

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERTANGGUNGJAWABAN PIHAK-PIHAK YANG BERKAITAN DENGAN PERUBAHAN KONSTRUKSI BANGUNAN RUMAH SUSUN DAN PERANAN PENGAWASAN PEMERINTAH BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN DI INDONESIA.

FRISTIANE SEGINA

1487014

ABSTRAK

Salah satu fenomena baru dalam dunia properti di Indonesia dewasa ini adalah maraknya konsep pembangunan rumah susun. Adapun para pihak terkait rumah susun adalah pengembang, konsumen dan kontraktor, di mana setiap para pihak memiliki tanggung jawab serta hak dan kewajiban masing-masing. Permasalahan hukum yang akan diteliti adalah mengenai tanggung jawab pihak-pihak yang berkaitan dengan perubahan unit yang dilakukan oleh konsumen dan berdampak pada perubahan konstruksi bangunan. Tujuan dari penelitian ini antara lain untuk menganalisis mengenai tanggung jawab hukum baik dari konsumen, pengembang atau kontraktor serta konsekuensi hukum terkait perubahan unit tersebut, dan mengkaji tindakan hukum pemerintah yang berperan dalam hal pengawasan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Oleh karena itu dalam penulisan ini penulis merujuk kepada prinsip-prinsip hukum dimana prinsip tersebut dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. Pendekatan perundang-undangan mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan perundang-undangan lainnya terkait bangunan gedung dan izin mendirikan bangunan. Jenis data yang digunakan oleh penulis adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, tersier dan data primer berbentuk hasil wawancara. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku-buku yang berkaitan dengan rumah susun, bangunan gedung dan kewenangan pemerintah serta kamus-kamus.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa konsumen memiliki tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) dan pengembang atau developer memiliki tanggung jawab terkait lemahnya pengawasan pengembang atau developer dalam mengelola bagian bersama khususnya dalam hal pengawasan perubahan unit yang dilakukan oleh konsumen sehingga menimbulkan perubahan konstruksi bangunan. Kemudian berkaitan dengan tindakan hukum yang seharusnya dilakukan pemerintah yang berperan

untuk mengawasi berdasarkan kewenangannya. Selain itu berkaitan dengan pemberian sanksi apabila tidak membuat izin mendirikan bangunan yang baru sehubungan dengan perubahan unit yang dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Kata kunci : rumah susun, tanggung jawab, pengawasan pemerintah.



*LEGAL RESEARCH TO RELATED PARTIES RESPONSIBILITY THAT
RELATE ON BUILDING CONSTRUCTION REVOLUTION ON HOUSEHOLD
GOVERNMENT AND THE ROLE OF GOVERNMENT SUPERVISION BASED
ON THE LAWS AND REGULATIONS IN INDONESIA.*

ABSTRACT

One of new phenomenal incident in the property world on Indonesia is there's so many concept on flats development. As for the related parties on flats development is developers, consumer and contractor where every parties have their own responsibility on right and obligations. The legal issues that will be investigate is about responsibility on related parties due to unit changes by consumer that make an impact on building construction revolution. The study purpose is to analyze law responsibility from consumer, developer or contractor along with law consequences who related on that unit changes and to review government legal action that have a role on regulatory matters.

This study is prepared by using normative juridical with utilize statue approach method and conceptual approach method. Therefore, in this study the author refers to principles of law which can be found in either views of scholars or legal doctrines, including concept, although not in explicit way as adopted by Indonesian Civil Code or Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie Law Number 20 Year 2011 concerning Condominium and others legislation who related with building construction and permission to establish. The primary data who used by writer is a interview result as a form. Secondary law material that using in this study is the books that related on building (flat), building construction and government authority along with dictionaries.

This study result revealed that consumer have responsibility based on purchase binding agreement and developer have responsibility on surveillance weaknesses or developer on manage the shared parts especially due to revolution unit by consumer that make changes on building construction. Then on legal action that should done by government have a role to observe based on their authority. Other than that is giving sanctions if do not make/have building permit that related on unit revolution that should done based on legislation.

Keywords: flats, responsibility, government supervision.

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA SIDANG	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Pemikiran.....	11
F. Kegunaan Penelitian.....	23
G. Metode Penelitian.....	25
H. Sistematika Penulisan.....	30
BAB II ASPEK HUKUM MENGENAI PERTANGGUNGJAWABAN PIHAK-PIHAK (PENGEMBANG, KONTRAKTOR DAN KONSUMEN) YANG BERKAITAN DENGAN PERUBAHAN KONSTRUKSI RUMAH SUSUN	
A. Tugas Pokok, Fungsi, dan Kewenangan Pemerintah Berkaitan dengan perizinan Rumah Susun.....	32
1. Persyaratan Pembangunan Sesuai Hukum Bangunan.....	32
1.1 Pengertian Bangunan Gedung.....	32
1.2 Persyaratan Bangunan Gedung	34
1.3 Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung	37
1.4 Hak dan kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung	39
1.5 Sanksi Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung	42
2. Perubahan Fungsi Bangunan Gedung	45
2.1 Perubahan Rencana Fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun	46

B. Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Rumah Susun	48
C. Tinjauan Umum Mengenai Tanggung Jawab.....	52
1. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab.....	52
2. Product Liability.....	60
3. Tanggung Jawab Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum	60
4. Tanggung Jawab karena Pelanggaran Janji (Wanprestasi) dalam Hubungan Kontraktual	64
5. Tanggung Jawab Produsen atau Pelaku Usaha (Pengembang) Beserta Hak dan Kewajibannya	64
5.1 Hak dan Kewajiban Produsen atau Pelaku Usaha.....	65
5.2 Tanggung Jawab Pelaku Usaha.....	68
6. Tanggung Jawab Konsumen Beserta Hak dan Kewajibannya.....	68
6.1 Hak dan Kewajiban Konsumen.....	68
7. Tanggung Jawab Kontraktor	70

BAB III TINJAUAN MENGENAI HUBUNGAN HUKUM ANTARA PIHAK-PIHAK TERKAIT RUMAH SUSUN DENGAN TINDAKAN HUKUM PEMERINTAH DALAM HAL PENGAWASAN

A. Tindakan Hukum Pemerintah Dalam Hal Pengawasan Berdasarkan Kewenangannya.....	73
1. Pemerintah/ Pemerintahan	74
1.1 Kedudukan Pemerintah Berdasarkan Hukum Publik.....	75
1.2 Kedudukan Pemerintah Berdasarkan Hukum Privat.....	77
2. Kewenangan Pemerintah.....	77
2.1 Asas Legalitas	78
2.2 Wewenang Pemerintah.....	78
3. Tindakan Hukum Pemerintah	80
3.1 Unsur-Unsur Tindakan Hukum Pemerintah.....	81
4. Peran Pemerintah dalam Hukum Perumahan.....	82
5. Pengawasan Pemerintah.....	83
5.1 Pengawasan	83
5.2 Jenis-Jenis Pengawasan.....	84
5.3 Fungsi Pengawasan	86
6. Pengawasan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.....	87
7. Pengawasan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun	87
8. Pengawasan Terkait Perubahan Gedung Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung.....	88
B. Perizinan di Bidang Bangunan	91

1. Perizinan.....	91
1.1 Fungsi dan Tujuan Perizinan.....	92
2. Perizinan dalam Pembangunan Bangunan Rumah Susun.....	93
2.1 Persyaratan Pembangunan Rumah Susun	93
2.2 Sertipikat Laik Fungsi	97

**BAB IV ANALISA YURIDIS TERHADAP
PERTANGGUNGJAWABAN PIHAK-PIHAK YANG BERKAITAN
DENGAN PERUBAHAN KONSTRUKSI BANGUNAN RUMAH SUSUN
DAN PERANAN PENGAWASAN PEMERINTAH BERDASARKAN
PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN DI INDONESIA**

**A. Aspek Hukum Mengenai Pertanggungjawaban Pihak-Pihak
(Pengembang, Kontraktor Dan Konsumen) Yang Berkaitan Dengan**

Perubahan	Konstruksi	Rumah
Susun.....		101

**B. Tindakan Hukum Pemerintah dalam Hal Pengawasan Sehubungan
dengan Terjadinya Perubahan Konstruksi Bangunan Rumah Susun
yang Berpotensi Merugikan Para Penghuni Rumah Susun
Lainnya..... 112**

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan.....	138
B. Saran.....	139

DAFTAR PUSTAKA.....	141
----------------------------	------------

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP