

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP RENCANA PENGUBAHAN TATA
LETAK OLEH PENGEMBANG PADA RUMAH SUSUN YANG SUDAH
MEMILIKI SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
DIHUBUNGKAN DENGAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK
SATUAN RUMAH SUSUN (STUDI NORMATIF ATAS UNDANG-
UNDANG NO 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN
jo. UNDANG-UNDANG NO 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN)**

ABSTRAK

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah, serta mengefektifkan penggunaan tanah di daerah yang berpenduduk padat, diperlukan pembangunan rumah susun. Perkembangan pembangunan rumah susun di Indonesia tidak selalu mudah, rencana perubahan tata letak oleh pengembang pada rumah susun yang sudah memiliki sertipikat hak milik atas satuan rumah susun tidak dengan mudah dilaksanakan. Sehingga diperlukan langkah antisipatif terkait kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi saat akan diadakan rencana perubahan tata letak pada satuan rumah susun yang sudah memiliki sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan konseptual. Penulis merujuk kepada prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum, meskipun tidak secara eksplisit. Konsep dapat juga diketemukan di dalam undang-undang khususnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, juga merujuk pada bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer antara lain buku-buku yang berkaitan dengan rumah susun. Data-data dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif dengan pola pikir logika deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari kasus-kasus individual nyata menjadi kesimpulan yang bersifat umum.

Pertelaan, akta pemisahan serta gambar denah tingkat rumah susun yang telah ada memiliki kekuatan mengikat yang kuat antara penyelenggara rumah susun, pemerintah, dan konsumen rumah susun. Tindakan Hukum yang dilakukan pengembang terkait dengan rencana perubahan tata letak rumah susun yang sudah memiliki sertipikat hak milik atas satuan rumah susun bukan hanya tindakan hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, diperlukan tindakan lain seperti negosiasi, mediasi dengan konsumen, serta pengembang harus memperhatikan kedudukan PPPSRS dalam suatu rumah susun. Perlindungan hukum bagi konsumen bukan berdasarkan perlindungan konsumen saja tetapi juga perlindungan terhadap pemilik sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Kata kunci: rumah susun, konsumen, perlindungan hukum

**LEGAL RESEARCH OF LAYOUT MODIFICATION PLAN BY THE
CONDOMINIUM DEVELOPERS WHO HAVE HAD TITLE DEED TO
CONDOMINIUM UNIT IN RELATION TO LEGAL PROTECTION FOR
CONDOMINIUM UNIT OWNERS (A NORMATIVE STUDY OF LAW NO. 8
YEAR 1999 CONCERNING CONSUMER PROTECTION jo. LAW NO. 20
YEAR 2011 CONCERNING CONDOMINIUM)**

ABSTRACT

The construction of condominium in the populous areas with the purpose of improving the efficiency and effectiveness in the use of land is very essential. The development of the construction of condominium in Indonesia, however, can be problematic. It is not a simple task to implement the plans of layout modification by the condominium developers who have had the title deed to condominium unit. Therefore anticipative measures are required in relation to the layout modification plan for such condominium unit.

This study is prepared by using normative juridical method in conceptual approach. Therefore, in this study, the author refers to the principles of law which can be found in either views of scholars or legal doctrines, including concept, although it is not in explicit way as adopted by Law Number 20 Year 2011 concerning Condominium, and Law Number 8 Year 1999 concerning Consumer Protection. Aside from this, the author refers to secondary legal materials describing primary legal materials such as the books related to condominium. The data of this study is examined by using qualitative analysis with the deductive logic mindset, so as to draw the conclusions from real individual cases to be general conclusions.

The plan of layout modification for condominium units which have had title deed to condominium unit is not an easy task due to explicitly mutual sharing land, objects etc. Therefore, the validity of the list of descriptions, the separation deed, and the existing blueprint of condominium has a binding power among the government, the developer, and the condominium users. There are some important actions that must be taken by the developers when they are going to perform some changes in the condominium layout.

Keywords: condominium, consumer, legal protection

DAFTAR ISI

Pernyataan Keaslian	I
Pengesahan Pembimbing.....	ii
Persetujuan Panitia Sidang Ujian	iii
Persetujuan Revisi	iv
Abstrak.....	v
<i>Abstract</i>.....	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	14
C. Tujuan Penulisan	15
D. Manfaat Penulisan	16
E. Kerangka Pemikiran	17
F. Metode Penelitian.....	24
G. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II KEWAJIBAN HUKUM PENGEMBANG DALAM	
MENGUBAH TATA LETAK SATUAN RUMAH SUSUN YANG	
TELAH MEMILIKI SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN	
RUMAH SUSUN	
A. Tugas Pokok, Fungsi, dan Kewenangan Pemerintah	

Berkaitan dengan perizinan pada Rumah Susun.....	30
1. Pemerintah sebagai penyelenggara Negara.....	30
2. Asas-asas Umum dalam Pemerintahan	35
3. Tugas Pokok, Fungsi, dan Kewenangan Pemerintah Daerah.....	37
4. Perizinan terkait dengan rumah susun	45
B. Tinjauan Umum mengenai Rumah Susun.....	56
1. Berbagai pengertian yang terkait dengan Rumah Susun.....	56
1.1 Kepemilikan Rumah Susun.....	62
1.1.1 Kepemilikan Bersama.....	63
1.1.2 Kepemilikan Perseorangan.....	65
1.1.3 Nilai Perbandingan Proporsional	65
1.2 Hak Milik atas Satuan Rumah Susun	67
1.3 Pertelaan	67
1.4 Akta pemisahan	69
1.5 Sertifikat Laik Fungsi	69
1.6 Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun	71
1.7 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).....	71
2. Status Hak Atas Tanah dimana Rumah Susun dapat dibangun..	73
3. Persyaratan dalam pembangunan, perubahan fungsi, pemanfaatan Rumah Susun	75

3.1 Persyaratan Pembangunan Rumah susun.....	75
3.1.1 Persyaratan Administratif.....	76
3.1.2 Persyaratan Teknis.....	79
3.1.3 Persyaratan Ekologis.....	86
3.2 Perubahan Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun.....	86
4. Tahapan Sertifikasi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.....	88
4.1 Pembuatan dan Pengesahan Pertelaan.....	89
4.2 Akta Pemisahan.....	90
4.3 Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun..	91
4.4 Penandatanganan Akta Jual Beli.....	92
4.5 Balik nama sertipikat hak milik atas satuan rumah susun...	93
5. Sertipikat Hak atas Tanah dan macam-macam Hak atas tanah.....	94
C. Pengertian dan Tanggung Jawab Pengembang.....	102
1. Pengertian dan Aktivasnya.....	102
2. Tanggung Jawab Pengembang	106
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN BERKAITAN DENGAN RENCANA PENGUBAHAN TATA LETAK	
A. Konsep Tentang Perlindungan Hukum	109
B. Tinjauan umum Perlindungan Konsumen dan Pemilik Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.....	114

1. Tinjauan umum Perlindungan Konsumen.....	114
1.1 Pengertian Konsumen	115
1.2 Perlindungan Konsumen.....	119
1.3 Hak-Hak serta Kewajiban Konsumen.....	123
2 Tinjauan umum Perlindungan hukum terhadap pemilik Sertipikat.....	125
2.1 Asas dan tujuan pendaftaran tanah.....	126
2.2 Perlindungan Hukum bagi pemilik sertipikat Hak atas tanah.....	128
C. Tindakan Hukum.....	137
1. Tindakan Hukum yang mungkin/dapat dilakukan Konsumen.....	137
2. Tindakan Hukum yang mungkin/dapat dilakukan Pemilik Sertipikat	150

**BAB IV ANALISA YURIDIS TERKAIT RENCANA PENGUBAHAN
TATA LETAK OLEH PENGEMBANG PADA RUMAH SUSUN
YANG SUDAH MEMILIKI SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
SATUAN RUMAH SUSUN DIHUBUNGKAN DENGAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SATUAN RUMAH
SUSUN**

A. Kekuatan berlakunya pertelaan, akta pemisahan serta gambar denah tingkat rumah susun yang telah ada terkait dengan rencana perubahan tata letak	164
---	------------

B. Tindakan hukum yang harus dilakukan pengembang terkait dengan rencana perubahan tata letak	184
C. Perlindungan hukum bagi konsumen terkait dengan rencana perubahan tata letak	198

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	223
B. Saran	225

Daftar Pustaka

Matrix Revisi

Curriculum Vitae

