

## **PERTANGGUNGJAWABAN PEMILIK GEDUNG MALL ATAS KERUSAKAN GEDUNG HINGGA PENGUNJUNG MALL MENINGGAL DUNIA**

Eka Andrean Ramadhan, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, Ni Made Sukaryati Karma  
Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia  
[andreansrama15@gmail.com](mailto:andreansrama15@gmail.com), [laksmiidewi29@gmail.com](mailto:laksmiidewi29@gmail.com), [madesukaryatikarma@gmail.com](mailto:madesukaryatikarma@gmail.com)

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan Peraturan Pertanggungjawaban pidana pemilik gedung mall atas kerusakan gedung yang menyebabkan pengunjung mall meninggal dunia dan sanksi pidana yang menjerat pemilik bangunan gedung mall. Metode penelitian dipakai ialah penelitian hukum normatif, kajian penulisan ini berdasar bahan hukum serta literatur, yang menjadi tahapan dalam mendapatkan aturan ataupun norma hukum. Analisis bahan hukum adalah analisis deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan pertanggungjawaban pemilik gedung telah tercantum dalam kitab undang-undang hukum perdata dimana pemilik harus bertanggung jawab apabila gedung runtuh mengakibatkan orang menjadi korban, sehingga harus melakukan perawatan dan pemeliharaan gedung agar tidak ada kerusakan yang menyebabkan runtuhnya gedung mall.

**Kata Kunci:** Bangunan Gedung, Pemilik, Tanggung Jawab.

### **Abstract**

*This study aims to analyze and describe the regulations for criminal liability of mall building owners for building damage that causes mall visitors to die and criminal sanctions that ensnare mall building owners. The research method used is normative legal research, this writing study is based on legal materials and literature, which are the stages in obtaining legal rules or norms. The analysis of legal materials is a descriptive-analytical analysis. The results of the study indicate that the responsibility of building owners has been listed in the civil law code where the owner must be responsible if the building collapses causing people to become victims, so they must carry out maintenance and maintenance of the building so that there is no damage that causes the collapse of the mall building.*

**Keywords:** Building, Owner, Responsibility.

## **I. PENDAHULUAN**

Pada masa pembangunan dewasa ini, perkembangan serta kemajuan masyarakat memunculkan pengaruh besar atas hukum yang berkembang di Indonesia karena menuntut harus adanya aturan aturan yang mengatur tentang bangunan di Indonesia. membahas tentang bangunan, di mana bangunan gedung secara khusus diatur dalam UU Nomor mengenai Bangunan Gedung, dimana memiliki tujuan yang sangat penting karena peraturan tersebut mengatur tentang fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, serta pembinaan. Bangunan yang ada di Indonesia tentunya tak lepas dari pelbagai peristiwa yang terlebih dahulu bisa terduga serta tak terduga.

Tentunya terjadi pula peristiwa tak terduga, semisal kerusakan atau runtuh pada bagian bangunan Gedung mall, perkantoran dan bangunan yang sudah lama. Seperti yang baru ini terjadi pada Sabtu, tanggal 21 agustus 2021 sore Atap Margo City Mall tiba-tiba ambruk. Di media sosial ramai beredar rekaman kondisi reruntuhan sejumlah bagian mal itu. Kepala Polres Kota Depok, Kombes Pol Imran Edwin Siregar mengatakan bahwasanya insiden ini terjadi sekitar pukul 16.30 WIB. Penyebabnya dikarenakan beban lift barang yang tak mampu ditopang oleh bangunan dan menyebabkan terjun dari lantai tiga menuju lantai satu mal. Korban luka yang dideritanya sejumlah 11 orang, yang terdiri dari satpam, pegawai, serta pengunjung.

Perlu dipahami bersama bahwa penetapan pihak mana yang bertanggung jawab terkait dengan

runtuhnya bagian gedung atau struktur bangunan sangatlah sulit ditentukan. Hal ini disebabkan oleh banyaknya pihak yang terlibat dalam proses konstruksi sebuah gedung atau bangunan. Secara umum dalam hukum perdata, pihak yang mengalami kerugian bisa mengajukan tuntutan ganti kerugian berdasar hukum perjanjian, hukum perbuatan melawan hukum dan memperhatikan ketentuan yang mengatur pembatasan tanggung jawab (Saputri, 2020).

Oleh karena penentuan penyebab runtuhnya bangunan harus diselidiki dengan mendalam, jika penyebab runtuhnya sebuah bangunan disebabkan oleh kesalahan konstruksi karena standar keamanan dan keselamatan tak terpenuhi oleh penyelenggaraan jasa konstruksi, maka penyelenggara jasa konstruksi menjadi pihak yang bertanggung jawab. Sebagaimana tertuang dalam UU Nomor 2 Tahun 2017 mengenai Jasa Konstruksi mengatakan bahwasanya pengguna ataupun penyedia jasa konstruksi menjadi pihak yang bertanggungjawab apabila standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan tak terpenuhi oleh penyelenggara jasa konstruksi.

Sementara itu, pemilik gedung menjadi pihak yang bertanggung jawab jika terjadi kelalaian dalam pemeliharannya hingga menyebabkan robohnya bangunan gedung seperti yang tertuang dalam Pasal 1369 KUHPerdata. Saat ini keselamatan dan kenyamanan pengunjung gedung mall menjadi hal yang sangat kurang diperhatikan dalam pusat perbelanjaan, dimana pusat perbelanjaan adalah salah satu tempat Bergeraknya pasar bebas atau roda perekonomian nasional. Kebanyakan masalah yang sering timbul pada pusat perbelanjaan adalah fasilitas gedung yang kurang layak baik masyarakat, sehingga mengharuskan pihak pengelola pusat perbelanjaan untuk memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam UU Nomor 28 mengenai bangunan gedung.

Mengenai teknis perawatan dan pemeriksaan bangunan dan gedung tersebut diatur dalam Permen PU No. 24/PRT/M/2008 mengenai Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung dan Standar Pelayanan Masyarakat Pusat Perbelanjaan tersebut. Permasalahan tersebut makin terasa sangat penting karena berkaitan dengan tanggung jawab produsen (product) maka konsumen atau pengunjung gedung mall dianggap harus mendapatkan perhatian lebih. Perihal ini sebagaimana makin meningkatnya perlindungan atas hak-hak yang diperoleh konsumen sesuai dengan pasal 4 huruf a UU Nomor 8 tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen, mengatakan bahwasanya konsumen mempunyai hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan. Tujuannya adalah guna mewujudkan rasa aman bagi konsumen dalam pemenuhan hajat hidupnya.

Berangkat dari permasalahan hukum di atas, perlu dilakukan penelitian untuk pengembangan peraturan perundang-undangan di Indonesia mengenai pertanggungjawaban atas kerusakan bangunan gedung. Tulisan ini ditujukan untuk menjawab permasalahan-permasalahan hukum di atas dengan mengkaji peraturan perundangan yang hingga kini berlaku di Indonesia. Beberapa penelitian yang relevan dengan judul yang diangkat yaitu sebagai berikut.

*Pertama*, penelitian yang dilakukan oleh (Dhani, 2018) dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen atas Fasilitas Pengunjung Pusat Perbelanjaan” menyatakan bahwa saat ini keselamatan dan kenyamanan pengunjung pusat perbelanjaan menjadi hal yang sangat kurang diperhatikan dalam pusat perbelanjaan, dimana pusat perbelanjaan adalah salah satu tempat Bergeraknya pasar bebas atau roda perekonomian nasional. Kebanyakan masalah yang sering timbul pada pusat perbelanjaan adalah fasilitas gedung yang kurang layak baik masyarakat, sehingga mengharuskan pihak pengelola pusat perbelanjaan untuk memenuhi ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang No. 28 tentang Bangunan Gedung.

*Kedua*, penelitian yang dilakukan oleh (Indra, 2016) dengan judul “Analisis Efektivitas Manajemen Pemeliharaan Gedung dengan Studi Kasus Mall Meulaboh” berpendapat atas kasus gedung mall yang menelan korban menyatakan bahwa pemeliharaan bangunan adalah sangat penting dan perlu setelah bangunan tersebut selesai dibangun dan dipergunakan. Pemeliharaan ini akan membuat umur bangunan tersebut menjadi lebih panjang, ditinjau dari aspek: kekuatan, keamanan, dan penampilan (*performance*) bangunan.

*Ketiga*, penelitian yang dilakukan oleh (Pinakunary, 2021) dengan judul “Tanggung Jawab Kegagalan Bangunan” menyatakan bahwa selain mengganti atau memperbaiki kegagalan bangunan, Pengguna Jasa dan?atau Penyedia Jasa juga wajib memberikan ganti rugi apabila terjadi kegagalan

bangunan. Ganti rugi ditetapkan oleh pihak yang berwenang berdasarkan laporan penilai ahli. Berdasarkan Pasal 90 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan ganti rugi.

## II. METODE PENELITIAN

Dalam karya ilmiah, tentunya mempergunakan suatu metode guna mengkaji sebuah permasalahan, tak benar sebuah karya ilmiah hanya dilandasi penafsiran semata. Karenanya, kebenaran yang diungkap dalam riset sifatnya sistematis, metodologis, serta konsisten, melalui analisis ataupun konstruksi (Soekanto & Mamudji, 2003). Riset dapat dimaknai sebagai pencarian ulang, yang mana mempunyai nilai edukatif. Karenanya tiap riset bermula oleh tidak tahuan berlanjut pada keraguan, hingga berakhir pada sebuah hipotesis (jawaban yang bisa disangkakan hingga mendapat pembuktian, pun sebaliknya) (Asikin, 2018). Riset ini mempergunakan penelitian hukum normatif, yakni dalam mengkaji tulisan ini dilandasi bahan hukum beserta literatur yang menjadi tahapan dalam menemu aturan ataupun norma hukum demi terselesaikannya sebuah masalah hukum yang tengah dihadapi.

Pada riset ini mempergunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, serta kasus. Riset ini sifatnya kajian pustaka yaitu bahan hukum yang dikumpulkan melalui pembacaan atas peraturan perundangan yang berlaku, melaksanakan kajian serta mempelajari sumber literatur, selanjutnya menyajikan secara deskriptif dokumen laporan berkenaan dengan riset beserta analisisnya, sehingga memperlihatkan sebuah kajian ilmiah guna secara lebih lanjut bisa dikembangkan serta diimplementasikan.

Dalam penggunaan, pemahaman, serta pemilihan sumber supaya yang didapat tidak meleset dari yang diharapkan, penulis mempergunakan sumber hukum primer, sekunder, serta tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum melalui pemahaman serta pendalaman atas sejumlah bahan hukum primer dan sekunder, yang dijalankan melalui pencatatan serta pengutipan tiap buku ataupun literatur yang selaras dengan masalah yang tengah dikaji. Apabila mengaitkannya dengan penelitian hukum normatif, maka penulis memulai tahapan pengumpulan bahan hukum dengan melakukan kajian atas. Peraturan perundangan mengenai pertanggung jawaban pemilik gedung mall atas kerusakan gedung hingga penjung mall meninggal dunia.

Sebuah proses penguraian atas gejala secara sistematis dan konsisten merupakan rumusan dari analisis, yang mana dalam riset ini mempergunakan teknik yang sistematis sifatnya dengan menyajikannya secara deskriptif-analitis, yakni terlebih dahulu mendeskripsikan bahan hukum secara sistematis, selanjutnya menganalisisnya memakai teknik tafsiran serta mempergunakan argumentasi yang berlandaskan logika hukum deduktif-induktif.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### *1. Pengaturan pertanggungjawaban pidana pemilik gedung mall atas kerusakan gedung hingga penjung mall meninggal dunia*

Pengaturan pertanggung jawaban pidana pemilik bangunan atas kerusakan gedung mall di dalam Kitab Hukum Undang-Undang Pidana tak menyebutkan dengan jelas berkenaan dengan sistem pertanggung jawaban pidananya. Sejumlah pasal di dalamnya acap menyebutkan kesalahan, baik berwujud kesengajaan ataupun kealpaan. Akan tetapi berdasar doktrin ataupun pendapat ahli hukum berkenaan dengan sejumlah pasal yang termuat di dalamnya, bisa ditarik simpulan bahwasanya sejumlah unsur kesalahan, kesengajaan, ataupun kealpaan yang harus pengadilan buktikan terkandung pada pasal-pasal itu, sehingga guna mempidanakan pelakunya, selain sudah mendapat pembuktian melakukan tindak pidana, maka berkenaan dengan unsur kesengajaan ataupun kealpaannya harus terbukti pula.

Mengenai pemilik harus tetap bertanggung jawab terhadap korban runtuhnya bangunan gedung pasal 1369 kitap undang-undang perdata sudah mengatur tentang pemilik gedung bertanggung jawab apabila terjadi kerusakan gedung yang menyebabkan kerugian bagi penjung sehingga pasal 1369 KUHP menjadi acuan bahwa pemilik bangunan gedung mall harus tetap bertanggung jawab kepada korban kerusakan bangunan mulai dari ganti rugi terhadap harta benda mapun bertanggung

jawab apabila runtuhnya gedung menyebabkan korban meninggal dunia. Apabila korban hingga meninggal dunia, pemilik gedung mall akan dikenakan sanksi pidana dan administrasi sesuai dengan yang sudah ditetapkan kitab undang-undang pidana.

## **2. Bentuk Perlindungan Hukum bagi korban atas meninggal akibat tertimpa bangunan gedung yang rusak**

Berbicara mengenai perlindungan hukum perlu di pahami terlebih dahulu apa itu perlindungan hukum, yakni upaya mengayomi pada hak asasi manusia yang dirugikan individu lainnya serta memberi masyarakat perlindungan itu supaya segala hak yang hukum berikan dapat mereka nikmati ataupun istilah lainnya ialah pelbagai upaya hukum yang harus penegak hukum berikan guna memberi rasa aman, baik secara pikiran ataupun fisik dari gangguan ataupun pelbagai ancaman pihak mana pun (Rahardjo, 2000). Perlindungan hukum merupakan segenap upaya memenuhi hak serta memberi bantuan guna memberi rasa aman saksi ataupun korban, yang mana bagi korban kejahatan menjadi bagian perlindungan masyarakat, bisa mewujudkannya dalam pelbagai rupa, semisal lewat restitusi, kompensasi, pelayanan medis, serta bantuan hukum yang diberikan (Soekanto, 1984).

(Setiono, 2004) mengartikannya sebagai sebuah tindakan ataupun upaya guna memberi masyarakat perlindungan dari kesewenangan penguasa yang tak sesuai aturan hukum guna terciptanya ketertiban serta ketenteraman, sehingga memungkinkan individu guna menikmati martabatnya sebagai individu.

Hukum memiliki tujuan yang salah satunya yaitu menciptakan keadaan agar setiap manusia mendapatkan jaminan atas keamanan dan keselamatan. Istilah Lainnya, sebuah keadilan, ketertiban, kepastian, kebermanfaatn, serta kedamaian diberikan oleh hukum, maka jaminan atas keamanan dan keselamatan juga merupakan hak yang perlu diwujudkan. Hak tersebut dimaksudkan agar konsumen mendapatkan barang dan/atau jasa yang aman sehingga tercapai keselamatan dalam menggunakan atau berkunjung dalam pusat perbelanjaan. Konsekuensi dari keberadaan hak tersebut mewajibkan bahwa setiap barang dan/atau jasa haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai dengan standar keamanan dan keselamatan dalam penggunaannya.

Perlindungan hukum bagi konsumen dalam hal ini pengunjung pusat perbelanjaan haruslah mendapat perhatian lebih, karena dalam hal ini akan menumbuhkan rasa aman dan selamat bagi pengunjung pusat perbelanjaan. Pemenuhan terhadap hak-hak konsumen baik oleh Negara maupun pelaku usaha akan melindungi konsumen dari berbagai aspek resiko kerugian, dalam hal ini berkaitan dengan risiko akan keamanan dan keselamatan pengunjung pusat perbelanjaan. Hubungan antara konsumen dan pelaku usaha merupakan hubungan secara terus menerus dan berkesinambungan. Hubungan tersebut terjadi karena keduanya memang saling menghendaki dan mempunyai tingkat ketergantungan yang cukup tinggi antara satu dengan yang lain.

Membahas tentang perlindungan hukum bagi korban reruntuhan bangunan gedung maka harus mengetahui hak hak konsumen terlebih dahulu. Terlebih lagi pengunjung gedung mall disini sebagai konsumen pusat perbelanjaan memiliki hak hak untuk mendapatkan hak kenyamanan, hak keamanan, hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur, hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan. Berkaitan dengan korban runtuhnya bangunan gedung mall dimana para korban memerlukan perlindungan hukum untuk menjaga hak- haknya sebagai pengunjung mall / pengguna gedung mall tersebut. Bentuk perlindungan hukum terhadap korban reruntuhan gedung mall hingga meninggal dunia apabila pemilik gedung mall tidak bertanggung jawab atas kelalaiannya dalam perawatan dan pemeliharaan bangunan gedung. Perlindungan hukum yang didapat korban yaitu perlindungan hukum represif dimana pemberian sanksi kepada pemilik bangunan gedung atas kelalaian dalam perawatan dan pemeliharaan bangunan gedung. Sanksi tersebut bisa berupa denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila terjadi suatu pelanggaran.

## **IV. SIMPULAN DAN SARAN**

### **1. Simpulan**

Pelaku pelanggaran tindak pidana dibebani pertanggungjawaban dalam pertanggungjawaban pidana berkenaan dengan dasar guna sanksi pidana yang dijatuhi kepadanya. Individu akan mempunyai sifat

pertanggungjawaban pidana jika suatu ihwal maupun perbuatannya melawan hukum sifatnya, akan tetapi perihal itu dapat hilang apabila suatu unsur yang mengakibatkan hilangnya kemampuan bertanggungjawab ditemukan dalam diri individu tersebut. Selanjutnya aturan yang menjelaskan pertanggungjawaban pemilik gedung tertuang dalam Pasal 1369 KUH Perdata yang menjelaskan mengenai pertanggung jawaban pemilik bangunan gedung atas kerusakan gedung yang menyebabkan kerugian, Artinya pemilik gedung harus bertanggung jawab atas bangunan gedung yang dimilikinya terhadap orang yang mengalami kerugian harta benda atau cacat sampai meninggal dunia. Pertanggungjawaban pidana pemilik bangunan atas kerusakan gedung mall di dalam KUHP tidak menjelaskan secara gamblang berkenaan dengan sistem pertanggungjawaban pidana yang dianutnya. Sejumlah pasal dalam KUHP acap menyebut kesalahan, baik berwujud kesengajaan ataupun kealpaan, tidak adanya penjelasan secara lanjut berkaitan dengan kesalahan yang disengaja ataupun alpa, akan tetapi berdasar doktrin ataupun pendapat para ahli hukum berkenaan dengan sejumlah pasal yang ada didalamnya bisa ditarik simpulan bahwasanya pada pasal tersebut terkandung unsur- unsur kesalahan kesengajaan maupun kelalaian yang harus dibuktikan dalam pengadilan.

Sanksi pidana yang pemilik gedung dapat dijerat apabila benar terjadinya kelalaian perawatan dan penyelenggaraan sehingga menyebabkan kerusakan atau robohnya sebuah gedung, sehingga menyebabkan luka luka maupun meninggal dunia pemilik bangunan gedung dapat dijerat dengan Pasal 359 dan pasal 360 KUHP yang menjelaskan kesalahannya kelalaiannya menyebabkan orang lain mati, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 tahun atau pidana kurungan paling lama 1 tahun. Apabila Menyebabkan Orang lain Mendapat Luka-luka berat, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 tahun atau pidana kurungan paling lama 1 tahun. Dan menyebabkan orang lain luka-luka sedemikian rupa sehingga timbul penyakit atau halangan menjalankan pekerjaan jabatan atau pencarian selama waktu tertentu, diancam dengan pidana penjara paling lama 9 bulan atau pidana kurungan paling lama 6 bulan atau pidana denda paling tinggi empat ribu lima ratus rupiah.

## **2. Saran**

Maka dari itu, Bagi Pemilik Gedung mall harus melakukan perawatan dan pemeliharaan secara berkala sesuai yang telah tertuang dalam peraturan Kementrian PU no 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sehingga gedung mall terawat dan tidak terjadi kerusakan bangunan gedung yang menyebabkan pengunjung mall menjadi korban reruntuhan bangunan gedung yang runtuh. masyarakat harus selalu berhati hati saat mengunjungi pusat perbelanjaan agar tidak menjadi korban kerusakan/runtuhnya bangunan gedung mall, terhadap kelalaian pemilik gedung mall atas perawatan dan pemeliharaan gedung yang dapat mengakibatkan kerusakan/runtuhnya bangunan gedung sehingga masyarakat tidak menjadi korban runtuhnya bangunan, apabila masyarakat menjadi korban runtuhnya bangunan yang mengakibatkan kerugian harta benda, mengalami cacat fisik hingga meninggal dunia yang disebabkan bangunan gedung runtuh segeralah melaporkan kepada aparat yang berwenang agar pemilik gedung bertanggung jawab kepada korban. Selanjutnya pemerintah agar memperhatikan cara penyelesaian permasalahan pertanggungjawaban pidana pemilik gedung mall atas kerusakan/runtuhnya gedung yang menyebabkan pengunjung mall menjadi korban runtuhnya bangunan gedung mall sehingga dapat mengungkap permasalahan dan menemukan solusinya. Selain itu juga pemerintah harus melindungi pengunjung mall dengan aturan yang telah dibuat agar masyarakat juga merasa aman dan dilindungi oleh aturan mengenai pertanggungjawaban pemilik gedung atas kerusakan yang mengakibatkan pengunjung mall meninggal dunia.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Asikin, A. dan Z. (2018). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Dhani, R. M. (2018). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen atas Fasilitas Pengunjung Pusat Perbelanjaan* [Universitas Jember].
- Indra. (2016). *Analisis Efektivitas Manajemen Pemeliharaan Gedung dengan Studi Kasus Mall Meulaboh* [Universitas Sumatera Utara].

- Lewansorna, D., Toule, E. R. M., & Sopacua, M. G. (2022). Pertanggungjawaban Pidana Aparat Kepolisian Yang Melakukan Kekerasan Terhadap Demonstran. *Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2(1)*.
- Pinakunary, F. J. (2021). Tanggung Jawab Kegagalan Bangunan. *FJP Law Office*.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Saputri, T. P. (2020). Tanggung Jawab Perdata atas Kegagalan Bangunan dalam Hukum Positif Indonesia. *Universitas Katolik Parahyangan, Vol.XIX(3)*.
- Setiono. (2004). Supremasi Hukum. *Magister Ilmu Hukum*.
- Soekanto, S. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Soerjono Soekanto; Sri Mamudji. (2003). *Penelitian hukum normatif: suatu tinjauan singkat*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.