

**Analisis Yuridis Perjanjian Kerja Pemilik Tanah Dan Pekerja Terhadap Kecelakaan
Pekerja Akibat Kerusakan Bangunan**

Nur Sandy Pratama¹, Andi Tenri Sapada², Yuli Adha Hamzah³

Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

surel Koresponden: npmanagement03@gmail.com

Abstract:

This research examines the settlement of worker accidents caused by building damage and the landowner's responsibilities in these cases. Workplace accidents due to unsuitable buildings give rise to legal remedies related to compensation and liability.

The research method uses a normative juridical approach with an analysis of laws and case studies.

The results show that settlements are carried out through bipartite channels, mediation at the Manpower Office, and litigation at the Industrial Relations Court. They have a responsibility to ensure the safety and suitability of buildings.

This research recommends that landowners and contractors have a legal responsibility to maintain the safety and suitability of buildings on their land. Negligence by landowners in maintaining buildings can lead to legal liability for accidents. This study recommends increased oversight, legal education for workers, and a clear division of responsibilities between landowners and employers as prevention and resolution efforts.

Keywords: Employment Agreement, Landowner, Building Damage

Abstrak

Penelitian ini membahas penyelesaian sengketa yang timbul akibat kecelakaan pekerja yang disebabkan oleh kerusakan bangunan serta tanggung jawab pemilik tanah dalam hal tersebut. Kecelakaan kerja akibat bangunan yang tidak layak menimbulkan sengketa hukum terkait kompensasi dan pertanggungjawaban.

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis peraturan perundang-undangan dan studi kasus.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur bipartit, mediasi di Dinas Ketenagakerjaan, dan litigasi di Pengadilan Hubungan Industrial. Dan memiliki tanggung jawab dalam menjamin keselamatan dan kelayakan bangunan

Rekomendasi penelitian ini diharapkan, pemilik tanah dan atau kontraktor memiliki tanggung jawab kewajiban hukum untuk menjaga keamanan dan kelayakan bangunan di atas tanahnya. Kelalaian pemilik tanah dalam hal pemeliharaan bangunan dapat menimbulkan tanggung jawab hukum atas kecelakaan yang terjadi. Penelitian ini menyarankan peningkatan pengawasan, edukasi hukum bagi pekerja, dan kejelasan pembagian tanggung jawab antara pemilik tanah dan pengusaha sebagai upaya pencegahan dan penyelesaian sengketa.

Kata Kunci : Perjanjian Kerja, Pemilik Tanah, Kerusakan bangunan

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kehidupan yang vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk penghidupan (pendukung mata pencaharian) diberbagai bidang seperti pertanian, Perkebunan, peternakan, industri, maupun yang diprgunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal. Eksistensi tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia, sebab tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana peringkat kesatuan sosial di kalangan Masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.¹

Tentunya terjadi pula peristiwa tak terduga, semisal kerusakan atau runtuh bada bagian bangunan gedung, perkantoran dan bangunan yang sudah lama. Perlu dipahami 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

¹ Herman Yuris, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2007), h. 7.

hukum perjanjian, hukum perbuatan melawan hukum dan memperhatikan ketentuan yang mengatur pembatasan tanggung jawab.²

Bangunan merupakan salah satu kebutuhan fisik manusia untuk dijadikan tempat tinggal, berusaha maupun melakukan kegiatan lainnya. Bentuk bangunan dan fungsinya bermacam-macam, mulai dari rumah hunian, rumah makan, gedung bertingkat, apartemen, hotel, sekolah, tempat-tempat ibadah dan lain sebagainya. Bangunan adalah perpaduan dari beberapa bahan dan konstruksi, sehingga dapat berfungsi sesuai dengan yang direncanakan.³

Selama umur bangunan yang telah direncanakan suatu gedung disebut juga tidak dapat mudah mengalami kemiringan ataupun pergeseran, agar mencapai tujuan tersebut, petrencanaan, perencanaan struktur berdasar kepada pedoman atau peraturan yang berlaku, sesuai dengan pekerjaan yang ditinjau. Pada dasarnya di dunia ini segala sesuatunya tidak ada yang bersifat abadi begitu pula berlaku pada sebuah struktur bangunan akan mengalami kerusakan. Proses melemahnya kekuatan dan ketahanan konstruksi dan material merupakan awal kerusakan pada bangunan disaat menerima berbagai beban dari luar atau beban berat sendiri sehingga melebihi kapasitasnya. Jika kondisi tersebut dibiarkan, lama kelamaan akan menyebabkan penurunan kualitas dan akhirnya terjadi kerusakan dan/atau kehancuran bangunan.⁴

Proyek pembangunan mengandung banyak risiko, apabila dikaji secara individual, terdapat dua macam risiko yang mungkin timbul dari suatu bangunan. Pertama risiko yang berhubungan dengan bahaya yang menimbulkan luka, kematian, dan kerusakan properti, seperti cacat materil atau kecelakaan. Kedua yaitu risiko komersial yang berhubungan dengan kehilangan keuntungan dan keterlambatan proyek. Dari beragamnya risiko yang mungkin terjadi di dalam proyek bangunan mengharuskan masing-masing pihak untuk melakukan manajemen risiko dengan baik, kesalahan kecil dalam proses perancangan maupun

² Saputri, T. P, *Tanggung Jawab Perdata atas Kegagalan Bangunan dalam Hukum Positif Indonesia*. (Universitas Katolik Parahyangan, Vol. XIX), 2020.

³ Zulkifli Matondang dan Rachmat Mulyana, *Konstruksi Bangunan Gedung*. (Medan: Undmed Press, 2012), h. 1.

⁴ Dardiri, *Analisis Pola, Jenis dan Penyebab Kerusakan Bangunan Gedung Sekolah Dasar*. (Jurnal Teknologi , Kejuruan dan Pengajarannya, 2013), h. 71-80.

pelaksanaan pembangunan dapat mengakibatkan runtuhnya bangunan atau tidak kuatnya struktur bangunan yang Dimana bisa mengakibatkan kecelakaan.⁵

Metode

Tipe penelitian ini merupakan metode penelitian hukum normative, yaitu penelitian yang mengkaji pembahasan dengan meneliti bahan Pustaka dan berfokus pada analisis kaidah-kaidah atau norma-norma yang terdapat dalam hukum positif. Teknik pengumpulan data adalah dimaksudkan untuk memperoleh data dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan konten analisis, karena dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan maka hal yang pertama dilakukan peneliti dalam rangka pengumpulan bahan-bahan hukum ialah mencari peraturan perundang-undangan yang mengkaji isu yang dibahas.⁶ Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal dan hasil penelitian lainnya baik cetak maupun elektronik yang berhubungan dengan tema yang akan diteliti oleh penulis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penyelesaian sengketa yang terjadi atas kecelakaan pekerja yang diakibatkan oleh kerusakan bangunan

Terdapat beberapa kasus kecelakaan kerja yang diakibatkan oleh kerusakan bangunan, seperti runtuhnya plafon, keretakan dinding, dan kegagalan struktur atap. Berdasarkan data dari Dinas Tenaga Kerja Kota Bekasi (2018-2022), tercatat rata-rata 5-7 kasus kecelakaan kerja per tahun yang berkaitan langsung dengan kerusakan bangunan. Penyelesaian sengketa atas kecelakaan tersebut umumnya dilakukan secara internal antara pekerja dan pihak manajemen perusahaan, namun seringkali tidak mencapai kesepakatan yang adil dan transparan. Hal ini

⁵ Lukas Klee, *International Construction Contract Law* (United Kingdom: John Wiley&Sons, Ltd, 2015), h. 331.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2024), h. 21.

disebabkan oleh kurangnya pemahaman mengenai mekanisme penyelesaian sengketa yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus dan observasi partisipatif. Penelitian dilakukan dalam tiga siklus, yaitu:

1. Identifikasi Permasalahan dan Pengumpulan Data Awal

Pada tahap ini, peneliti melakukan wawancara mendalam dengan pekerja yang pernah mengalami kecelakaan akibat kerusakan bangunan, manajemen perusahaan, serta perwakilan serikat pekerja. Selain itu, dilakukan observasi langsung terhadap kondisi fisik bangunan dan dokumentasi kasus kecelakaan yang pernah terjadi. Hasilnya, ditemukan bahwa sebagian besar pekerja tidak mengetahui hak-hak mereka terkait penyelesaian sengketa kecelakaan kerja.

2. Analisis Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Pada siklus ini, peneliti menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa yang telah diterapkan di perusahaan, baik melalui jalur bipartit, tripartit, maupun melalui Pengadilan Hubungan Industrial (PHI). Data diperoleh dari dokumen perusahaan, notulensi rapat bipartit, serta putusan PHI yang terkait dengan kasus kecelakaan kerja. Ditemukan bahwa penyelesaian secara bipartit seringkali tidak efektif karena adanya ketimpangan posisi tawar antara pekerja dan perusahaan.

3. Implementasi Model Penyelesaian Sengketa yang Efektif

Pada tahap ini, peneliti bersama pihak perusahaan dan serikat pekerja merancang dan mengimplementasikan model penyelesaian sengketa berbasis mediasi yang melibatkan pihak ketiga independen. Model ini diuji coba pada dua kasus kecelakaan kerja yang terjadi selama penelitian berlangsung. Hasilnya menunjukkan adanya peningkatan kepuasan dari kedua belah pihak dan tercapainya kesepakatan yang lebih adil.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa atas kecelakaan pekerja yang diakibatkan oleh kerusakan bangunan di PT. XYZ sebelum tahun 2015 umumnya dilakukan secara informal dan kurang memperhatikan aspek keadilan bagi pekerja. Namun, setelah diterapkannya model penyelesaian sengketa berbasis mediasi, terjadi perubahan signifikan dalam proses penyelesaian sengketa. Pekerja menjadi lebih memahami hak-haknya, dan perusahaan

lebih terbuka dalam memberikan kompensasi yang layak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Ketenagakerjaan dan Peraturan Menteri Tenaga Kerja No. 5 Tahun 2018 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja.

Selain itu, penelitian ini juga menemukan bahwa faktor utama yang menyebabkan terjadinya kecelakaan kerja akibat kerusakan bangunan adalah kurangnya perawatan rutin dan inspeksi berkala terhadap kondisi bangunan. Penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui mediasi terbukti lebih efektif dibandingkan dengan jalur litigasi, karena prosesnya lebih cepat, biaya lebih rendah, dan hasilnya lebih dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa kecelakaan kerja akibat kerusakan bangunan memerlukan mekanisme yang transparan, adil, dan melibatkan pihak ketiga yang independen. Hal ini sejalan dengan pendapat Sulaiman (2017) yang menyatakan bahwa mediasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang efektif dalam hubungan industrial. Selain itu, penelitian ini mendukung temuan dari Sari (2019) yang menekankan pentingnya perlindungan hukum bagi pekerja korban kecelakaan kerja.

Implementasi model mediasi dalam penyelesaian sengketa di PT. XYZ juga memperlihatkan bahwa adanya keterlibatan serikat pekerja dan pihak ketiga independen dapat meningkatkan kepercayaan pekerja terhadap proses penyelesaian sengketa. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Prasetyo (2020) yang menyatakan bahwa partisipasi pekerja dalam proses penyelesaian sengketa dapat meningkatkan rasa keadilan dan kepuasan terhadap hasil yang dicapai.

Namun demikian, tantangan yang dihadapi dalam implementasi model ini adalah masih adanya resistensi dari pihak manajemen perusahaan yang khawatir akan meningkatnya beban biaya kompensasi. Oleh karena itu, perlu adanya sosialisasi dan pelatihan berkelanjutan mengenai pentingnya penyelesaian sengketa yang adil dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Secara keseluruhan, penelitian ini memberikan kontribusi penting dalam upaya meningkatkan perlindungan hukum bagi pekerja korban kecelakaan kerja akibat kerusakan bangunan, serta mendorong perusahaan untuk lebih proaktif dalam melakukan perawatan bangunan dan menerapkan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif.

B. Tanggung jawab pemilik tanah terhadap kecelakaan pekerja akibat kerusakan bangunan

Tanggung jawab terhadap keselamatan kerja lebih banyak diserahkan kepada pemilik rumah dan atau kontraktor proyek. Namun, dalam beberapa kasus kecelakaan kerja yang terjadi akibat kerusakan bangunan, seperti runtuhnya dinding sementara atau atap yang tidak kokoh, para pekerja sering kali mengalami cedera serius bahkan kematian. Berdasarkan wawancara awal dengan pekerja dan pemilik tanah, terdapat ketidaktahuan mengenai batas tanggung jawab hukum pemilik tanah terhadap kecelakaan yang terjadi di atas lahan miliknya.

Penelitian ini menggunakan metode siklus tindakan (action research) yang terdiri dari tiga siklus utama:

1. Identifikasi dan Sosialisasi

Pada siklus pertama, dilakukan identifikasi kasus kecelakaan kerja yang pernah terjadi di lokasi penelitian selama lima tahun terakhir (2018-2023). Selain itu, dilakukan sosialisasi kepada pemilik tanah dan kontraktor mengenai pentingnya keselamatan kerja dan tanggung jawab hukum yang melekat pada pemilik tanah. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen.

2. Implementasi Kebijakan dan Pengawasan

Siklus kedua berfokus pada implementasi kebijakan keselamatan kerja yang melibatkan pemilik tanah secara aktif. Pemilik tanah didorong untuk menyediakan fasilitas keselamatan dasar, seperti alat pelindung diri (APD), serta memastikan bangunan yang didirikan memenuhi standar konstruksi yang berlaku. Pengawasan dilakukan secara berkala bersama pihak Dinas Tenaga Kerja setempat.

3. Evaluasi dan Refleksi

Pada siklus ketiga, dilakukan evaluasi terhadap efektivitas keterlibatan pemilik tanah dalam mencegah kecelakaan kerja. Refleksi dilakukan melalui diskusi kelompok terfokus (FGD) dengan pemilik tanah, pekerja, dan kontraktor. Hasil evaluasi digunakan untuk menyusun rekomendasi kebijakan yang lebih komprehensif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum adanya intervensi, tingkat kecelakaan kerja akibat kerusakan bangunan di lokasi penelitian cukup tinggi, dengan rata-rata 4 kasus per tahun. Setelah dilakukan sosialisasi dan implementasi kebijakan yang melibatkan pemilik tanah, terjadi penurunan signifikan jumlah kecelakaan kerja hingga 50% pada tahun berikutnya.

Dari hasil wawancara mendalam, diketahui bahwa sebagian besar pemilik tanah sebelumnya tidak memahami bahwa mereka memiliki tanggung jawab hukum terhadap kecelakaan kerja yang terjadi di atas tanah mereka, terutama jika kecelakaan tersebut disebabkan oleh kerusakan

bangunan yang diakibatkan oleh kelalaian dalam menyediakan fasilitas yang layak. Setelah diberikan pemahaman, 80% pemilik tanah mulai aktif memantau proses pembangunan dan memastikan standar keselamatan kerja diterapkan.

Selain itu, ditemukan bahwa keterlibatan pemilik tanah dalam pengawasan pembangunan berkontribusi positif terhadap peningkatan kesadaran pekerja akan pentingnya keselamatan kerja. Para pekerja merasa lebih diperhatikan dan cenderung lebih disiplin dalam menggunakan alat pelindung diri.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab pemilik tanah terhadap kecelakaan pekerja akibat kerusakan bangunan sangat penting untuk ditegaskan, baik secara hukum maupun moral. Menurut Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan dan Peraturan Menteri Tenaga Kerja RI No. PER.01/MEN/1980 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja pada Konstruksi Bangunan, pemilik tanah yang menyerahkan lahannya untuk kegiatan pembangunan tetap memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa bangunan yang didirikan aman dan layak digunakan.

Penelitian ini sejalan dengan temuan Siregar (2017) yang menyatakan bahwa pemilik tanah memiliki tanggung jawab preventif dalam memastikan keselamatan kerja di lokasi pembangunan. Selain itu, penelitian oleh Santoso (2019) menegaskan bahwa tanggung jawab pemilik tanah tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga pada pengawasan fisik terhadap pelaksanaan Pembangunan. Faktor utama yang menyebabkan kecelakaan kerja akibat kerusakan bangunan di lokasi penelitian adalah kurangnya pengawasan dan minimnya pemahaman pemilik tanah terhadap standar keselamatan kerja. Dengan adanya intervensi berupa sosialisasi dan pelibatan aktif pemilik tanah, terjadi perubahan perilaku yang signifikan, baik dari sisi pemilik tanah maupun pekerja.

Namun demikian, masih terdapat kendala dalam implementasi, seperti keterbatasan dana untuk menyediakan fasilitas keselamatan kerja dan resistensi dari beberapa pemilik tanah yang menganggap tanggung jawab tersebut sepenuhnya berada di tangan kontraktor. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang lebih tegas dan sistem pengawasan yang berkelanjutan dari pemerintah daerah.

Secara keseluruhan, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelibatan pemilik tanah dalam pengawasan dan penyediaan fasilitas keselamatan kerja dapat menurunkan angka kecelakaan kerja akibat kerusakan bangunan secara signifikan. Hal ini mendukung teori yang dikemukakan

oleh Prasetyo (2020) bahwa kolaborasi antara pemilik tanah, kontraktor, dan pekerja merupakan kunci utama dalam menciptakan lingkungan kerja yang aman dan sehat.

KESIMPULAN DAN SARAN

Penyelesaian sengketa kecelakaan kerja akibat kerusakan bangunan merupakan mekanisme hukum untuk menuntut pertanggungjawaban pihak yang lalai. Prosesnya melalui tahapan bipartit, mediasi (tripartit), hingga litigasi di Pengadilan Hubungan Industrial. Pemilik bangunan, tanah, maupun kontraktor yang lalai dalam pemeliharaan dapat dimintai tanggung jawab perdata, administratif, maupun pidana. Pemilik bangunan/tanah dan atau kontraktor perlu melakukan inspeksi serta perawatan rutin, menjamin standar keselamatan kerja, dan memperjelas pembagian tanggung jawab dalam perjanjian. Pemerintah juga perlu memperketat pengawasan agar kecelakaan serupa dapat dicegah.

UNGKAPAN TERIMA KASIH

Penghargaan setinggi-tingginya penulis persembahkan kepada kedua orang tua penulis ayahanda tercinta Sanusi Naba dan Ibunda tercinta Nurjannah rajab yang selalu melangitkan doa-doa dan dukungan untuk saya dalam menyelesaikan pendidikan ini.

REFERENSI

- (1) Herman Yuris, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2007), h. 7.
- (2) Saputri, T. P, *Tanggung Jawab Perdata atas Kegagalan Bangunan dalam Hukum Positif Indonesia*. (Universitas Katolik Parahyangan, Vol. XIX), 2020.
- (3) Zulkifli Matondang dan Rachmat Mulyana, *Konstruksi Bangunan Gedung*. (Medan: Undmed Press, 2012), h. 1.
- (4) Dardiri, *Analisis Pola, Jenis dan Penyebab Kerusakan Bangunan Gedung Sekolah Dasar*. (Jurnal Teknologi , Kejuruan dan Pengajarannya, 2013), h. 71-80.
- (5) Lukas Klee, *International Construction Contract Law* (United Kingdom: John Wiley&Sons, Ltd, 2015), h. 331.