-news/d-3817636/ini-dokumen-laporan-awal-kemenpupr-soal-ambruknya-selasar-bei/2>

¹<https://www.pengadaan.web.id/2020/02/retensi-adalah.html>>