

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUSUNAMI APABILA BANGUNAN MUSNAH AKIBAT BENCANA ALAM**

---

**Riski Pebru Ariyanti, Krisnadi Nasution, Sri Setyadji**  
**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**  
**(Naskah diterima: 20 November 2019, disetujui: 25 Desember 2019)**

**Abstract**

*Rusunami is a low-cost apartment with a common ownership system and is a government program in providing terraced housing types for middle to lower class people. Building a rusunami is very helpful for the community to have a place to live, let alone a middle-lower class community, but in the event of a natural disaster that can cause buildings and land to be destroyed there will be a legal vacuum here, so it is interesting to examine the status of residential rights for rusunami residents after natural disasters and forms of state accountability as well as developers for the destruction of buildings due to natural disasters. This type of research used by the author is normative juridical research, which is legal research based on applicable laws or legal norms that are binding and related to the material to be discussed. The approach used in this paper is the law approach and conceptual approach. The legislative approach examines the Basic Rules of Agrarian Principles, the Law on Flats, and other legislation, while the conceptual approach examines the concept of the destruction of the land of flats.*

**Keywords:** *Rusunami, Land and Building Destruction, Natural Disasters*

**Abstrak**

Rusunami merupakan rumah susun dengan sistem kepemilikan biasa dan merupakan program pemerintah dalam menyediakan rumah tipe hunian bertingkat untuk masyarakat menengah kebawah. Membangun sebuah rusunami sangat membantu masyarakat sehingga memiliki tempat tinggal, apalagi masyarakat yang berekonomi menengah kebawah, akan tetapi apabila terjadi suatu bencana alam yang dapat mengakibatkan bangunan dan tanahnya musnah maka akan terjadi suatu kekosongan hukum disini, sehingga menarik untuk diteliti mengenai bagaimana status hak hunian bagi penghuni rusunami pasca terjadinya bencana alam dan bentuk pertanggungjawaban negara juga pengembang atas musnahnya bangunan akibat bencana alam. Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku atau norma-norma hukum yang bersifat mengikat dan berkaitan dengan materi yang akan dibahas. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan mengkaji Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Rumah Susun, dan peraturan perundang-undangan lainnya, sedangkan pendekatan konseptual mengkaji tentang konsep musnahnya tanah satuan rumah susun.

**Kata kunci :** Rusunami, Musnahnya Tanah dan Bangunan, Bencana Alam.

## I. PENDAHULUAN

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah akan kebutuhan tanah untuk membangun sebuah tempat tinggal. Rumah susun dapat meningkatkan taraf hidup bagi masyarakat, dengan adanya rumah susun masyarakat yang tidak memiliki rumah tidak perlu tinggal di jalan atau ditempat yang tidak layak untuk dihuni, sehingga dapat dikatakan rumah susun merupakan salah satu bentuk untuk mensejahterakan masyarakat. Rumah susun juga merupakan salah satu bentuk kepedulian pemerintah terhadap masyarakat, karena dengan dibangunnya rumah susun masyarakat yang tidak mempunyai rumah dapat menempati hunian yang layak dengan proses pembayaran yang tidak terlalu menyulitkan masyarakat. Masyarakat dapat membayar dengan cara mengangsur ataupun langsung dan harganya relatif tidak terlalu mahal, dibanding dengan membeli sebuah rumah di dalam perumahan, sehingga banyak masyarakat yang dapat memiliki hunian rumah susun tersebut.

Terdapat beberapa macam istilah rumah susun yakni seperti rusunami, rusunawa, flat, apartemen dan kondominium. Tujuan adanya rumah susun tersebut untuk memenuhi kebu-

tuhan masyarakat akan tanah, hal tersebut dikarenakan tanah tidak bertambah sedangkan manusia selalu bertambah, apalagi di wilayah perkotaan yang padat penduduknya. Adanya rumah susun juga dapat mengurangi area yang kumuh di wilayah perkotaan. Dalam pembangunan sebuah rumah susun harus memperhatikan mengenai pengaturan ruang yakni ruang darat maka berhubungan dengan kontur tanah atau keadaan permukaan, kemiringan tanah, dan ciri tanah yang dapat digunakan untuk membangun rumah susun, sedangkan ruang angkasa berhubungan dengan ketinggian bangunan tersebut sehingga dapat dikatakan layak untuk menjadi hunian rumah susun.

Kebutuhan akan tanah semakin lama, semakin meningkat, dengan adanya rusunami maka dapat sedikit membantu pemerintah dalam menanggulangi permasalahan akan kurangnya tanah, dan dapat membantu penduduk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni. Dalam pembangunan rusunami diatas tanah negara terdapat tiga pihak yang sangat berpengaruh yakni negara, pengembang atau developer, dan pemilik rusunami tersebut. Negara berperan dalam pembuatan rusunami dikarenakan negara yang memberikan izin pengembang untuk membangun rusunami tersebut di atas tanah yang dikuasai oleh negara, negara

juga ikut andil bertanggungjawab atas kualitas dari bangunan rusunami tersebut, kemudian developer atau pengembang ikut berperan dalam pembangunan rusunami, hal tersebut disebabkan karena pengembang yang membangun rusunami tersebut, selanjutnya calon pemilik rusunami juga berperan penting dalam kelangsungan pembangunan rusunami, dikarenakan mereka yang menempati dan membeli rusunami tersebut.

Dalam membangun sebuah rusunami dapat menimbulkan berbagai risiko. Risiko merupakan suatu akibat yang akan timbul atau terjadi apabila melakukan suatu perbuatan tertentu. Menurut Subekti dalam buku Hukum Perdata Indonesia menyatakan bahwa kata risiko berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksud dalam perjanjian. Risiko ialah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa, yaitu peristiwa bukan karena kesalahan debitur, yang menimpa benda yang menjadi obyek perikatan dan menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi, dengan demikian dapat dikatakan bahwa permasalahan dalam risiko adalah adanya suatu keadaan memaksa.

Dalam hal ini risiko dalam membangun rusunami terdapat beberapa macam yakni dengan pembangunan rusunami dapat mengakibatkan penurunan permukaan tanah akibat gedung rusunami yang tinggi, apabila bangunan rusunami tidak kuat maka dapat mengakibatkan bangunan tersebut runtuh atau roboh, kemudian sangat berisiko terhadap adanya kebakaran hal tersebut disebabkan kabel atau aliran listrik di rusunami sangat banyak, disetiap ruangan terdapat aliran listrik dan risiko yang lainnya.

Dalam membangun sebuah rusunami juga harus diperhatikan apabila terjadi suatu bencana alam, peristiwa bencana alam tersebut dapat merugikan berbagai pihak, termasuk penghuni rusunami karena dengan adanya fenomena bencana alam tersebut dapat menjadikan bangunan-bangunan menjadi musnah sehingga tidak diketahui letaknya dan membuat tanahnya menjadi musnah juga. Hapusnya tanah hak milik terdapat dalam Pasal 27 UUPA, sedangkan hapusnya HGB terdapat dalam Pasal 40 UUPA.

Dalam Pasal tersebut terdapat berbagai cara hapusnya tanah antara lain karena pencaibutan hak, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, tanah tersebut ditelantarkan dan tanahnya musnah. Hapusnya tanah karena

dicabut untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, kemudian hapusnya tanah karena ditelantarkan juga sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Berdasarkan uraian diatas dapat dikatakan terdapat kekosongan hukum yakni perlunya pengaturan mengenai musnahnya tanah karena bencana alam, meskipun sudah ada Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana Alam, akan tetapi tidak mengatur mengenai perlindungan hukum bagi pemilik apabila bangunan dan tanah tersebut musnah karena bencana alam. Musnahnya tanah tersebut bukan merupakan kesalahan dari pemilik, sehingga pemilik rusunami disini perlu untuk dilindungi apabila tanah tersebut musnah sebelum jangka waktu HGB nya berakhir. Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dalam bentuk karya ilmiah tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rusunami Apabila Bangunan Musnah Akibat Bencana Alam”**.

## **II. METODE PENELITIAN**

### **a) Jenis penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang melatarbelakangi penulisan ini, maka jenis penelitian yang digunakan ialah yuridis normatif, yaitu penelitian yang didasarkan atas peraturan perundang-undangan atau norma-norma hukum yang bersifat mengikat yang ada relevansinya dengan materi yang dibahas. Menurut Peter Mahmud Marzuki penelitian hukum (*Legal Research*) adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat, tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.

Penggunaan metode pendekatan yuridis normatif dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis dan meneliti perlindungan hukum bagi pemilik rusunami apabila tanah musnah akibat bencana alam.

**b) Pendekatan Masalah**

Pendekatan penelitian digunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek dalam memecahkan isu hukum yang diteliti. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang diteliti, dengan mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya, antara undang-undang dengan undang-undang dasar, atau antara regulasi dan undang-undang. Pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dalam rangka penelitian hukum ini adalah dengan mengkaji UUPA, UU Rumah Susun dan peraturan perundang-undangan lainnya.

**c) Sumber Bahan Hukum**

Bahan hukum merupakan sumber informasi bagi penelitian hukum yang digunakan untuk memecahkan isu hukum. Dalam mencari bahan hukum dalam penyusunan penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1. Bahan Hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat, bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan

hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini yaitu UUD 1945, UUPA, UU Rumah Susun dan Peraturan Perundang-undangan lainnya.

2. Bahan hukum sekunder digunakan untuk mendukung, melengkapi, dan membahas isu hukum yang sedang diteliti. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah buku dan jurnal yang berisi tentang perkembangan atau isu hukum yang menjadi pokok permasalahan.

**d) Teknik analisis bahan hukum**

Analisis bahan hukum yaitu menganalisis seluruh bahan hukum untuk mendapatkan suatu kesimpulan yang tepat atas isu hukum yang diteliti dengan beranjak pada suatu peraturan perundang-undangan yang konsep-konsep hukum yang sesuai dan doktrin-doktrin hukum serta pendapat ahli.

Penelitian yang akan dilakukan yaitu membandingkan antara beberapa peraturan-peraturan, dan buku literatur atau refrensi yang telah diperoleh mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik rusunami apabila

bangunan musnah akibat bencana alam. Kemudian dianalisis sehingga dapat memberikan suatu gambaran tentang aspek hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Status Hak Hunian Bagi Penghuni Rusunami Pasca Terjadinya Bencana Alam**

Setiap orang yang lahir didunia memiliki hak dari lahir hingga meninggal dunia. Dalam sebuah rusunami pemilik mempunyai hak yang tidak akan lepas sampai berakhirnya kepemilikan atas bangunan rusunami tersebut. Berdasarkan Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan bahwa Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pemilik rumah susun memiliki hak sejak ia membeli rumah susun tersebut, hak atau kewenangan yang dimaksud sebagai berikut :

1. Mempergunakan sendiri atau menyewakan satuan rumah susun kepada pihak lain.
2. Mempergunakan hak milik atas satuan rumah susun sebagai agunan/jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan misalnya

hipotik jika tanahnya berstatus sebagai hak pakai.

3. Memindahkan hak milik atas satuan rumah susun kepada pihak lain dalam bentuk jual beli, tukar-menukar, hibah, inbreng (pemasukan sebagai penyertaan dalam perusahaan).

Apabila rusunami tersebut musnah pasca terjadinya bencana alam maka hunian tersebut juga akan musnah, apabila dikaitkan dengan teori "*Legitimate Theorie*" dari Mr. Paul Scholten menyebutkan bahwa pada dasarnya hak milik atas benda hanya dapat berpindah dengan sah, apabila seseorang memperoleh hak milik tersebut dari orang yang berhak untuk memindahkan hak milik atas benda tersebut, orang yang dimaksud tersebut ialah pemilik dari benda itu, dengan demikian dapat dikatakan bahwa setiap terjadinya pemindahan hak milik terhadap suatu benda tetap ataupun benda bergerak harus dikerjakan oleh pemilik benda tersebut atau dilakukan oleh orang yang diberikan kuasa terhadap benda tersebut.

Terdapat teori kepemilikan lain yang dikemukakan oleh Meijers yakni "*eigendoms theorie*", teori ini yang menafsirkan Pasal 1977 KUHPdata secara gramatikal. Menurut Meijers siapa saja yang telah menguasai sebuah benda bergerak dengan jujur maka

dapat dikatakan dia merupakan pemilik benda tersebut, tanpa melihat apakah terdapat alas hak yang sah, dan apa benda tersebut berasal dari seseorang yang mempunyai kewenangan atau tidak untuk memiliki atau menguasai benda tersebut. Dalam hal ini apabila benda tersebut masih ada dan dikuasai akan tetapi apabila benda atau bangunan tersebut musnah maka terdapat beberapa peristiwa yang menjadikan hak kebendaan seseorang menjadi hapus yakni dengan cara pelepasan hak, benda tersebut dipindahtangankan, terjadinya daluarsa atau lewat waktu, kemudian adanya pencabutan hak untuk kepentingan umum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan ganti kerugian dan juga benda tersebut musnah atau lenyap

Musnahnya suatu benda maka dengan sendirinya hak atas benda tersebut juga akan lenyap. Benda disini adalah bangunan rumah susun jadi dapat dikatakan apabila bangunan rumah susun musnah tidak tersisa maka hak atas bangunan tersebut juga akan hapus. Bangunan rumah susun tersebut merupakan HGB diatas tanah negara maka berdasarkan Pasal 40 huruf f UUPA tentang musnahnya HGB mengatakan bahwa HGB hapus karena tanahnya musnah.

Dalam pasal tersebut dapat ditafsirkan apabila tanah tersebut musnah maka HGB juga akan musnah, akan tetapi belum ada pengaturan yang jelas mengenai musnahnya tanah dan HGB. Meskipun Indonesia menganut asas pemisahan Horizontal yang bersumber dari hukum adat, yang pada dasarnya ada pemisahan antara tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya. Bahwa hukum yang berlaku terhadap tanah tidak dengan sendirinya berlaku juga terhadap bangunan yang berdiri diatasnya. Hak pemilikan atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi juga pemilikan bangunan diatasnya.

Akan tetapi apabila pengaturan mengenai tanah tidak berlaku juga terhadap bangunan diatasnya dalam hal terkena bencana alam, maksudnya disini apabila tanah tersebut musnah dan diberikan perlindungan hukum sedangkan bangunan diatasnya (rusunami) musnah belum tentu diberikan perlindungan hukum, maka bagaimana nasib dari pemilik rusunami yang hanya mempunyai tempat tinggal dirusunami dan belum sanggup untuk membeli perumahan yang baru, sehingga disini terhadap bangunan yang runtuh juga perlu adanya perlindungan hukum bagi pemilik bangunan rusunami tersebut.

Berdasarkan Pasal 20 UUPA yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Dapat dikatakan jika terjadi sesuatu terhadap tanah tersebut seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah mendapatkan perlindungan hukum, maka apabila hak milik atas tanah tersebut mendapatkan perlindungan hukum, hak milik atas bangunan juga perlu adanya perlindungan hukum. Perlindungan hukum bagi pemilik rusunami dapat dalam bentuk perjanjian kontrak kerja.

Dalam hal ini pemilik rusunami harus dilindungi dalam pembuatan perjanjian, berkaitan dengan teori perlindungan hukum internal dari eksternal dari Moch. Isnaeni. Perlindungan hukum internal atas dasar dasar asas kebebasan berkontrak masing-masing rekan seperjanjian itu mempunyai keleluasaan untuk menyatakan kehendak sesuai kepentingannya. Dalam hal ini pemilik rusunami dapat meminta dalam perjanjian tersebut adanya klausula asuransi. Sedangkan perlindungan hukum eksternal yaitu perlindungan hukum yang dibuat oleh pihak penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, sesuai hakekat aturan perundangan yang tidak

boleh berat sebelah dan bersifat memihak. Dalam hal ini perlindungan hukum eksternal dapat dalam bentuk regulasi dari pemerintah mengenai persyaratan bangunan harus sesuai standart bangunan yang layak untuk dihuni, sehingga tidak terjadi kegagalan konstruksi.

### **3.2 Bentuk Pertanggungjawaban Negara dan Pengembang Atas Musnahnya Bangunan Akibat Bencana Alam**

Rusunami merupakan suatu hunian yang dapat dimiliki oleh calon pembeli dengan harga yang relatif lebih murah dibandingkan dengan membeli perumahan. Pembangunan rusunami bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat dan membantu masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal supaya mempunyai tempat untuk berteduh dan meneruskan keturunan, dengan harga yang tidak terlalu menyulitkan masyarakat. Adanya bangunan rusunami diharapkan dapat membantu masyarakat, akan tetapi apabila terjadi suatu bencana dan membuat rusunami tersebut runtuh maka berikut ini bentuk-bentuk pertanggungjawaban pengembang dan negara antara lain :

#### **3.2.1 Bentuk Pertanggungjawaban Pengembang Atas Musnahnya Bangunan Akibat Bencana Alam**

Dalam melakukan suatu pembangunan apapun itu, tidak hanya merupakan karya dari

satu orang saja melainkan ada beberapa pihak yang ikut andil dalam pembangunan tersebut. Pada umumnya dalam melakukan suatu pembangunan terdapat dua proses yaitu proses perencanaan (menggambar konstruksi) dan pelaksanaan (membuat konstruksi). Berdasarkan Pasal 1 angka 15 UU Rumah Susun menyatakan bahwa pelaku pembangunan rumah susun merupakan setiap orang dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman. Dalam hal ini UU Rumah Susun menetapkan 3 (tiga) bentuk pelaku pembangunan rumah susun, yaitu Orang, Badan hukum, dan pemerintah atau pemerintah daerah. Pelaku pembangunan rumah susun adalah perseorangan atau badan hukum, yang dapat dirinci, yaitu :

1. Warga negara Indonesia;
2. Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian;
3. Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/ Kota;
4. Badan Usaha Milik Negara;
5. Badan Usaha Milik Daerah;
6. Badan Otorita;
7. Perseroan Terbatas (PT).

Jika pelaku pembangunan rumah susun adalah Perseroan Terbatas, maka rumah susun yang dibangun adalah rumah susun umum

atau rumah susun komersial, yang tanahnya berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan. Sebelum melakukan sebuah pembangunan, pengembang harus mempunyai sertifikat sebagai badan usaha hal tersebut berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, untuk selanjutnya disebut UU Jasa Konstruksi.

Para pekerja dalam badan usaha jasa konstruksi tersebut juga harus mempunyai sertifikasi kompetensi kerja. Maksud dari sertifikasi kompetensi kerja termuat dalam Pasal 1 angka 12 dan angka 13 UU Jasa Konstruksi yang menyebutkan Sertifikasi Kompetensi Kerja adalah proses pemberian sertifikat kompetensi melalui uji kompetensi sesuai dengan standar kompetensi kerja nasional Indonesia, standar internasional, dan/atau standar khusus. Sertifikat Kompetensi Kerja sendiri dapat diartikan sebagai tanda bukti pengakuan kompetensi tenaga kerja konstruksi. Selanjutnya setelah mempunyai sertifikat badan usaha dan sertifikasi kompetensi kerja, pengembang juga harus mempunyai izin usaha konstruksi untuk melakukan sebuah pembangunan. Berdasarkan Pasal 1 angka 15 UU Jasa Konstruksi.

Hak pengembang dalam bidang jasa konstruksi yaitu menerima sebuah bayaran atas hasil kerjanya hal tersebut berdasarkan Pasal 73 UU Jasa Konstruksi bahwa setiap tenaga kerja konstruksi yang memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja berhak atas imbalan yang layak atas layanan jasa yang diberikan, imbalan yang layak untuk diberikan tersebut dalam bentuk upah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kemudian kewajiban pengembang memberikan hasil bangunan yang maksimal sesuai dengan keinginan pemberi proyek, dengan adanya sertifikat dan izin tersebut apabila terjadi sesuatu akan bangunan tersebut dan hal tersebut merupakan kesalahan pengembang maka pengembang ikut bertanggungjawab.

Dalam hal pertanggungjawaban pengembang apabila bangunan tersebut musnah karena bencana alam, maka disini harus dibuktikan terlebih dahulu penyebab bangunan tersebut runtuh, disebabkan murni karena bencana alam atau karena kualitas dari bangunan tersebut. Dalam pembangunan sebuah rumah susun harus dilihat tahapan pembangunan tersebut sudah sesuai atau belum, tahapan tersebut termuat dalam Pasal 23 UU Rumah Susun menyatakan bahwa pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelak-

sanaan, dan pengawasan teknis. Apabila bangunan tersebut tidak layak untuk dihuni maka terdapat kegagalan konstruksi disitu, berdasarkan Pasal 1 angka 10 UU Jasa Konstruksi menyatakan bahwa Kegagalan Bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan / atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi.

Dalam hal apabila terjadi kegagalan konstruksi maka pengembang wajib bertanggungjawab karena bangunan tersebut rusak dikarenakan kualitas dari bangunan tersebut tidak layak untuk dibuat hunian, sehingga dapat dikatakan pengembang wanprestasi disini, karena kualitas dari bangunan tersebut tidak sesuai standart hunian. Definisi wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara.

Menurut R. Subekti dalam buku Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah : Penemuan dan Kaidah Hukum menyatakan bahwa wanprestasi dapat berupa 4 (empat) macam yakni :

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukan;
2. Melakukan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;

4. Melakukan perbuatan yang dalam perjanjian tidak dapat dilakukan.

Dalam hal ini apabila pengembang melakukan kesalahan dalam pembangunan rusunami yang tidak sesuai dengan standart pembangunan yang menjadikan kualitas dari bangunan tersebut menjadi kurang dan mengakibatkan bangunan menjadi rusak sehingga membuat pengembang wanprestasi, maka pengembang wajib untuk bertanggungjawab. Sementara apabila pengembang sudah melakukan prestasi dengan baik akan tetapi bangunan tersebut tetap musnah karena bencana alam maka harus dikaji dahulu bentuk-bentuk pertanggungjawaban yang dapat dilakukan oleh pengembang. Pertanggungjawaban dalam hukum perdata menurut Munir Fuady dapat digolongkan menjadi tiga jenis yakni :

1. Tanggungjawab dengan Unsur Kesalahan Pasal 1365 KUHPperdata;
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian Pasal 1366 KUHPperdata; dan
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) Pasal 1367 KUHPperdata.

Dalam hal bangunan tersebut runtuh karena terjadi suatu bencana alam merupakan suatu keadaan memaksa/*force majeure*, apabila dilihat dari bentuk pertanggungjawaban

menurut Munir Fuady maka keadaan memaksa / *force majeure* termasuk kedalam golongan Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) Pasal 1367 KUHPperdata. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) atau disebut dengan *strict liability* dalam prinsip ini sering diidentikan dengan tanggung jawab absolut. Prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, tetapi ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab.

Keadaan memaksa / *force majeure* menurut Subekti dalam buku Aspek Hukum dalam Bisnis merupakan hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi. Melihat pengertian *Force Majeure* tersebut maka dalam hal ini runtuhnya bangunan rusunami tersebut diluar kehendak manusia, Berdasarkan Pasal 1245 KUHPperdata.

Pasal 1245 KUHPperdata tersebut intinya mengatur mengenai dibebaskannya debitur dari kewajiban mengganti kerugian, sebab adanya suatu kejadian yang dinamakan keadaan memaksa. Jadi dapat dikatakan bahwa keadaan memaksa itu merupakan suatu peristiwa yang tidak disengaja, tidak terduga dan tidak

dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur serta memaksa, artinya debitur disini tidak dapat dituntut apabila kejadian tersebut terjadi. Dalam menyikapi adanya kejadian *force majeure* maka harus dilihat dari segi itikad baik para pihak dalam menanggulangi adanya peristiwa *force majeure* sehingga apabila peristiwa itu terjadi dapat ditanggulangi.

Setiap pemegang hak milik atas satuan rumah susun berkewajiban untuk menjadi anggota perhimpunan penghuni (*residents association*) serta mematuhi kewajiban sebagai berikut :

1. Membayar biaya pemeliharaan (*maintenance / management fee / servia charge*).
2. Berkewajiban membayar biaya utilitas umum (*utility charge*), besar biaya huruf a dan b ditentukan berdasarkan nilai perbandingan proporsional (NPP) oleh badan pengella setiap bulan.
3. Mengasuransikan satuan rumah susun yang dimiliki dari bahaya kebakaran, gempa secara *all risk*.
4. Mematuhi dan melaksanakan dengan baik anggaran dasar dan anggaran rumah tangga (*articks of association*).
5. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk yang menjadi milik bersama.

6. Membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya (NPP).

Apabila melihat Pasal 1245 KUHPerdana data dan kewajiban dari pemegang hak milik atas satuan rumah susun yaitu wajib untuk mengasuransikan satuan rumah susun yang dimiliki dari bahaya kebakaran, gempa secara *all risk*, dapat dikatakan bahwa kewajiban untuk mengasuransi ditanggung oleh pengembang pada saat terjadinya pembangunan rusunami. Kemudian setelah bangunan tersebut sudah siap dan sudah laku terjual kemudian terjadi peristiwa penyerahan fisik atau disebut dengan serah terima unit rumah susun, maka kewajiban mengasuransikan bangunan tersebut diserahkan kepada PPRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun).

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPRS) tersebut merupakan himpunan pemilik rusunami yang membayar iuran setiap bulan. Adanya asuransi tersebut diharapkan dapat menjadi perlindungan bagi pemilik rusunami pasca terjadinya bencana alam. Dalam permasalahan ini musnahnya bangunan rusunami tersebut pada saat bangunan tersebut sudah ditempati oleh pemilik rusunami sehingga pemilik rusunami tidak dapat dimintai pertanggungjawaban karena

sudah dilakukan serah terima atas bangunan tersebut dan pengembang juga sudah terbukti melakukan prestasi dengan semestinya. Dalam hal ini perlindungan hukum bagi pemilik rusunami hanya sebatas asuransi apabila pemilik tersebut membayar iuran untuk mengansuransikan rumah setiap bulan kepada PPRS.

### **3.2.2 Bentuk Pertanggungjawaban Negara Atas Musnahnya Bangunan Akibat Bencana Alam**

Dalam hal terjadi pembangunan rusunami maka negara ikut andil dan bertanggungjawab atas kelangsungan pembangunan rusunami tersebut, hal itu dikarenakan negara merupakan regulator atau yang menetapkan peraturan-peraturan yang mengikat seluruh masyarakat dan juga negara yang memberikan izin developer (pengembang) untuk mendirikan bangunan rusunami tersebut. Hal tersebut termuat dalam Pasal 5 ayat (1) UU Rumah Susun yang menyatakan bahwa Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.

Bentuk tanggungjawab negara dalam pembangunan rusunami antara lain negara membuat suatu aturan yang mengatur standart hunian rusunami yang memuat

kualitas bangunan sehingga layak untuk dijadikan hunian dan negara juga harus memastikan bahwa bangunan rusunami tersebut sudah dapat digunakan, apabila bangunan tersebut sudah layak untuk dihuni maka negara memberikan izin kepada pengembang untuk menjualbelikan bangunan tersebut.

Dalam melakukan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis, adanya persyaratan teknis pembangunan suatu rumah susun dimaksudkan sebagai landasan dalam perencanaan, pengawasan, pengelolaan dan pengembangan rumah susun dalam rangka peningkatan kualitas hidup penghuninya, dengan tujuan untuk menjamin keamanan, keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan bagi penghuni dan/atau pemakainya.

Dalam melakukan pembangunan tersebut negara memberikan izin kepada developer yang tertuang dalam Pasal 28 UU Rumah Susun yang menyatakan bahwa dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi: a. status hak atas tanah; dan b. izin mendirikan bangunan (IMB), sehingga dapat dikatakan bahwa pengembang harus memperoleh izin terlebih dahulu untuk dilaksanakannya pembangunan rusunami.

Izin mendirikan bangunan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/Prt/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, untuk selanjutnya disebut Permen PUPR Nomor 05/Prt/M/2016 menyatakan bahwa Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 6 angka 1 Permen PUPR Nomor 05/Prt/M/2016 menyatakan bahwa Klasifikasi bangunan gedung ditentukan berdasarkan: a. tingkat kompleksitas; b. tingkat permanensi; c. tingkat risiko kebakaran; d. zonasi gempa; e. lokasi; f. ketinggian; dan g. kepemilikan.

Apabila bangunan tersebut runtuh karena bencana alam gempa bumi maka dalam Pasal 6 angka 5 Permen PUPR Nomor 05/Prt/M/2016 mengklasifikasikan bangunan gedung berdasarkan zonasi gempa, ditetapkan berdasarkan percepatan puncak batuan dasar

meliputi : (a). zona  $< 0,05$  g; (b). zona  $0,05 - 0,1$  g; (c). zona  $0,1 - 0,15$  g; (d). zona  $0,15 - 0,2$  g; (e). zona  $0,2 - 0,25$  g; (f). zona  $0,25 - 0,3$  g; (g). zona  $0,3 - 0,4$  g; (h). zona  $0,4 - 0,5$  g; (i). zona  $0,5 - 0,6$  g; (j). zona  $0,6 - 0,7$  g; (k). zona  $0,7 - 0,8$  g; (l). zona  $0,8 - 0,9$  g; (m). zona  $0,9 - 1,0$  g; (n). zona  $1,0 - 1,2$  g; (o). zona  $1,2 - 1,5$  g; (p). zona  $1,5 - 2,0$  g; dan (q). zona  $> 2,0$  g

Berdasarkan uraian tersebut dapat dikatakan bangunan tersebut harus tahan akan gempa dengan zonasi gempa yang disebutkan diatas, dalam hal bangunan rusunami tersebut akan dibangun maka penampilan gedung juga harus diperhatikan agar tidak runtuh apabila terkena gempa dengan skala kecil. hal tersebut berdasarkan bab II Ketentuan Teknis Tata Bangunan dalam Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, untuk selanjutnya disebut lampiran Permen PUPR Nomor 05/PRT/M/2007 menyatakan bahwa :

#### Arsitektur Bangunan Gedung

1. Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung
  - a. Bentuk denah bangunan gedung rusuna bertingkat tinggi sedapat mungkin sime-

tris dan sederhana, guna mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh gempa.

- b. Dalam hal denah bangunan gedung berbentuk T, L, atau U, atau panjang lebih dari 50 m, maka harus dilakukan pemisahan struktur atau delatasi untuk mencegah terjadinya kerusakan akibat gempa atau penurunan tanah.
- c. Denah bangunan gedung berbentuk sentris (bujursangkar, segibanyak, atau lingkaran) lebih baik daripada denah bangunan yang berbentuk memanjang dalam mengantisipasi terjadinya kerusakan akibat gempa.
- d. Atap bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang ringan untuk mengurangi intensitas kerusakan akibat gempa.

Dalam melakukan sebuah pembangunan rusunami pengembang harus mematuhi persyaratan-persyaratan pembangunan tersebut agar kualitas bangunan rusunami tersebut tidak gampang runtuh karena bencana alam. Akan tetapi apabila bangunan tersebut runtuh karena bencana alam yang dahsyat maka dapat dikatakan hal tersebut merupakan bencana alam diluar kehendak manusia yang dapat membuat pengembang menjadi lepas dari tanggungjawabnya. Runtuhnya bangunan aki-

bat bencana alam dalam undang-undang jasa konstruksi diatur dalam Pasal 49 huruf j UU Jasa Konstruksi dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Apabila peristiwa runtuhnya bangunan tersebut terjadi diluar kehendak para pihak akibat dari adanya bencana alam, berkaitan dengan keadaan memaksa (*Force Majeure*). Menurut Shaw, terdapat beberapa faktor timbulnya tanggung jawab negara yakni :

1. Adanya suatu kewajiban hukum internasional yang berlaku antara dua negara tertentu
2. Adanya suatu perbuatan atau kelalaian yang melanggar kewajiban hukum internasional yang melahirkan tanggung jawab negara
3. Adanya kerusakan atau kerugian sebagai akibat adanya tindakan yang melanggar hukum atau kelalaian

Berdasarkan faktor timbulnya tanggung jawab negara menurut Shaw yang menyatakan bahwa tanggungjawab negara timbul karena adanya kerusakan atau kerugian sebagai akibat adanya tindakan yang melanggar hukum atau kelalaian sedangkan apabila kerusakan dan

kerugian itu timbul akibat dari terjadi suatu bencana alam, maka negara mempunyai tanggungjawab memberikan bantuan sesuai kemampuan keuangan negara. Pemerintah pusat, wilayah maupun daerah sebagai aparatur Negara mempunyai tanggungjawab untuk kesejahteraan masyarakatnya, hal tersebut berdasarkan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, untuk selanjutnya disebut UUD 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 tersebut negara menjamin setiap masyarakat Indonesia berhak mendapatkan tempat tinggal yang layak meskipun ada atau tidaknya bencana alam. Kemudian Dalam Pasal 26 ayat (3) jo. Pasal 33 UU Penanggulangan Bencana Alam menjelaskan bahwa setiap orang dapat memperoleh ganti kerugian apabila terkena bencana alam akibat dari kegagalan konstruksi atau akibat adanya pencabutan, pengurangan, sebagian atau seluruhnya yang telah dilakukan oleh pemerintah terhadap hak kepemilikan yang dipunyai setiap orang atas suatu benda, sehingga apabila melihat dari

pasal tersebut meskipun dalam UU Penanggulangan Bencana Alam tidak mengatur mengenai penggantian kerugian yang disebabkan bencana alam tanpa kesalahan manusia akan tetapi dari pasal tersebut dapat ditafsirkan bahwa negara dapat memberikan bantuan terhadap peristiwa tersebut sesuai dengan kemampuannya. Bantuan yang diberikan oleh negara tidak mengikat, maksudnya disini jumlahnya tidak ditentukan jadi sesuai dengan kemampuan keuangan negara.

Tanggungjawab dari pemerintah itu tidak termasuk pemukiman atau rumah-rumah yang dinyatakan oleh aturan hukum sebagai rumah yang telah berdiri di dalam kawasan rawan bencana, misalnya sempadan sungai yang artinya termuat dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai, untuk selanjutnya disebut PP Nomor 51 Tahun 2016 menyatakan bahwa sempadan patai adalah daratan sepanjang tepian pantai, yang lebar proposional dengan bentuk fisik pantai, minimal 100 (serratus) meter dari titik pasang tertinggi kearah darat. Kemudian sempadan sungai, atau di bawah lintasan saluran udara listrik tegangan ekstra tinggi (SUTET) dan sebagainya itu tidak boleh didirikan sebuah rumah.

#### IV. KESIMPULAN

Status hak hunian bagi pemilik rusunami pasca terjadinya bencana alam yakni hak hunian tersebut hapus karena bangunan tersebut musnah. Hal tersebut dapat dilihat dari beberapa peristiwa yang menjadikan hak kebendaan seseorang menjadi hapus yakni dengan cara pelepasan hak, benda tersebut dipindahtangankan, terjadinya daluarsa atau lewat waktu, kemudian adanya pencabutan hak untuk kepentingan umum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan ganti kerugian dan juga benda tersebut musnah atau lenyap. Maka dapat dikatakan dengan musnahnya suatu benda dengan sendirinya hak atas benda tersebut juga akan lenyap. Benda disini adalah bangunan rumah susun.

Tanggungjawab pengembang atas musnahnya bangunan akibat bencana alam yaitu apabila bangunan rusunami tersebut masih dalam tahap pembangunan maka pengembang wajib mengansuransikan, sedangkan apabila bangunan tersebut sudah diperjualbelikan dan ditempati oleh pemilik rusunami maka pengembang tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban sehingga pemilik diwajibkan mengansuransikan bangunan rumah susun tersebut dengan cara membayar iuran kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan

Rumah Susun (PPRS). Sedangkan tanggungjawab Negara atas musnahnya bangunan akibat bencana alam yaitu negara dapat memberikan bantuan terhadap peristiwa tersebut sesuai dengan kemampuan keuangan negara. Bantuan yang diberikan oleh negara tidak mengikat, maksudnya disini jumlahnya tidak ditentukan jadi sesuai dengan kemampuan keuangan negara.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Rizki Sridadi, Aspek Hukum dalam Bisnis, Airlangga University Press, Surabaya, 2009.
- Amran Suadi, Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah : Penemuan dan Kaidah Hukum, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Urip Santoso, Buku Ajar Hukum Rumah Susun, Revka Petra Media, Surabaya, 2017.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, Penelitian Hukum (Legal Research), Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Iman Kuswahyono, Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman, Bayumedia Publishing, Malang, 2004.
- Ni'matul Huda, Ilmu Negara, Rajawali Pres, Jakarta, 2014.
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Prenada Media Group, Jakarta, 2016.

Simanjuntak, Hukum Perdata Indonesia, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.

Zainal Asikin dan Amiruddin. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

Irene Mulia, Analisis Pertanggungjawaban Pengembang Apabila Terjadi Peristiwa Force Majuere Terhadap Bangunan Dan Penghuni Rumah Susun Grand Jati Junction Medan, tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2018.

Wepi Sundari, “Implementasi Prinsip International Responsibility (Tanggung Jawab Internasional) Dalam Kasus Dampak Kebakaran Hutan di Indonesia Terhadap Negara-Negara Tetangga”, Skripsi(S1) thesis, Fakultas Hukum Universitas Pasundan, 2017.

<https://butew.com/2018/04/20/pengertian-hukum-benda-dan-asas-asas-hak-kebendaan/>. Diakses tanggal 2 Januari 2020, pukul 07.15 WIB.