

**PERTANGGUNGJAWABAN KONTRAKTOR ATAS BANGUNAN YANG  
DIKERJAKANYA YANG MENIMBULKAN KERUGIAN KEPADA PIHAK  
KETIGA (ANALISIS PUTUSAN MA : No.962K/Pdt/2009)**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**VIRGIE KHALIFATHUR YENALDI**

**NIM. 02011181419136**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**INDRALAYA**

**2018**

Lembar Pengesahan Skripsi

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
KAMPUS INDRALAYA

NAMA : VIRGIE KHALIFATHUR YENALDI  
NIM : 02011181419136

**PERTANGGUNGJAWABAN KONTRAKTOR ATAS BANGUNAN YANG  
DIKERJAKANYA YANG MENIMBULKAN KERUGIAN KEPADA PIHAK  
KETIGA (ANALISIS PUTUSAN MA : No.962K/Pdt/2009)**

Secara substansi telah disetujui dan dipertahankan dalam Ujian Komprehensif

Indralaya, 11 Juli 2018,

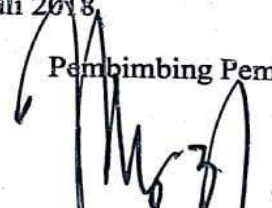
Pembimbing Utama,



H. Amrullah Arfan, S.H., S.U.

NIP 195305091980031001

Pembimbing Pembantu,

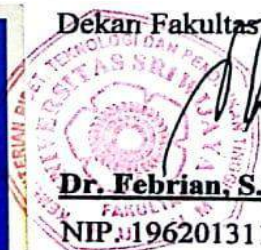


Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum

NIP 196003121989031000



Dekan Fakultas Hukum



Dr. Febrina, S.H., M.S.

NIP:196201311989031001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Virgie Khalifathur Yenaldi  
No Induk Mahasiswa : 02011181419136  
Tempat/Tgl Lahir : Tanjung Pandan, 2 september 1996  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian/Program Kekhususan : Ilmu Hukum/Studi Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya melakukan hak-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, Mei 2018

METERAI  
6000  
RUPIAH  
14AEF737818053  
Virgie Khalifathur Yenaldi

**MOTTO :**

*"Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan." (QS. Al-Insyirah :5-6)*

**SKRIPSI INI SAYA PERSEMBAHKAN KEPADA :**

- 1. Allah SWT**
- 2. Nabi Muhammad SAW**
- 3. Kedua Orangtua Tercinta**
- 4. Kakak, adik dan Keluarga Besarku**
- 5. Para Guru-Guru dan Dosen-Dosenku**
- 6. Sahabat-Sahabatku**
- 7. FH Angkatan 14 & Almamater**

## KATA PENGANTAR

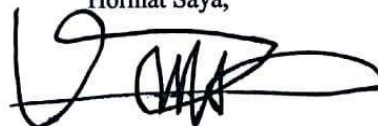
*Bismillahirrahmanirrahim*

Puji dan rasa syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Tentang Pertanggungjawaban Kontraktor Terhadap Bangunan Yang Dikerjakanya Yang Menimbulkan Kerugian KEPADA Pihak Ketiga, Analisis Putusan Mahkamah Agung No.962K/pdt/2009”**. Tulisan ini dibuat bertujuan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna memberikan kemajuan pengetahuan bagi penulis. Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangsih wawasan kepada para pembaca khususnya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Akhir kata, penulis mohon maaf apabila didalam penulisan terdapat kata-kata yang salah.

Indralaya, Mei 2018

Hormat Saya,



Virgie Khalifathur yenaldi

## UCAPAN TERIMA KASIH

### **Assalamualaikum Wr.Wb**

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkat ridho dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Tentang Pertanggungjawaban Kontraktor Terhadap Bangunan Yang Dikerjakanya Yang Menimbulkan Kerugian KEPADA Pihak Ketiga, Analisis Putusan Mahkamah Agung No.962K/pdt/2009”.

Dalam penyelesaian skripsi ini saya menyadari bahwa semua kerja keras tidak terlepas dari bantuan serta dukungan dari pihak-pihak yang membantu saya. Oleh karena itu perkenankanlah saya untuk mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Allah Subhanahu wa Ta’ala, atas segala nikmat, risky dan karunia yang tak terhingga yang diberikan kepada penulis.
2. Kedua Orangtuaku Tercinta, Ayahanda Akhmadi dan Ibunda Yeni . Kedua sosok Orangtua yang sangat luar biasa yang telah membesarkan penulis dari sejak lahir hingga sekarang dengan penuh cinta dan kasih sayang, yang tak pernah letih mengorbankan segalanya untuk penulis, memberikan dukungan, semangat, serta doa terbaiknya untuk penulis.
3. Adik-adikku tersayang Muhammad Abiyyu Maulana, Dzakiyah Al-huriyyah, Savira Khairunisa dan Akhmad Fawwas Tsaqib. Merekalah sumber penyemangat bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaf, MSCE selaku Rektor Universitas Sriwijaya
5. Bapak Dr. Febrian, S.H.,M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Zulhidayat SH.,M.H. selaku pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis dalam menyelesaikan proses akademik dari awal masuk kuliah sampai sekarang.
7. Bapak H. Amrullah Arfan, S.H., S.U. selaku dosen pembimbing skripsi, terimakasih atas bimbingan yang telah diberikan kepada penulis semoga Allah SWT selalu memberikan Bapak kesehatan dan umur yang panjang serta selalu dalam lindungan-Nya.
8. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan S.H, M.Hum. selaku pembimbing skripsi, terimakasih atas bimbingan, saran, masukan, motivasi, pelajaran yang diberikan kepada penulis dalam penulisan skripsi dan proses pembelajaran, semoga Allah selalu memberikan kesehatan dan umur yang panjang kepada Bapak serta selalu dalam lindungan-Nya.
9. Ibu Sri Turatmiyah, S.H.,M.Hum, selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata. Terimakasih atas bimbingan, saran, masukan, motivasi, pelajaran, pengalaman, yang diberikan kepada penulis dalam penulisan skripsi dan proses pembelajaran, semoga Allah selalu memberikan kesehatan dan umur yang panjang kepada ibu serta selalu dalam lindungan-Nya.
10. Seluruh bapak dan ibu Dosen Fakultas Hukum, MPK, dan Lembaga Bahasa Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis, semoga

ilmu yang bapak dan ibu semua berikan dapat berguna bagi penulis kedepan dan menjadi ladang pahala dan Amal jariyyah bagi bapak dan ibu semua.

11. Seluruh Pegawai Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
12. Keluarga besar ISBA Indralaya yang telah menjadi keluarga kedua bagi penulis di tanah rantau.
13. Pengurus Lembaga Dakwah Fakultas Badan Otonom Ramah angkatan 2014.
14. Keluarga besar Lembaga Dakwah Fakultas Badan Otonom Ramah, yang telah memberikan penulis apa itu arti dari Ukhuwah Islamiyyah dan yang sama-sama berjuang dalam mensyiarkan Islam di bumi pertiwi ini khususnya di Fakultas.
15. Keluarga besar “Great Team” Lembaga Dakwah Kampus Nadwah Periode 2016-2017, Terkhusus kepada kawan-kawan kepengurusan di LDK Nadwah atas segala semangat dan inspirasinya kepada penulis.
16. Keluarga besar “ Dream Team” Lembaga Dakwah Kampus Nadwah Periode 2017-2018, Terkhusus kepada kawan-kawan Pengurus LDK Nadwah yang telah memberikan semangat, doa dan motivasi terbaiknya kepada penulis.
17. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Angkatan 2014, Terkhusus kepada Adi Julian Saputra, Muslim Alfizal Jalili, Rudi Saputro, Arbi Pratama akira, Barlian Tata Gumi, Mj. Trisna Adrianto, Obis Turyansyah, dan Firdaus Akbar terimakasih atas semua warna-warni yang telah kalian berikan.



18. Terspesial kepada Sahabat hijrah Mas Aris Wibowo, Melrinda, Tri Mekar Rani yang selalu menjadi tempat sharing ilmu, menebar kebaikan, mensyiarkan Islam dan yang menjadi salah satu sumber motivasi dan semangat bagi penulis.
19. Serta seluruh pihak yang membantu, yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Semoga Allah SWT membalas kebaikan mereka, Aamiin Yaa Robbal aalamiin.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Teori.....	13
F. Metode Penelitian.....	23
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	30
1. Pengertian Perjanjian.....	24
2. Unsur-unsur Perjanjian.....	33
3. Asas Dalam Perjanjian.....	34
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	37

5. Pelaksanaan Perjanjian.....	39
6. Berakhirnya Perikatan.....	42
B. Tinjauan Umum Perjanjian Pemborongan.....	46
1. Pengertian Perjanjian Pemborongan/Jasa Kontruksi.....	46
2. Pihak-pihak/Peserta Dalam Perjanjian Pemborongan .....	48
3. Pihak-pihak Dalam Pengadaan Barang Dan Jasa.....	52
4. Prinsip Hubungan Hukum dalam Perjanjian Pemborongan.....	54
5. Kegagalan dalam Kontruksi Bangunan.....	57
6. Kerugian Akibat Kegagalan Kontruksi bangunan.....	58
C. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum.....	60
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	60
2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	63
3. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum.....	66

### **BAB III PEMBAHASAN**

A. Pertanggungjawaban Kontraktor Terhadap Bangunanya Yang Menyebabkan Kerugian Kepada Pihak Ketiga.....	71
1. Kewajiban Kontraktor Untuk Bertanggungjawab Terhadap Kegagalan Bangunan Dalam Menghasilkan Bangunan Terhadap Pengguna Jasa.....	71
2. Pertanggungjawaban Kontraktor Terhadap Hasil Pekerjaanya Yang Merugikan Pihak Lain.....	76
B. Klausul Perjanjian Yang Dibuat Kontraktor Dengan Pemilik Bangunan Yang Melanggar IMB (Izin Mendirikan Bangunan) .....	78
1. Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Oleh Para Pihak Yang Mendirikan Bangunan.....	78

2. Klausul Kehalalan Perjanjian Para Pihak Yang Melanggar Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	83
C. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.76/Pdt.G/Pn.Jkt.Ut Yang Tidak Menghukum Kontraktor Untuk Bertanggungjawab Megganti Kerugian.....	87
1. Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian pada Perkara.....	87
2. Hakim Dalam Menentukan Putusan Tidak Mengikutkan Pihak Kontraktor Mengganti Kerugian Dalam Perkara.....	92
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	102

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul "Pertanggungjawaban Kontraktor terhadap Bangunan yang Dikerjakanya yang Merugikan Pihak Ketiga". Tulisan ini dilatar belakangi oleh adanya putusan MA Nomor 962k/pdt/2009. Putusan tersebut mengenai pemilik bangunan gedung yang digugat oleh tetangganya, akibat gedung pengguna jasa konstruksi mengalami kegagalan konstruksi bangunan, sehingga mengakibatkan rumah tetangganya turut rusak. Akibat hukum dari putusan MA No. 269/K/Pdt/2009 mengakibatkan pihak-pihak yang berperkara terikat pada putusan tersebut, sehingga pihak-pihak yang berperkara harus melakukan hak dan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam putusan. pihak yang bertanggungjawab atas kerugian yang timbul adalah Pengguna jasa konstruksi, padahal pembangunan rumah tersebut juga melibatkan Kontraktor. Namun, Hakim dalam Putusannya tidak mengikutkan Kontraktor untuk ikut bertanggungjawab. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan yaitu undang-undang, historis, dan konseptual. Pembahasan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui pertanggungjawaban Kontraktor terhadap bangunan yang dikerjakanya yang merugikan pihak lain dan mengetahui dasar pertimbangan Hakim yang tidak mengikutkan Kontraktor untuk bertanggungjawab dalam memutuskan perkara tersebut serta akibat hukum berdasarkan isi putusan MA No. 369/K/Pdt/2009.

Kata kunci: Pertanggungjawaban Kontraktor, Kegagalan Bangnan, Tuntutan Pihak Ketiga

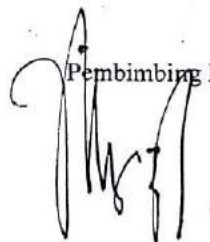
Pembimbing Utama,



H. Amrullah Arfan, S.H., S.U.

NIP 195305091980031001

Pembimbing Pembantu,



Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum

NIP 196003121989031000

Mengetahui,  
Ketua Bagiar. Hukum Perdata



Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.

NIP. 196511011992032001

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dewasa ini pembangunan nasional selalu menjadi pembicaraan menarik dan selalu menjadi sebuah ulasan. Karena pembangunan itu sendiri mempunyai peran yang sangat penting dan strategis baik dalam bidang ekonomi, social dan budaya sebagaimana cita cita pembangunan itu sendiri yang di sematkan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai bentuk untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Dengan demikian pembangunan nasional yang ideal haruslah berafiliasi pada cita cita tersebut dengan menghasilkan sarana prasarana yang berbentuk fisik seperti gedung atau produk lain yang dapat menunjang serta mendukung pertumbuhan pembangunan nasional itu sendiri.

Upaya pembangunan tersebut tidak selalu berjalan mulus. Ada banyak faktor yang menyebabkan pembangunan tersebut mengalami sebuah kegagalan, karena memang pekerjaan kontruksi adalah pekerjaan yang sangat beresiko. Misalnya adalah faktor alam seperti perubahan cuaca yang sedikit banyak mempengaruhi pekerjaan kontruksi tersebut terlebih pekerjaanya berada di alam terbuka. Ada juga faktor dari kelalaian manusia itu sendiri dan banyak hal lainnya. Maka perlu menjadi perhatian lebih dari kita baik dalam upaya penyelenggaraan, perancangan dan pelaksanaan dalam kontruksi. Karena buruknya kulaitias proyek pembangunan

akan mengakibatkan gedung yang telah selesai maupun yang sedang dalam proses dapat mengalami kegagalan konstruksi.

Kemampuan menyelenggarakan pekerjaan konstruksi secara lebih efisien dan efektif, struktur usaha yang kokoh tercermin dengan terwujudnya kemitraan yang sinergis antara penyedia jasa, baik yang berskala besar, menengah dan kecil, maupun yang berkualifikasi umum spesialis, dan terampil, serta perlu diwujudkan ketertiban penyelenggaraan jasa konstruksi untuk menjamin kesetaraan kedudukan antara Pengguna jasa dengan Penyedia jasa dalam hak dan kewajiban. Maka dengan demikian hukum lah yang berperan menjamin segala bentuk ketertiban dalam segala proses dari hulu ke hilir mengenai kontrak kerja konstruksi tersebut.

Perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang berdasarkan mana yang satu berhak menuntut hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu, atau yang acap kali pihak-pihak tersebut di istilahkan sebagai Kreditur dan Debitur. Dalam hal ini biasanya Kreditur disebut sebagai pihak yang aktif, sedangkan Debitur biasanya disebut pihak yang pasif. Sebagai pihak yang aktif kreditur dapat melakukan tindakan-tindakan tertentu terhadap debitur yang pasif yang tidak mau memenuhi kewajibannya. Tindakan kreditur dapat berupa memberi peringatan akan melakukan penuntutan di pengadilan dan sebagainya.

Perlu diketahui bahwa hubungan antara perikatan (*verbinten*) dengan perjanjian (*overeenkomst*) adalah perjanjian menimbulkan perikatan, dengan kata

lain perjanjian merupakan salah satu sumber yang paling banyak menimbulkan perikatan. Untuk diketahui juga bahwa hukum perikatan adalah merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogenrecht*), maka perikatan lebih luas dari perjanjian, sebagaimana bunyi dari KUHPerduta Pasal 1233 yaitu: “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.<sup>1</sup> Perjanjian sebagai bagian dari Perikatan. Pengertian perjanjian menurut pendapat ahli yaitu R. Subekti “Bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.”<sup>2</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam KUHPerduta. Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

---

<sup>1</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya paramita, 2004, hlm. 323.

<sup>2</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 1987, hlm. 14.



Dalam perjanjianan terbagi lagi menjadi beberapa jenis, tergantung suatu hal apa yang diinginkan oleh para pihak yang akan mengadakan perjanjian. Salah satunya adalah perjanjian pemborongan. Berdasarkan Pasal 1601 huruf b KUHPerdara yang berbunyi “pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.<sup>3</sup> Dimaksud dengan perjanjian pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu yaitu si Pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain yaitu pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.<sup>4</sup>

Dari definisi yang diberikan oleh KUHPerdara terlihat bahwa Undang-Undang secara keliru memandang kepada kontrak pemborongan sebagai suatu jenis kontrak unilateral, dimana seolah-olah hanya pihak Kontraktor yang mengikatkan diri dan harus berprestasi, padahal dalam perkembangannya baik pihak Kontraktor maupun pihak Bouwheer saling mengikatkan diri dengan masing-masing mempunyai hak dan kewajiban masing-masing.<sup>5</sup> Dari gambaran tersebut menyimpulkan bahwa sebenarnya tidaklah penting pihak yang memborongkan pekerjaan bagaimana pemborong pekerjaan mengerjakan dan mengelola pekerjaan tersebut. Karena yang dikehendaki adalah hasil dari pekerjaan tersebut yang akan diserahkan kepadanya

---

<sup>3</sup> Subekti, *Op.cit.*, 2004, hlm. 391.

<sup>4</sup> F. X. Djumaldji, *Perjanjian Pemborongan*, Cet. III, Jakarta: Rineka Cipta, 1995, hlm. 3.

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditiya Bakti, 2010, hlm. 12.

mau tidak mau dalam keadaan baik (mutu dan kualitas/kuantitas) dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam isi perjanjian.

Lantas apakah secara gamblang pengguna jasa pemborong cukup berkewajiban untuk membayar suatu harga. Dimana peran dan kewajiban hukum Pengguna jasa pemborong terhadap suatu hal yang timbul dari dua pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam sebuah perikatan. Bagaimana apabila sebuah hal yang tidak terduga terjadi seperti kegagalan konstruksi yang merugikan pihak lain/ketiga seperti yang terjadi dalam kasus antara sodara Joe Allen dan sodara Datton. Keduanya adalah warga penjarangan Jakarta Utara. Bahwa Joe Allen tinggal di Jl. D Blok A Rt /Rw.011/12 No. 3 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. Menurut Sri Soedewi Masjchun Sofwan ada beberapa hal yang perlu di

perhatikan kedua belah pihak baik Kontraktor dan Pengguna jasa yang akan mengadakan perjanjian pemborongan bangunan. Pertama kali mereka harus tunduk pada Ketentuan ketentuan yang telah di tetapkan oleh para pihak sendiri dalam perjanjian pemborongan.<sup>6</sup> Kedua, memperhatikan ketentuan ketentuan yang tercantum dalam peraturan tentang syarat syarat umum perjanjian pemborong (Algemene voorwaarden disingkat A.V).<sup>7</sup>

Khususnya mengenai persyaratan umum (a.v) tentang pekerjaan bangunan ini terjadi adalah atas dasar penentuan penguasa. Karena pekerjaan pembangunan demikian menyangkut pekerjaan yang berhubungan dengan keselamatan umum dan kesejahteraan masyarakat. Ketiga, yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan pemborongan ialah ketentuan-ketentuan dari KUHPerdara itu sendiri yang berlaku sebagai hukum pelengkap.<sup>8</sup> Walaupun ketentuan pasal pasal tersebut tidak mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak

Jika meninjau kembali ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam KUHPerdara apapun jenisnya, dalam membuat suatu perjanjian tidaklah perjanjian tersebut menyebabkan kerugian kepada pihak lain, pasal 1340 KUHPerdara. Dalam kasus tersebut mahkamah agung memutuskan dalam putusanya bahwa tergugat di nyatakan melakukan perbuatan melanggar hukum karena akibat pembangunan rumah miliknya yang melampaui batas izin mendirikan bangunan,yang seharusnya

---

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Himpunan Karya tentang Pemborongan bangunan*, Yogyakarta: Liberty, cet 1, 1982, hlm. 2.

<sup>7</sup> *Ibid* hlm. 3.

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

hanya 2 (dua) lantai akan tetapi tergugat membangun hingga 3 ½ lantai sehingga beban dasar pondasi rusak yang menyebabkan bangunan milik penggugat miring ke arah rumah penggugat. Hal ini tentu menyebabkan kerugian pada penggugat baik kerugian materil akibat bagian rumah yang rusak dan kerugian immaterial yaitu perasaan khawatir dan was was apabila rumah miliknya roboh dan dapat menyebabkan semua orang yang di dalam rumah meninggal dunia.

Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 sampai dengan 1367 KUHPerdara sebagai berikut:

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara dikutip bunyinya:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”.<sup>9</sup>

Sedangkan Pasal 1366 KUHPerdara, menyebutkan:

“Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.<sup>10</sup>

Lebih lanjut, Pasal 1367 KUHPerdara, menyebutkan:

“Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan

---

<sup>9</sup> Subekti, *Op.cit.*, 2004, hlm. 346.

<sup>10</sup> *Ibid.*

orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya ... dst".<sup>11</sup>

Berdasarkan kutipan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami. 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.

Timbulah permasalahan siapakah yang menjadi pengawas dalam proses kontrak kerja konstruksi tersebut. Lantas apakah semata-mata pemilik bangunan lah yang harus mengganti kerugiannya. Jika kita melihat kembali dalam proses pemborongan suatu bangunan tentu tidak dikerjakan oleh satu pihak saja, karena setiap perjanjian pemborongan yang terlahir tentu memiliki hubungan timbal balik bagi pengguna jasa maupun penyedia jasa (kontraktor). Padahal dalam pembuatan suatu gedung yang gagal tersebut juga dapat terjadi akibat kesalahan-kesalahan

---

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

pihak-pihak yang terlibat dalam proyek pembangunan. Jika kerugian yang timbul sebagai akibat dari wanprestasi maka pihak yang melakukan pelanggaranlah yang bertanggungjawab mengganti kerugian. Akan tetapi, jika yang dirugikan adalah pihak lain yang tidak adanya hubungan hukum sama sekali dalam proyek pembangunan seharusnya kedua belah pihaklah yang harus bertanggungjawab karena akibat dari perjanjian yang diadakan dan disepakati oleh kedua belah pihak mengakibatkan kerugian pada pihak lain.

Walaupun seidealnya jika kita lihat hak dan kewajiban dari kontraktor dan pengguna jasa pemborong dan kita kaitkan dengan pasal 1601 b, Kontraktor lah yang berperan dalam memberikan layanan jasa berupa pembangunan suatu bangunan. Kontraktor lah yang mempunyai kemampuan menyelenggarakan pekerjaan konstruksi dengan efisien dan efektif sesuai kualifikasi pekerjaannya sebagai seorang Kontraktor. Penyedia jasa lah yang mempunyai kewajiban untuk memberikan layanan jasa konstruksi. Sedangkan, Pengguna jasa lah yang mempunyai hak untuk mendapatkan layanan kerja konstruksi. Pengguna jasa harusnya terima beres hasil pekerjaan dengan kuantitas dan kualitas mutu yang baik dari pada hasil perkerjaan. Apakah suatu bangunan yang menyebabkan kerusakan pada bangunan lain merupakan produk konstruksi yang baik. Apakah kontraktor yang melaksanakan isi perjanjian berupa pembangunan 3 ½ lantai yang diperintahkan oleh Nelly tidak dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas yang sudah di jelaskan, agar mencapai sasaran penulisan yang tepat, maka akan di berikan rumusan masalah kedalam beberapa point agar lebih terarah:

1. Dalam hal bangunan, yang merupakan hasil pelaksanaan perkerja kontraktor yang menimbulkan kerugian pihak ketiga, apakah kontraktor ikut bertanggung jawab akibat kerugian tersebut ?
2. Apakah perjanjian yang di buat kontraktor dengan pemilik bangunan yang melanggar IMB (izin mendirikan bangunan) di kategorikan sebagai sesuatu suatu perjanjian yang kpausnya tidak halal ?
3. Apakah dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 76/pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut yang tidak menghukum Kontraktor untuk bertanggungjawab mengganti kerugian sudah tepat ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian terhadap Putusan MA No. 962 K/Pdt/2009 ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dalam hal bangunan, yang merupakan hasil pelaksanaan perkerja kontraktor yang menimbulkan kerugian pihak ketiga, apakah kontraktor ikut bertanggung jawab akibat kerugian tersebut ?
2. Untuk mengetahui apakah perjanjian yang di buat kontraktor dengan pemilik bangunan yang melanggar IMB (izin mendirikan bangunan) di kategorikan sebagai sesuatu suatu perjanjian yang kausanya tidak halal ?
3. Untuk mengetahui apakah dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara no. 76/pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut yang tidak menghukum Kontraktor untuk bertanggungjawab mengganti kerugian sudah tepat ?



## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun kegunaan dan manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat menunjang pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum keperdataan lebih khususnya dalam perbuatan melawan hukum dan hukum jasa konstruksi. Serta memberi gambaran mengenai pertanggung jawaban perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian yang timbul akibat kegagalan konstruksi bangunan bagi para pihak yang memiliki hubungan Hukum.

### **2. Manfaat Praktis**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi kepada pembaca mengenai pihak yang seharusnya bertanggungjawab atas kegagalan konstruksi bangunan.
- b. Memberi gambaran kepada pembaca mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang timbul akibat kegagalan konstruksi bangunan.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi kepada pembaca yang ingin mengetahui pertanggungjawaban dan ganti kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum akibat kegagalan konstruksi bangunan yang merugikan pihak lain.
- d. Sebagai salah satu syarat dalam menempuh ujian sarjana di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

## E. Kerangka Teori

### 1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Pengertian tentang suatu perikatan “Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua atau lebih atas dasar pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi (debitur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi”. Definisi perjanjian telah diatur dalam KUHPerdara Pasal 1313, yaitu: “perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>12</sup>

Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.<sup>13</sup> Tergantung dari mana cara kita memandang sebuah permasalahan hukum tersebut. Begitu juga dengan pendapat para sarjana dalam hal ini memiliki banyak pandangan. Karena sebuah permasalahan hukum tersebut bisa di lihat dari sudut pandang subyek hukum dan yang lain memandang dari sudut hubungan hukumnya. Kata perbuatan pada perumusan tentang persetujuan sebagai yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara lebih tepat kalau diganti

---

<sup>12</sup> Subekt, *Op.cit.*, 2004, hlm 338

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ketujuh, ctk. Pertama, Yogyakarta: Liberty, 2006, hlm. 97.

dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum mengingat bahwa dalam suatu perjanjian, akibat hukum yang muncul memang dikehendaki para pihak.<sup>14</sup>

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut hendak memperlihatkan bahwa suatu perjanjian adalah:<sup>15</sup>

- 1) Suatu perbuatan;
- 2) Sekurangnya dua orang;
- 3) Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Dalam mengadakan perjanjian para pihak dapat memuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang termaktub di dalam Buku III KUH Perdata, namun asas kebebasan berkontrak bukan berarti seseorang boleh memuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sahnya sebuah perjanjian. Kebebasan berkontrak maksudnya adalah bebas untuk menentukan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Dengan kata lain, pihak yang membuat perjanjian dalam keadaan bebas membuat perjanjian tetapi tetap berada dalam koridor yang ada.

---

<sup>14</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, ctk. Pertama, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992, hlm.7.

<sup>15</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, ctk Pertama, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm.7.

Meskipun para pihak bebas mengadakan sebuah perjanjian, tetap untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi beberapa syarat agar bisa suatu perjanjian tersebut di anggap sebagai perjanjian yang sah. Adapun syarat perjanjian yang sah terbagi menjadi dua, yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat sahnya perjanjian disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat Mereka yang Mengikat Dirinya

Sepakat mereka mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul hukum perjanjian menyatakan bahwa menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap dilahirkan penawaran (*efferte*) menerima yang termaksud dalam surat tersebut, sebab detik itulah dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasannya mungkin ia tidak membaca surat itu, hal itu menjadi tanggung jawab sendiri. Ia dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu sesingkat-singkatnya.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Subekti, *Op.cit*, Jakarta, 1987, hlm. 29-30.

## 2. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perjanjian

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian Cakap (bekwaam) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Dalam sistem hukum perdata barat hanya mereka yang dibawah pengampuan sajarah yang dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, orang-orang yang kurang atau tidak sehat akal pikirannya yang tidak dibawah pengampuan tidak demikian, perbuatan hukum yang dilakukannya tidak dapat dikatan sah kalau hanya di dasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata.

Akan tetapi, perbuatan melawan hukum itu dapat dibantah dengan alasan tidak sempurnanya kesepakatan yang diperlukan, juga untuk sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdata. Dilihat dari sudut rasa keadilan memang benar-benar mempunyai kemampuan untuk menginsyafi segala tanggung jawab yang bakal dipikulnya karena perbuatan itu.<sup>17</sup> Tegasnya, syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya dan bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

---

<sup>17</sup> R. Joni Bambang, *Hukum Ketenagakerjaan*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, hlm. 72.

### 3. Mengenai suatu hal tertentu

Syarat ketiga sahnya perjanjian menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan, serta hak dan kewajiban kedua belah pihak. Terkait dengan perjanjian kredit, harus disebutkan dengan jelas, antara lain besarnya pinjaman yang didapat debitor, tujuan kredit, jangka waktu pengembalian kredit, besarnya bunga dan biaya yang dibebankan, tata cara pencairan kredit, tata cara pembayaran pokok kredit dan bunga, hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan debitor, jaminan, kondisi lalai, dan lain lain.

### 4. Suatu sebab yang halal

Sahnya perjanjian adalah adanya suatu sebab yang halal. Maksudnya adalah tiada lain bahwa isi atau substansi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Prestasi dari perjanjian harus tertentu atau dapat ditentukan. Paling tidak harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya asal dapat ditentukan.

Dalam korelasinya antara perjanjian dengan permasalahan yang akan di bahas adalah perjanjian adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin dijamin oleh hukum atau undang – undang. Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si berpiutang dapat menuntutnya di depan Hakim. Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan

kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Didalam permasalahan inipun ada suatu kejadian, dimana oleh undang – undang ditetapkan suatu perikatan antara dua orang, yaitu antara orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum dan orang yang menderita kerugian karena perbuatan tersebut. Perikatan ini lahir dari “undang – undang karena perbuatan seseorang”, dalam hal ini suatu perbuatan yang melanggar hukum.

## 2. Teori Hak dan Kewajiban Perlindungan Hukum

Konsep kewajiban biasanya di lawan dengan konsep hak, termasuk hak yang di maksud adalah hak hukum (*legal right*), yang harus di definisikan dari titik pandang *the pure theory of law*. Penggunaan linguistik membuat dua perbedaan antara hak atas perbuatan sendiri dan hak atas perbuatan orang lain serta pembedaan lain yaitu terkait hak atas benda<sup>18</sup>. Pembedaan yang telah ada dan berkembang adalah “*jus in rem*” dan “*jus in personam*”. “*jus in rem*” adalah hak atas suatu benda, sedangkan “*jus in personem*” adalah hak yang menuntut orang lain atas suatu perbuatan atau hak atas perbuatan orang lain.<sup>19</sup>

Hak dan Kewajiban Perlindungan Hukum Hak adalah sesuatu yang harus kita dapatkan sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang harus kita kerjakan.

---

<sup>18</sup> Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa’at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Konstitusi Press, 2012, hlm. 60.

<sup>19</sup> Kelsen hans, *The Pure Theory of Law (revised and enlarged) German edition*, Translated by : Miftakhul Huda dan Nur Rishan, ( Berkeley, Los Angels, London : University of California Press, 1967), hlm. 75.

Lahirnya suatu kontrak menimbulkan suatu hubungan hukum perikatan yang mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban itulah yang menjadi akibat hukum dari suatu kontrak. Dengan kata lain, akibat hukum kontrak sebenarnya adalah pelaksanaan dari isi kontrak itu sendiri. Pasal 1339 KUHPerdara berbunyi “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.<sup>20</sup> menyatakan bahwa suatu kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam kontrak tersebut, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diharuskan atau diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang tentang hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak tertuang dalam isi perjanjian yang disepakati kedua belah pihak.

Berberapa prinsip hukum perdata yang berkaitan terhadap hak dan kewajiban serta perlindungan terhadap kedudukan orang dalam hukum perdata salah satunya adalah, prinsip perlindungan hak asasi manusia (pasal 1 ayat 3 KUHPerdara). Prinsip hukum tersebut menyatakan agar hak asasi manusia harus dilindungi dalam berbagai aspek kehidupan, baik dalam prespektif undang-undang maupun keputusan hakim.<sup>21</sup> Jaminan atas perlindungan hukum atas hak dan kewajiban seseorang bukanlah berarti setiap orang dapat secara bebas

---

<sup>20</sup> Subekti, *Op.cit.*, 2004, hlm. 342.

<sup>21</sup> Ilhami bisri, *Sistem Hukum Indonesia (prinsip-prinsip & implementasi Hukum di Indonesia)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, cet 7, hlm. 55.



berbuat sesuai hak asasi yang di perolehnya, khususnya dalam mengadakan perjanjian kontrak, hak dan kewajiban seseorang di batasi oleh hak dan kewajiban orang lain, sehingga di perlukanya adanya sebuah jaminan terhadap perlindungan hukum yang menjamin kesetaraan dan kesamaan hak yang di peroleh agar lain agar terciptanya ketertiban hukum yang menjadi cita-cita bersama.

Kaitanya dengan permasalahan yang akan di tulis adalah, hak dan kewajiban merupakan dalih seseorang untuk bertindak sebagai subjek hukum. Pentingnya kita mengetahui kedudukan hak dan kewajiban para pihak yang akan mengadakan perjanjian adalah agar dapat mempermudah dalam mengidentifikasi kesenjangan yang terjadi terhadap keputusan hakim dalam memberi keputusan kepada tergugat. Apakah para pihak sudah menjalankan hak dan kewajibanya dalam kontrak sesuai dengan perintah undang-undang. Dalam kaitanya dengan perlindungan hukum adalah perlindungan hukum menjadi sebuah jaminan agar terciptanya hubungan hukum yang terjadi agar tetap baik, serta menjamin kesetaraan kedudukan di antara pengguna jasa dan kontraktor.

### **3. Teori Kepastian Hukum**

Aristoteles dalam bukunya yang berjudul “Rhetorica” mengatakan bahwa tujuan dari hukum adalah semata-mata menghendaki keadilan dan isi dari pada hukum yang ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang di katakana adil dan apa yang dikatan tidak adil. Perlindungan atas kepentingan masyarakat

sebagai perwujudan dari pelaksanaan hukum, yang pencerminan dari nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat bertujuan dalam rangka adanya suatu kepastian hukum dan kedudukan hukum yang jelas, sebagaimana tujuan hukum itu sendiri dapat memberikan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum harus seimbang. Hukum memiliki fungsi tidak hanya menegakkan keadilan tetapi juga menegakkan kepastian dan kemanfaatan.

Kepastian hukum menjadi syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan serta kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum. Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dalam memberikan kepada orang-orang apa yang berhak ia terima. Agar tercapainya hal tersebut, menurut teori ini hukum harus membuat apa yang dinamakan “Algemeene Regels” (ketentuan umum). Ketentuan umum ini diperlukan masyarakat demi kepastian hukum, kepastian hukum diperlukan sebagai jaminan agar terciptanya ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat, karena kepastian hukum (ketentuan umum) mempunyai beberapa sifat sebagai berikut, antara lain:

- 1). Adanya (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan menciptakan tata tertib dalam masyarakat dengan berbagai peralatannya.
- 2). Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.

Kepastian hukum bukan berarti memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk atau menjadikannya perbuatan yang

nyata. Namun demikian dalam realitanya apabila kepastian hukum dihubungkan dengan keadilan, maka akan kerap kali tidak sejalan sebagaimana mestinya. Hal ini dikarenakan suatu sisi terkadang kepastian hukum mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan sebaliknya tidak jarang pula keadilan mengabaikan prinsip-prinsip kepastian hukum.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah doktrinisasi. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjadikan ketertiban dalam setiap aspek kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama dalam kasus yang sama. Inilah doktrin kaum positivis, yang dikenali pula sebagai doktrin the “supremestate of national law” yang mengajarkan dan meyakini adanya status hukum yang mengatasi kekuasaan dan otoritas lain, semisal otoritas politik. Inilah doktrin yang berkonsekuensi pada ajaran lebih lanjut agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi suatu perkara, menurut ajaran ini demi kepastian dan jaminan akan kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan yang disebut hukum nasional yang positif itu sajalah yang boleh digunakan secara murni dan konsekuen untuk menghukumi sesuatu demi terwujudnya peradilan yang independent dengan hakim profesional yang tidak memihak.

Norma hukum jangan dicampuri dengan berbagai pertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif lain, seperti misalnya norma moral, rasa

keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi atau apapun lainnya. Di tengah kehidupan masyarakat, setiap manusia harus diakui berkedudukan sama di hadapan hukum. Namun dalam kenyataan, apa yang dicita-citakan bahwa setiap warga Negara berkedudukan sama di hadapan hukum dan kekuasaan itu tidak selamanya dapat direalisasikan.

## **F. METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, Penelitian hukum normatif biasanya juga sering di samakan dengan penelitian hukum teoritis atau dogmatis karena dalam prosesnya tidak mengkaji pelaksanaan atau implementasi hukum. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji dan mendeskripsikan bahan-bahan pustaka, perundang-undangan dan isi putusan Mahkamah Agung MA No. 962 K/Pdt /2009 yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dalam hal ini adalah berkaitan dengan pihak-pihak yang memiliki hak dan kewajiban, unsur-unsur pertanggungjawaban kontraktor terhadap perbuatan melawan hukum akibat kegagalan konstruksi bangunan yang merugikan pihak lain.

### **2. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah adalah proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan, untuk mencapai tujuan apa dari

penelitian yang diinginkan. Penelitian ini juga termasuk dalam pendekatan hukum normatif yang menggunakan data sekunder berasal dari buku-buku hubungan kerja kontraktor, hukum perjanjian kerja, perbuatan melawan hukum serta buku-buku tentang hukum jasa konstruksi. Selain menggunakan data dari buku-buku, penelitian ini juga memaklumkan data dari putusan Mahkamah Agung yang berisikan tentang pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum akibat kegagalan konstruksi bangunan, dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi sumber hukum menjadi dasar rumusan masalah
2. Mengidentifikasi pokok bahasan dan sub-pokok bahasan yang bersumber dari rumusan masalah
3. Mengidentifikasi sumber-sumber bacaan yang menjadi acuan untuk melakukan penulisan penelitian hukum ini
4. Mengkaji secara analisis data yang bersumber dari bahan hukum sekunder guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

Dalam penelitian ini akan digunakan pendekatan-pendekatan yang akan menghasilkan jawaban atas permasalahan hukum yang di bahas, yaitu:

- a. Pendekatan undang-undang (*statute approach*), di lakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>22</sup> Dengan semua instrumen hukum yang ada dan berkaitan

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm. 93.

tersebut, akan di telaah terlebih dahulu. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang di hadapi.<sup>23</sup>

- b. Pendekatan historis, di lakukan dengan menelaah latar belakang apa yang di pelajari dan perkembangan pengaturan mengenai isu yang di hadapi. Telaah demikian diperlukan oleh peneliti manakala peneliti ingin mengungkap filosofis dan pola pikir yang melahirkan sesuatu yang sedang di pelajari.<sup>24</sup>
- c. Pendekatan Konseptual, pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang di hadapi.<sup>25</sup> Selain dari itu, pendekatan konseptual ini juga dimaksudkan untuk mendukung hasil telaah yang di dapatkan dengan pendekatan undang-undang sebelumnya.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 94.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 95.

### **3. Bahan Hukum**

Bahan Hukum yang di gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan- bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti peraturan perundang-undangan, isi dari putusan dan peraturan lain yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

#### **2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder biasanya berupa pendapat hukum / doktrin/ teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah yang terkait dengan penelitian. Bahan hukum sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

#### **3. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. bahan-bahan penunjang lain yang ada keterkaitan dengan pokok pokok rumusan permasalahan, memberikan kejelasan terhadap apa isi informasi berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Sebelum

melakukan penelitian, seorang peneliti biasanya telah memiliki dugaan berdasarkan teori yang ia gunakan, dugaan tersebut disebut dengan hipotesis kegiatannya ialah merapikan data dari hasil pengumpulan data sehingga siap untuk di analisis. Data yang dikumpulkan diperoleh dengan menggunakan metode pengumpulan data:

- a. Studi Pustaka, dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, menelaah dan mencata/mengutip peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur yang berkaitan dengan masalah pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum kegagalan konstruksi yang akan dibahas.
- b. Studi dokumentasi/kajian dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang secara tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Dalam studi dokumentasi, peneliti biasanya melakukan penelusuran data historis objek penelitian serta melihat sejauh mana proses yang berjalan telah terdokumentasikan dengan baik. Pengkajian di ejawantahkan dalam bentuk informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi dapat diketahui oleh pihak tertentu, yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian ini terkait yaitu isi Putusan MA No. 962 K/Pdt /2009.



## 5. Analisis Data

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum bersifat deskriptif. Penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu yang terjadi dalam masyarakat<sup>26</sup>. Penelitian ini diharapkan mampu memberi informasi sebanyak-banyaknya secara jelas dan rinci mengenai pihak-pihak yang bertanggungjawab, unsur-unsur dan pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum akibat kegagalan konstruksi bangunan yang merugikan pihak lain (pihak ketiga).

Bahan hukum (data) hasil pengolahan serta isi Putusan Mahkamah Agung, di jelaskan lebih detil secara kualitatif selanjutnya dilakukan pembahasan dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang terpola secara sistematis, logis dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis guna menjawab permasalahan yang ada dalam perumusan masalah. Berdasarkan hal tersebut, maka penelitian ini akan menggambarkan pihak-pihak yang bertanggungjawab, bagaimana langkah-langkah menentukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan bagaimana bentuk

---

<sup>26</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditia Bakti, 2004, hlm. 23.

pertanggungjawaban dari perbuatan melawan hukum akibat kegagalan konstruksi bangunan dilihat dari Putusan MA No. 962 K/Pdt/2009.

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Kesimpulan adalah intisari dari hasil analisis dan pernyataan mengenai hubungan hasil analisis dengan hipotesis, termasuk juga alasan-alasan yang menyebabkan hasil analisis berbeda dengan hipotesis. Penarikan kesimpulan yaitu langkah yang dilakukan setelah data tersusun secara sistematis, kemudian dilanjutkan dengan penarikan suatu kesimpulan yang bersifat umum dari data yang bersifat khusus. Dari data yang telah terkumpul, diolah melalui cara pengolahan data dengan Pengumpulan data yang dilakukan dengan studi pustaka meliputi sumber hukum primer, peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur ilmu hukum dan analisis normatif terhadap isi putusan Mahkamah Agung yang ada

## DAFTAR PUSTAKA

### Sumber Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditia Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1992, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung.
- Budihardjo Hardjowidoyo dan Hayie Muhammad, 2006, *Prinsip-prinsip Dasar Pengadaan Barang dan Jasa*. Indonesia Procurement Watch, Jakarta.
- Eka Astri Maerisa, 2013, *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian*, Visi Media, Jakarta.
- Ervianto Wulfram, 2005, *Manajemen Proyek Konstruksi (Edisi revisi)*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Djaja S. Meliala, 2014, *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W.*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Fajar Bayu Setiawan, 2013, Himma Asihsalista, Nikki Ramadhani M. Pranoto, *Kedudukan Kontrak Sewa Rahim dalam Hukum Positif Indonesia*, Elex Media Komputindo, Jakarta.
- F, Soegeng Istanto, 1994, *Hukum Internasional*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.
- F. X. Djumialdji, 1995, *Perjanjian Pemborongan*, Cetakan. III, Rineka Cipta, Jakarta.
- Hardijan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, cetakan 2, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- HM. Hanafi Darwis, 2012, *Hubungan Hukum dalam Perjanjian Pemborongan*, Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara, Jakarta.
- Ilhami Bisri, 2012, *Sistem Hukum Indonesia (prinsip-prinsip & implementasi Hukum di Indonesia)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Pertama, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Kelsen Hans, 1967, *The Pure Theory of Law (revised and enlarged) German edition*, Translated by: Miftakhul Huda dan Nur Rishan Ana, (Berkeley, Los Angeles, London: University of California Press).
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2012, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta.
- Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Munir Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditiya Bakti, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Media, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- R. Joni Bambang, 2003, *Hukum Ketenagakerjaan*, Pustaka Setia, Bandung.
- R. Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1982, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bina Cipta, Bandung.
- R. Setiawan, 1999, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung.
- R. Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1988, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rosa Agustina, 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar.
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1992, *Himpunan Karya tentang Pemborongan bangunan*, ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Syahrul Machmud, 2008, *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, Mandar Mai, Bandung.

\_\_\_\_\_, 1982, *Hukum bangunan Perjanjian Pemborongan Gedung*, Liberty, Yogyakarta.

Sri Soesilowati, 2005, *Hukum perdata (suatu pengantar)*, cetakan 1, Gitama jaya, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ketujuh, ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta.

Wiryo Projodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung.

### **Sumber Undang-undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

Undang-Undang nomor 18 tahun 1999 Tentang Jasa Kontrusi

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Putusan Mahkamah Agung Nomor. 962 K/Pdt/2009

### **Internet**

<https://kbbi.web.id/wajib> Diakses pada tanggal 5 mei 2018 pada pukul 12.06 WIB

<https://www.suduthukum.com/2017/03/definisi-pelanggaran.html> Diakses pada tanggal 5 Mei 2018 Pada Pukul 02.36 WIB.