

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan manusia pada hakikatnya membutuhkan beberapa komponen dasar yang wajib dipenuhi. Kebutuhan akan hunian merupakan salah satu kebutuhan paling mendasar yang wajib dipenuhi oleh manusia sebagai makhluk hidup. Dewasa ini ditengah tingkat kebutuhan masyarakat Indonesia yang semakin beragam dalam era globalisasi, maka semakin banyak juga masyarakat yang membutuhkan hunian yang layak. Hal inilah yang menjadi salah satu faktor dasar yang menjadi motivasi bagi pengembang properti untuk semakin giat dalam memasarkan produk-produk hunian kepada masyarakat. Dipasarkan dengan berbagai inovasi tata ruang, bentuk, fasilitas hingga promo pembayaran yang menarik minat konsumen diberbagai segmen mulai dari segmen masyarakat dengan ekonomi menengah ke atas hingga menengah ke bawah.¹

Secara umum kemajuan yang dicapai oleh bangsa Indonesia dalam berbagai bidang kehidupan tidak diraih begitu saja akan tetapi memerlukan kerja keras serta kerjasama segenap lapisan masyarakat secara terus menerus serta berkesinambungan.²

Pembangunan yang dilakukan demi kemajuan tersebut merupakan pembangunan yang dilakukan secara menyeluruh serta menyentuh segenap

¹ Dikutip dari Tesis Joshua Bella, Sekolah Tinggi Hukum Bandung.

² Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis (Dalam Persepsi Manusia Modern)*, Bandung : Refika Aditama, 2007, hlm. 23.

aspek kehidupan masyarakat. Pembangunan pada bidang ekonomi merupakan penggerak utama pembangunan, namun pembangunan ekonomi harus disertai upaya saling memperkuat, terkait, serta terpadu dengan pembangunan bidang lainnya.³

Salah satu fenomena baru dalam dunia properti di Indonesia dewasa ini adalah maraknya konsep pembangunan rumah susun. Di Indonesia istilah rumah susun diidentikkan dengan rumah sederhana yang diperuntukkan bagi masyarakat lapisan bawah, untuk mengatasi keterbatasan lahan dan untuk merelokasi penduduk sekitar pada lokasi tertentu. Apartemen/Rumah Susun adalah rumah susun yang dibangun oleh perusahaan, pemerintah ataupun swasta yang diperjualbelikan kepada masyarakat dengan harga terjangkau untuk kalangan menengah. Kondominium dan kondominium hotel (kondotel) umumnya merupakan rumah susun yang mewah dan dimiliki oleh masyarakat kalangan atas.

Ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, menyatakan bahwa Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

³ *Ibid.*, hlm. 24.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan bahwa Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Rumah susun dalam pengertian yuridis adalah bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Rumah Susun adalah bangunan yang dibangun untuk menampung sekumpulan manusia yang terorganisir kedalam suatu wadah dengan pertimbangan bahwa manusia dapat hidup secara layak baik secara horizontal maupun vertikal dengan sistem pengelolaan yang menganut konsep kebersamaan.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang sangat berat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan dan ketentraman serta ketertiban penghunian dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan

kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, karena kesemuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi. Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak.⁴

Pembangunan Rumah Susun bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan Rumah Susun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah di kawasan perkotaan dengan penduduk di atas 1,5 juta jiwa. Hal ini akan berdampak pada:

1. peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota;
2. peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan;
3. peningkatan efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan;
4. peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota;
5. peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah;
6. peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.⁵

Pembangunan Rumah Susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta : Penerbit Sinar Grafika, 2012, hlm.160.

⁵ *Ibid.*, hlm. 162.

yang jumlah penduduknya terus meningkat. Hal ini dapat terjadi karena pembangunan Rumah Susun dapat mengurangi penggunaan tanah. Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat dan merata. Dengan demikian, pembangunan perumahan adalah untuk mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang sesuai dengan pola tata ruang dan tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.⁶

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas merupakan dampak baik atau sisi positif Rumah Susun adalah sebagai sarana keuntungan yang lebih besar bagi pengembang, masyarakat dapat memilih hunian/bangunan dengan skala kebutuhan lahan yang lebih kecil namun tetap dapat memuat konsumen lebih banyak. Banyaknya sisi positif dari Rumah Susun, tidak serta merta luput dari suatu permasalahan. Salah satunya adalah sifat hunian bertingkat yang digunakan untuk jangka waktu lama, sehingga kelayakan konstruksi bangunan tersebut perlu sangat diperhatikan. Oleh karena itu, kelayakan konstruksi bangunan Rumah Susun dalam hal ini khususnya penggunaan hunian Rumah Susun setelah pembangunan selesai dilakukan harus lebih diperhatikan.

Hal ini menyangkut keamanan atau keselamatan segenap penghuni Satuan Rumah Susun. Sebagai gambaran, terdapat perubahan (*interior unit*) yang ternyata membahayakan konstruksi atau struktur bangunan gedung secara keseluruhan yang dilakukan oleh konsumen. Salah satu kasus yang mungkin

⁶ *Ibid.*, hlm. 184.

terjadi mengenai kelayakan dan kualitas konstruksi Rumah Susun ini adalah salah satu kasus antara PT. X selaku pengembang dengan Y selaku konsumen.

Y (konsumen) membeli 2 unit apartemen dari PT. X (pengembang) dan diantara keduanya telah melakukan serah terima unit dan telah melaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di hadapan Notaris sesuai dengan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa “Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris.”, namun belum dibuat AJB (Akta Jual Beli) dalam arti belum dilakukan pemecahan sertifikat. Beberapa bulan kemudian, Y (konsumen) ingin melakukan renovasi atau perubahan pada unit dan membuat surat perjanjian dengan PT. X atau pihak pengembang. Setelah dilakukan perubahan singkatnya, Y (konsumen) melanggar izin “lalai” terhadap perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Y (konsumen) sengaja mengubah *layout* dengan membuat perubahan pada konstruksi bangunan. Dengan demikian, Y (konsumen) melanggar ketentuan yang sebelumnya telah dibuat dalam surat perjanjian antara PT. X (pengembang) dan Y (konsumen).

Dampak dari renovasi atau perubahan unit pada apartemen atau rumah susun yang dilakukan oleh konsumen Y menimbulkan kerugian di antaranya, kebocoran, perembesan di dinding bangunan, serta hal-hal yang menjadi potensi kerusakan bangunan. Berdasarkan kasus di atas, hal ini menjadi problematika terkait siapa saja pihak-pihak yang perlu bertanggung jawab atas kerugian yang

telah ditimbulkan. Atas hal tersebut, kiranya penulis telah memberikan paparan singkat mengenai salah satu kasus yang menjadi realita di dalam rumah susun.

Berdasarkan problematika tersebut, maka perlu adanya pengkajian secara terperinci dari segi pihak-pihak yang perlu bertanggungjawab kemudian dari segi perubahan konstruksi bangunan ditinjau dari tindakan hukum pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Penting untuk mengetahui keterkaitan kepemilikan rumah susun mengenai pemenuhan hak dan kewajiban baik selaku kontraktor, pengembang maupun konsumen dalam hal perubahan atau renovasi unit pada apartemen/rumah susun, serta untuk mengetahui peranan pengawasan pemerintah mengenai perubahan atau renovasi unit yang berpotensi terhadap kegagalan bangunan. Sehingga sangat penting untuk mengetahui kejelasan tentang pertanggungjawaban serta prosedur atau peraturan yang berkaitan dengan unit apartemen agar terdapat kepastian hukum dan tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari.

Agar dapat mencapai tujuan yang diinginkan para pihak, biasanya para pihak mengadakan perjanjian (*agreement*), baik dalam bentuk lisan (*consent*) maupun tertulis (*contract*). Perjanjian merupakan realisasi dari asas kebebasan berkontrak (*principle of contract freedom*) yang diakui dalam Hukum Perdata. Perjanjian pada dasarnya menetapkan secara rinci, jelas dan pasti menjadi kewajiban para pihak yang satu terhadap para pihak yang lain. Kewajiban dan hak biasanya digolongkan menjadi dua, yaitu yang bersifat materiil dan prosedural. Kewajiban dan hak yang materiil adalah mengenai “apa yang dipenuhi dan apa yang

diperoleh”, sedangkan kewajiban dan hak prosedural adalah “bagaimana cara memenuhi dan bagaimana pula cara memperoleh”. Kepastian hukum pelaksanaan suatu kontrak ditentukan oleh rincian dan kejelasan kewajiban dan hak secara materiil dan prosedural.⁷

Adapun penelusuran yang telah dilakukan oleh penulis, bahwa pernah ada beberapa penelitian sebelumnya yang membahas mengenai rumah susun, tetapi dalam hal ini penulis memberikan fokus pembahasan yang berbeda dengan yang dilakukan oleh penelitian-penelitian tersebut. Pertama, penelitian tersebut berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Rencana Perubahan 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 Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun) Yang Ditulis Oleh Zega Ferdian Satrian, Fakultas Hukum Universitas Kristen Maranatha Bandung tahun 2016. Ada juga penelitian lain mengenai rumah susun yang berjudul “Perjanjian Baku Pemesanan Rumah Susun Dihubungkan Asas Keseimbangan Bagi Konsumen” yang ditulis oleh Merry Marshelle Sipabutar, Fakultas Hukum Universitas Kristen Maranatha Bandung tahun 2013 dan penelitian lain mengenai rumah susun yang berjudul “Problematika Perjanjian Pengikatan Pemesanan Satuan

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 214.

Rumah Susun Berdasarkan Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Di Indonesia” oleh Joshua pada tahun 2013 di Sekolah Tinggi Hukum Bandung. Dalam hal ini penulis mempunyai sudut pandang yang berbeda dengan judul yang pernah dibahas di atas, penulisan skripsi ini difokuskan membahas mengenai pertanggungjawaban hukum atas perubahan unit rumah susun yang berdampak pada perubahan konstruksi bangunan dan peranan pengawasan pemerintah berdasarkan peraturan PerUndang-Undangan di Indonesia.

Berkaitan dengan belum adanya kepastian hukum mengenai kejelasan hak dan kewajiban para pihak terhadap masalah pertanggung jawaban hukum atas perubahan unit pada rumah susun yang dilakukan oleh konsumen yang sebelumnya telah dibuatkan surat perjanjian. Berdasarkan hal-hal tersebut maka penulis tertarik untuk mengkaji secara terperinci yang dituangkan dalam karya tulis berbentuk skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERTANGGUNGJAWABAN PIHAK-PIHAK YANG BERKAITAN DENGAN PERUBAHAN KONSTRUKSI BANGUNAN RUMAH SUSUN DAN PERANAN PENGAWASAN PEMERINTAH BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN DI INDONESIA.”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan Latar Belakang dan kronologi permasalahan hukum yang terjadi diatas, maka dengan ini penulis mengemukakan beberapa identifikasi masalah, yaitu :

1. Bagaimana pertanggungjawaban hukum atas perubahan konstruksi bangunan rumah susun yang dilakukan oleh konsumen?
2. Bagaimana pengawasan pemerintah terhadap pengembang, kontraktor dan konsumen sehubungan dengan terjadinya perubahan konstruksi bangunan rumah susun yang berpotensi merugikan para penghuni rumah susun lainnya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis dalam pembahasan didalam tugas akhir ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui secara yuridis perihal pertanggungjawaban para pihak yang terkait, baik developer, kontraktor dan konsumen. Agar konsumen yang awam memiliki kepastian hukum serta mengerti prosuder pertanggungjawaban apa saja yang perlu mereka lalui terkait proses perubahan unit apartemen yang mereka miliki.
2. Untuk mengetahui bagaimana upaya pemerintah dalam hal pengawasan terhadap pengembang terkait perubahan konstruksi bangunan yang dilakukan oleh konsumen yang melakukan renovasi unit, yang menimbulkan kerugian

bagi perubahan struktur bangunan yang akan merugikan baik bagi pengembang, kontraktor maupun bagi penghuni rumah susun lainnya.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penulisan tugas akhir ini antara lain terbagi atas dua kegunaan baik kegunaan teoritis maupun kegunaan praktis

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis, diajukan untuk menambah dan memberikan kontribusi terhadap ilmu hukum khususnya pengetahuan terkait perkembangan hukum dalam hal pertanggung jawaban para pihak dalam Perjanjian khususnya dalam perubahan unit yang dilakukan oleh konsumen sebagaimana yang telah dibuat dalam perjanjian antara pengembang dan konsumen dan diatur oleh Undang-Undang Rumah Susun serta Undang-Undang di bidang Konstruksi

2. Manfaat Praktis

Secara Praktis, untuk menambah pengetahuan terkait perkembangan ilmu hukum yang diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran bagi para pihak- pihak yang terlibat langsung khususnya dalam bidang hukum kondominium dan pertanggung jawaban para pihak dalam suatu perikatan yang bersumber dari Perjanjian.

E. Kerangka Pemikiran

Hukum merupakan salah satu elemen penting dalam perkembangan hidup masyarakat dewasa ini. Hukum merupakan suatu sistem peraturan yang bertujuan

[Type text]

memberikan perlindungan bagi individu dan masyarakat itu sendiri. Hukum secara signifikan terus mengalami berbagai perkembangan seiring perubahan – perubahan yang terjadi ditengah kehidupan masyarakat itu sendiri. Tatanan hukum pada hakikatnya memiliki tujuan menciptakan ketertiban, kepastian hukum dan rasa keadilan dalam pola perilaku manusia.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁸

Kepastian adalah suatu keadaan dimana terciptanya keadaan pasti, ketentuan dan/ atau ketetapan. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Hal ini dikenal juga dengan *ubi jus incertum ibi jus*

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008, hlm. 158.

nullum (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum)⁹. Hukum bertujuan menciptakan ketertiban dan keamanan dalam masyarakat, hal ini disebabkan bahwa hukum itu sendiri diciptakan memang bertujuan untuk menciptakan ketertiban dan keamanan dalam masyarakat.¹⁰

Kehadiran hukum dalam masyarakat di antaranya adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak. Dengan demikian, tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat itu bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.

Menurut John Locke manusia dalam keadaan ilmiah sudah memiliki hak-hak kodrat (hak-hak asasi), yakni : hak hidup, hak kemerdekaan, hak milik.¹¹ Secara etimologis, hak asasi manusia terbentuk dari tiga suku kata : hak, asasi dan manusia. Dua kata pertama, hak dan asasi berasal dari bahasa Arab, sedangkan kata manusia adalah kata yang berasal dari bahasa Indonesia. Kata *haqq* adalah bentuk tunggal dari kata *haquq*. Kata *Haqq* diambil dari asal kata *haqqa*,

⁹ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 80.

¹⁰ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2006, hlm. 79.

¹¹ I Dewa Gede Atmadja, *Ilmu Negara*, Malang : Setara Press, 2012, hlm. 28.

yahiqqu, haqqam artinya benar, nyata pasti, tetap dan wajib. Apabila dikatakan, *yahiqqu alaika an ta'aala kadza*, itu artinya kamu wajib melakukan seperti ini. Berdasarkan pengertian tersebut, haqq adalah kewenangan atau kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Sementara kata *asasiy* berasal dari kata *assa, yaussu, asasaan* artinya membangun, mendirikan dan meletakkan.¹²

Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan yang sangat erat, yaitu satu mencerminkan adanya hubungan satu dengan lainnya. Kita mengatakan bahwa seseorang mempunyai suatu kewajiban untuk melakukan sesuatu apabila perbuatan seseorang tersebut itu ditukan kepada orang tertentu yaitu dengan orang lain. Dengan melakukan suatu perbuatan yang ditujukan kepada orang lain itu, seseorang tersebut telah menjalankan kewajibannya. Sebaliknya, karena adanya kewajiban pada orang lain itulah, maka seseorang tersebut mempunyai hak. Hak itu berupa kekuasaan yang bisa diterapkan terhadap orang lain, yaitu berupa tuntutan untuk melaksanakan kewajibannya itu.

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum. Sanksi dikenakan *deliquet*, karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama. Dalam teori

¹² Sirajuddin, *Dasar-Dasar Hukum Tata Negara Indonesia*, Malang : Setara Press, 2016, hlm. 227.

tradisional, ada dua jenis tanggung jawab: pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawab mutlak (*absolut responsibility*) Tanggungjawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.¹³

Menurut Ridwan Halim, tanggung jawab hukum adalah sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada.¹⁴ Selain Ridwan Halim, Purbacaraka juga berpendapat bahwa, “tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerepan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak dan/atau melaksanakan kewajibannya”. Setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.¹⁵

¹³ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 44.

¹⁴ Ridwan Halim, *Hukum Administrasi Negara Dalam Tanya Jawab*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2016. hlm. 23.

¹⁵ Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, Bandung : Citra Aditya, 2010, hlm. 37.

Perkembangan ilmu hukum secara tidak langsung disebabkan adanya hubungan hukum. Hubungan hukum adalah hubungan antara dua atau lebih pihak yang diatur oleh kaidah hukum dengan menetapkan akibat – akibat hukum dalam relasi tersebut. Dalam pola hubungan hukum hak dari salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya. Hubungan hukum tersebut pada tahap selanjutnya menjadi landasan terciptanya perbuatan hukum dari para pihak yang menjalankan hubungan hukum tersebut. Perbuatan hukum (*rechtshandeling*) di definisikan sebagai perbuatan subjek hukum yang diberi akibat hukum oleh kaidah hukum tertentu yang dikehendaki subjek hukum tersebut. Perbuatan hukum dibedakan dalam perbuatan hukum tunggal dan berganda. Perbuatan hukum tunggal adalah perbuatan yang sudah selesai dan memiliki akibat hukum dengan satu tindakan sepihak oleh satu subjek hukum tanpa memerlukan persetujuan subjek hukum lain. Perbuatan hukum berganda secara garis besar dibedakan dalam perjanjian (*overeenkomst*) dan *Gesamt-akt*.¹⁶

Hukum tradisional melihat hubungan antara perbuatan dan efeknya tidak memiliki kualifikasi psikologis tindakan individu telah diantisipasi atau dilakukan dengan maksud menimbulkan akibat atau tidak adalah tidak relevan. Teknik hukum terkini menghendaki suatu perbedaan antara kasus ketika tindakan individu telah direncanakan dan dimaksudkan untuk efek tertentu dari perbuatan tersebut dan kasus ketika tindakan seorang individu membawa akibat merugikan yang tidak diantisipasi atau dikehendaki oleh pelaku. Suatu cita/ide keadilan

¹⁶ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni, 2000, hlm. 86.

individualitas mensyaratkan bahwa suatu sanksi harus diberikan kepada tindakan individu hanya jika akibat yang merugikan dari perbuatan telah diantisipasi oleh pelaku dan jika kehendaknya merugikan individu lain dengan perbuatannya itu. Suatu akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang mungkin ditimbulkan dengan sengaja oleh seorang individu tetapi tidak dengan maksud merugikan oleh pembuat undang-undang mungkin ditimbulkan dengan sengaja oleh seorang individu tetapi tidak dengan maksud merugikan orang lain.

Berdasarkan teori diatas, terkait hubungan hukum yang melahirkan adanya perbuatan hukum dalam hal jual beli unit rumah susun dalam hal pertanggungjawaban selaku pengembang atau developer adalah sebagai berikut :

- 1) Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- 2) Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, dimana beban pembuktian ada pada tergugat;
- 3) Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*), yaitu kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung

jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah;

- 4) Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), yaitu prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab;
- 5) Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), yaitu pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku¹⁷

Tidak hanya dilihat dari segi pertanggungjawaban pengembang, kewajiban konsumen pun perlu diperhatikan. Ketentuan pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa :

Kewajiban konsumen adalah :

- 1) membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- 2) beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- 3) membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

¹⁷ *Op.cit.*, Adrian Sutedi. *Op.cit.*, hlm. 43.

4) mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut

Permasalahan yang dihadapi konsumen pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggungjawab pengusaha dan juga lemahnya pengawasan pemerintah. Secara normatif pelaku usaha atau pengembang bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya.¹⁸

Tujuan negara menurut R. Kranenburg adalah mewujudkan kesejahteraan rakyat (kesejahteraan umum). Dalam hal ini, negara dipandang sebagai alat belaka yang dibentuk manusia untuk mencapai tujuan bersama, kemakmuran, dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat itu. Salah satunya adalah mengenai kewenangan pemerintah untuk mewujudkan kesejahteraan khususnya dalam hal pengawasan pemerintah.¹⁹

Dalam melakukan kewenangannya dalam hal pengawasan pemerintah terhadap administrasi pembangunan, menurut Frederick Mozier, kita harus menumbuh kembangkan pertanggungjawaban (responsibilitas). Terdapat dua macam pertanggungjawaban, yaitu :

1. Pertanggungjawaban objektif.

¹⁸ Adrian Sutedi. *Op.cit.*, hlm. 39.

¹⁹ I Dewa Gede Atmadja. *Op.cit.*, hlm. 44.

Yaitu seorang pejabat mempertanggungjawabkan kinerjanya kepada atasannya di organisasi yang sama/departemen yang sama. Lalu atasannya mengkaji apakah kinerja pegawai tersebut telah sesuai dengan hukum atau tidak. Pertanggungjawaban objektif relevan dengan internal control. Bentuk pengawasan yang termasuk internal control adalah pengawasan administratif dalam administrasi pembangunan.

2. Pertanggungjawaban subjektif.

Yaitu seorang pejabat harus mempertanggungjawabkan kinerjanya kepada siapapun yang layak diberi pertanggungjawaban misalnya DPR, rakyat, dan lain sebagainya baik dari dalam maupun dari organisasi tetapi layak mendapatkan pertanggungjawaban. Pertanggungjawaban subjektif relevan dengan external control. Bentuk pengawasan yang termasuk external control adalah pengawasan legislatif, pengawasan yudisial, dan pengawasan social.²⁰

Menurut P. Nicolai, wewenang pemerintah adalah kemampuan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu, yakni tindakan atau perbuatan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Selanjutnya, dikemukakan bahwa dalam wewenang pemerintahan itu tersimpul adanya hak dan kewajiban dari pemerintah dalam melakukan tindakan atau perbuatan pemerintah tersebut.²¹

²⁰ Aminuddin Ilmar, *Hukum Tata Pemerintahan*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2014, hlm. 101.

²¹ *Ibid.*, hlm. 102.

Prinsip pemberian sanksi terhadap tindakan individu hanya karena akibat perbuatan tersebut telah direncanakan dan dengan maksud yang jahat oleh individu, tidak sepenuhnya diterima hukum modern. Menurut hukum, individu tidak hanya dianggap bertanggungjawab jika akibat secara obyektif membahayakan telah ditimbulkan dengan maksud jahat oleh tindakannya, tetapi juga jika akibat perbuatan tersebut telah dimaksudkan walaupun tanpa niat yang salah, atau jika akibat tersebut terjadi tanpa adanya maksud atau direncanakan oleh individu pelaku. Namun sanksinya mungkin berbeda dalam kasus yang berbeda-beda. Sanksi itu ditandai dengan fakta bahwa tindakan yang merupakan delik dengan kualifikasi psikologis. Suatu keadaan jiwa tertentu dari si penjahat, yakni bahwa dia mengantisipasi atau menghendaki akibat yang membahayakan (yang disebut *mens re*), merupakan unsur suatu delik. Unsur ini disebut dengan istilah kesalahan (*fault*) (dalam pengertian lebih luas disebut *dolus* atau *culpa*). Ketika sanksi diberikan hanya terhadap delik dengan kualifikasi psikologis inilah disebut dengan pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*responsibility based on fault* atau *culpability*). Dalam hukum modern juga dikenal bentuk lain dari kesalahan yang dilakukan tanpa maksud atau perencanaan, yaitu kealpaan atau kekhilafan (*negligance*). Kealpaan atau kekhilafan adalah suatu delik omisi (kelalaian), dan pertanggungjawaban terhadap kealpaan lebih merupakan pertanggungjawaban *absolut* daripada *culpability*.²²

²² Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta : Konstitusi Press, 2006, hlm. 61.

Pembagian hukum ke dalam hukum publik dan hukum privat yang dilakukan oleh ahli hukum Romawi, Ulpianus, ketika ia menulis “*Publicum ius est, quod ad statum rei romanae spectat, privatum quod ad singulorum utilitatem*” (hukum publik adalah hukum yang berkenaan dengan kesejahteraan negara Romawi, sedangkan hukum privat adalah hukum yang mengatur hubungan kekeluargaan), pengaruhnya cukup besar dalam sejarah pemikiran hukum, sampai sekarang. Salah satu pengaruh yang masih terasa hingga kini antara lain bahwa kita tidak dapat menghindari diri dari pembagian tersebut, termasuk dalam melakukan pergaulan hukum (*rechtsverkeer*).

Kenyataan sehari-hari menunjukkan bahwa pemerintah di samping melaksanakan aktivitas dalam bidang hukum publik, juga sering terlibat dalam lapangan keperdataan.²³ Berdasarkan perspektif hukum, dalam kehidupan sehari-hari dikenal dengan istilah pergaulan hukum (*rechtsverkeer*), yang di dalamnya mengisyaratkan adanya tindakan hukum (*rechtshandeling*) dan hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) antara subjek hukum. Pergaulan tindakan, dan hubungan hukum adalah kondisi atau keadaan yang diatur oleh hukum dan/atau memiliki relevansi hukum. Dalam hal itu terjadi interaksi hak dan kewajiban antara dua subjek hukum atau lebih yang masing-masing dilekati hak dan kewajiban (*rechten en plichten*).

Hukum diciptakan untuk mengatur pergaulan hukum agar masing-masing subjek hukum menjalankan kewajibannya secara besar dan memperoleh haknya

²³ Ridwan H R, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 2013, hlm. 69.

secara wajar. Di samping itu, hukum juga difungsikan sebagai instrumen perlindungan (*bescherming*) bagi subjek hukum dengan kata lain hukum diciptakan agar keadilan terimplementasi dalam pergaulan hukum. Ketika ada subjek hukum yang melalaikan hak dan kewajiban yang seharusnya diajalankan atau melanggar hak subjek hukum lain, kepada yang melalaikan kewajiban dan melanggar hak itu dibebani tanggung jawab dan dituntut memulihkan atau mengembalikan hak yang sudah dilanggar tersebut. Beban tanggung jawab dan tuntutan ganti rugi atau hak itu ditujukan kepada setiap subjek hukum yang melanggar hukum, tidak peduli apakah subjek hukum itu seseorang badan hukum ataupun pemerintah.²⁴

F. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian pada Tugas Akhir ini dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam ruang lingkup Hukum Perdata dan Hukum Rumah Susun dan Apartemen dan Hukum Perijinan terkait pertanggung jawaban pihak-pihak terkait perubahan konstruksi bangunan rumah susun dan peranan pengawasan pemerintah

2. Kegunaan Praktis

²⁴ *Ibid.*, hlm. 321.

Hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan kepada Pengembang, Kontraktor, Konsumen dan Pemerintah untuk melakukan pengawasan dan pengendalian dalam hal problematika yang terjadi dalam ruang lingkup rumah susun, bangunan gedung dan jasa konstruksi untuk kegiatan bisnis maupun jual beli rumah susun atau apartemen mengenai pertanggungjawaban dan meminimalisir adanya kerugian. Sehingga kegiatan ini dapat dimanfaatkan secara baik dan bijak sesuai peruntukan hakekat bisnis, maupun jual beli unit rumah susun dan peraturan perundang-undangan di Indonesia sehingga dari penelitian ini dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum mengenai tanggung jawab pihak-pihak terkait dalam rumah susun (pengembang, kontraktor, konsumen) serta hak dan kewajibannya untuk mendapat perlindungan dari kerugian yang telah dialami. yang tidak sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia. Penelitian ini juga memberikan masukan kepada masyarakat khususnya dalam hal pembelian unit rumah susun/atau apartemen terkait hal-hal setelah pembelian dilakukan agar pembeli/konsumen mengetahui hak dan kewajibannya serta bagi penjual/pengembang/developer dan kontraktor untuk mengetahui batasan dalam hal pertanggungjawaban. Serta peranan pemerintah dalam hal pengawasan yang perlu diketahui secara baik agar tidak merugikan pihak manapun sehingga tujuan hukum untuk ketertiban terpenuhi.

G. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Normatif. Penelitian metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.²⁵ Berkaitan dengan metode tersebut, dilakukan pengkajian secara logis mengenai pertanggungjawaban terhadap pihak-pihak terkait baik pengembang, kontraktor maupun konsumen terkait perubahan unit dalam rumah susun/apartemen yang sebelumnya telah dibuatkan surat perjanjian antara pengembang dan konsumen yang ditinjau dari peraturan perundang-undangan di Indonesia. Penyusunan tugas akhir ini menggunakan sifat, pendekatan, jenis data, teknik pengumpulan data, dan metode analisis sebagai berikut:

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan peristiwa yang sedang diteliti dan kemudian menganalisisnya berdasarkan fakta-fakta berupa data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, dan data primer yang merupakan pelengkap diperoleh dari hasil wawancara. Dalam penelitian ini, penulis akan mencoba menggambarkan situasi dan kondisi mengenai pertanggungjawaban terhadap pihak-pihak terkait baik pengembang, kontraktor maupun konsumen terkait

²⁵Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi*, Malang: Bayumedia Publishing, 2007, hlm. 295.

perubahan unit dalam rumah susun/apartemen serta peranan pemerintah dalam hal pengawasan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Dan dan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta.

2. Pendekatan Penelitian

Penyusunan tugas akhir ini menggunakan metode pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dikarenakan memang belum atau tidak adanya aturan hukum untuk masalah yang dihadapi Metode pendekatan selanjutnya yang dipakai oleh penulis adalah pendekatan undang-undang (*Statue Approach*). Dalam metode pendekatan perundang-undangan, peneliti akan memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini merupakan pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.

3. Jenis Data

Jenis Data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dan data primer sebagai pelengkap yaitu berupa wawancara. Bahan dari data sekunder, terdiri atas:

[Type text]

1) Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hirarki atau bahan hukum positif artinya suatu norma hukum yang mempunyai kekuatan mengikat. Peraturan yang dipakai oleh penulis adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta dan Peraturan daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang melengkapi bahan hukum primer seperti rancangan undang-undang, buku yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh, jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, hasil-hasil *symposium* mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian, dan catatan-catatan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Soerjono Soekanto, dalam penelitian lazimnya dikenal 3 (tiga) alat pengumpul data, yaitu “studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau *interview*.” Pengumpulan data adalah mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan terhadap berbagai jenis dan bentuk data yang ada di lapangan kemudian data tersebut dicatat. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:

1) Literatur dan Perundang-Undangan

Literatur, doktrin, dan perundang-undangan menjadi parameter dalam pembuatan tugas akhir ini. Mengenai literatur, yang berisi pertanggungjawaban pihak-pihak terkait dalam rumah susun serta perlindungan atau hak dan kewajiban yang seharusnya didapatkan dan pengawasan pemerintah sesuai kewenangannya. Kemudian pandangan-pandangan ahli mengenai Rumah Susun, Bangunan Gedung, Jasa Konstruksi dan Perizinan Mendirikan Bangunan.

2) Wawancara

Wawancara adalah “percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan

yang diwawancarai yang memberikan pertanyaan itu.”²⁶ Instrumen wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin, yang berpedoman pada suatu daftar pertanyaan tersruktur yang bersifat terbuka. Penulis akan melakukan wawancara sebagai bahan pelengkap kepada salah satu Legal Officer yang bekerja di rumah susun/apartemen tersebut.

5. Teknik Analisis Data

Analisa data adalah kegiatan untuk memaparkan data, sehingga dapat diperoleh suatu kebenaran atau ketidakbenaran dari suatu hipotesis. Batasan ini diungkapkan bahwa analisis data adalah sebagai proses yang merinci usaha secara formal untuk menemukan tema dan merumuskan ide seperti yang disarankan oleh data sebagai usaha untuk memberikan bantuan pada tema dan ide.²⁷ Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum ini menggunakan cara pola pikir logika deduktif. Menurut Setyosari menyatakan bahwa “Berpikir deduktif merupakan proses berfikir yang didasarkan pada pernyataan-pernyataan yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus dengan menggunakan logika tertentu.”²⁸ Jika dikaitkan dengan Penelitian Hukum, pola pikir deduktif yaitu suatu kesimpulan dengan mengaitkan premis umum (perundang-undangan, doktrin, prinsip, dan asas) pada premis khusus (kasus nyata atau fakta).

²⁶ Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004, hlm. 186. Dikutip dari skripsi Ine Nurhayati, Fakultas Hukum Maranatha.

²⁷ Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004, hlm. 103. Dikutip dari skripsi Ine Nurhayati, Fakultas Hukum Universitas Kristen Maranatha.

²⁸ Punaji Setyosari, *Metode Penelitian Pendidikan dan Pengembangan*, Jakarta : Kencana, 2010, hlm. 7. Dikutip dari skripsi Ine Nurhayati, Fakultas Hukum Maranatha.

H. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari 5 bab, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang Latar Belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : ASPEK HUKUM MENGENAI PERTANGGUNGJAWABAN TERHADAP PIHAK-PIHAK (PENGEMBANG, KONTRAKTOR DAN KONSUMEN) YANG BERKAITAN DENGAN PERUBAHAN UNIT RUMAH SUSUN

Bab ini menyajikan tinjauan pustaka yang berisikan uraian teori, dasar hukum, norma, doktrin yang relevan dengan masalah hukum yang diteliti baik dari buku, jurnal ilmiah, yurisprudensi, perundang-undangan dan sumber data lainnya mencakup tanggung jawab pengembang, kontraktor dan konsumen. Serta hak dan kewajiban baik pengembang, kontraktor maupun konsumen dalam hal perubahan unit.

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

Bab ini menyajikan serta menguraikan mengenai kegiatan yang dilakukan developer baik dalam perolehan perizinan, pembangunan hingga hubungan hukum dengan kontraktor – konsumen serta terkait peran serta pemerintah dalam hal pengawasan. Serta mengenai tindakan hukum yang dilakukan pemerintah.

BAB IV : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERTANGGUNG JAWABAN PIHAK-PIHAK TERKAIT PERUBAHAN KONSTRUKSI BANGUNAN RUMAH SUSUN DAN PERANAN PENGAWASAN PEMERINTAH BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN DI INDONESIA.”

Bab ini merupakan bahasan terhadap pertanggung jawaban pihak-pihak terkait perubahan konstruksi bangunan rumah susun dan peranan pengawasan pemerintah berdasarkan peraturan perundangan-undangan di Indonesia, serta menganalisis tindakan hukum pemerintah dalam hal pengawasan yang dapat diterima oleh para pihak dalam penelitian ini.