



ISSN Print: 2085-2339  
ISSN Online: 2654-7252

# Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan

**Editorial Office:** Fakultas Hukum, Universitas Pamulang,  
Jalan Surya Kencana No. 1, Pamulang Barat, Tangerang Selatan 15417, Indonesia.  
Phone/ Fax: +6221-7412566  
E-mail: [dinamikahukum\\_fh@unpam.ac.id](mailto:dinamikahukum_fh@unpam.ac.id)  
Website: <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/sks>

## Alih Fungsi Mall-Apartemen Menjadi Rumah Sakit Darurat Covid-19

Cut Aldila<sup>a</sup>, <sup>b</sup>Wardani Rizkianti

<sup>a</sup> Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta. E-mail: [cutaldila@upnvj.ac.id](mailto:cutaldila@upnvj.ac.id)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Article	Abstract
<p><i>Received : Jan 25, 2021;</i> <i>Reviewed : Feb 05, 2021;</i> <i>Accepted : Feb 11, 2021;</i> <i>Published : Mar 31, 2021.</i></p>	<p>Dalam melaksanakan percepatan penanganan virus Covid-19 di Indonesia, Presiden Joko Widodo menginstruksikan untuk pemanfaatan Gedung-gedung yang tidak terpakai untuk dijadikan rumah sakit darurat. Pemilik Lippo Group berniat membantu pemerintah dengan mengubah Mall Plaza Mampang menjadi Rumah Sakit Siloam (rumah sakit darurat Covid-19), dimana mall tersebut terletak pada gedung yang sama dengan Apartemen Nine Residence. Dengan demikian, para penghuni apartemen tersebut merasa keberatan akan pengalihan fungsi tersebut. Hal yang menjadi fokus penulis adalah proses alih fungsi yang dilakukan oleh pemilik gedung terhadap mall-apartemen Nine Residence yang dijadikan sebagai rumah sakit darurat Covid-19 dan terkait pertanggungjawaban pemilik bangunan atas pengalihan fungsi tersebut. Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif kemudian pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang serta pendekatan kasus. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder dan cara memperoleh bahan penelitian ini yaitu dengan studi perpustakaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses alih fungsi yang dilakukan oleh pemilik bangunan terhadap mall-apartemen tersebut harus memenuhi persyaratan administrative dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung, Berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun, tidak diatur secara jelas terkait pertanggungjawaban pemilik bangunan gedung terhadap penghuni apartemen Nine Residence, namun jika terdapat kerugian yang ditimbulkan oleh alih fungsi tersebut, maka pemilik bangunan gedung harus bertanggung jawab kepada penghuni bangunan gedung.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> alih fungsi; mall-apartemen; rumah sakit; covid-19.</p> <p><i>In order to avoid further transmission of covid-19, president joko widodo instructed to use the unused buildings as emergency hospitals. In accordance, the owner of Lippo Group planned helping government by converting Plaza Mampang into Siloam Hospital as emergency hospital. The thing is the mall is located at the same building as Nine Residence Apartment. Thus, the residents of the apartment objected the function transformation. The author focused on the process things related to owner's responsibility with function transformation. This study used juridical normative research with statute and case approach. The data source was secondary data. The research materials collected by librarial study. It resulted, the function transformation of the Mall must meet administrative</i></p>

*and technical requirements. If the process wasn't carried comprehensively, the owner must be responsible to the residents for the losses that have been caused.*

**Keywords:** *functions transformation; apartment; mall hospital; Covid-19*

## PENDAHULUAN

Berdasarkan data dari Suara.com Pemerintah terus membantah isu-isu terkait virus yang merebak di China yakni, Covid-19 sejak Januari 2020.(Suara.com, 2020) Sehingga Pemerintah Indonesia kehilangan banyak waktu untuk merespon secara efektif guna mencegah penyebaran virus tersebut. Seperti dilansir Beritasatu.com pada tanggal 25 April 2020, yang menyatakan bahwa kasus positif Covid-19 di Indonesia meningkat sebesar 396 kasus sehingga jumlah total pasien yang tertular virus Korona di Indonesia mencapai 8.607 orang.(Berita Satu, 2020) Hal ini menyebabkan terhentinya banyak kegiatan yang melibatkan kontak dengan orang lain secara langsung untuk sementara waktu dalam rangka memutus rantai virus tersebut menyebar. Namun, hingga Mei 2020 tidak terdapat tanda-tanda pandemi tersebut berakhir, bahkan terjadi lonjakan yang sangat besar sehingga kebanyakan rumah sakit rujukan pemerintah mengalami kewalahan dalam mengobati pasien Covid-19 yang tiada henti.

Presiden Joko Widodo kemudian menginstruksikan percepatan penanganan pandemi virus tersebut melalui tes Covid-19 secara massal dan persiapan rencana darurat kesiapan rumah sakit.(Tirto.id, 2020) Dalam pelaksanaannya, pemerintah memanfaatkan Wisma Atlet di Kemayoran Jakarta sebagai salah satu rumah sakit darurat untuk fasilitas karantina pasien wabah virus ini. Namun, pemanfaatan rumah sakit darurat tersebut dinilai kurang optimal. Sehingga terdapat beberapa pengusaha berniat untuk melakukan pengalihan fungsi beberapa usahanya seperti pusat perbelanjaan dan hotel agar dapat dijadikan sebagai rumah sakit darurat untuk penanggulangan wabah virus Covid-19. Seperti di Jakarta, sebuah bangunan gedung yang dimiliki oleh Lippo Group yang awalnya merupakan Plaza Mampang yang terletak di gedung yang sama dengan Apartemen Nine Residence akan dialih fungsikan menjadi sebuah rumah sakit darurat.(Ayopurwakarta.com, 2020).

Pihak Lippo Group akan mengubah lantai 1, 2 dan 3 gedung yang merupakan Plaza Mampang yang terletak pada gedung yang sama dengan Apartemen Nine Residence kemudian dijadikan sebagai rumah sakit darurat yang dapat menampung 415 tempat tidur.(Tirto.id, 2020) Rumah Sakit Darurat tersebut akan beroperasi sebagai Rumah Sakit Referensi Pasien Covid-19 Positif. Lippo Group selaku pemilik bangunan gedung bergerak untuk membantu pemerintah mengatasi pandemi virus corona yang saat ini perlu dipenuhi kebutuhannya.

Perizinan bangunan gedung merupakan salah satu dari sekian rangkaian izin yang diperlukan dalam sebuah kegiatan atau aktivitas masyarakat termasuk berusaha, namun perolehannya sangat dipengaruhi oleh izin lain dan harus memenuhi syarat formal dalam beberapa peraturan perundang-undangan.(Priyanta, 2019). Terkait perizinan rumah sakit darurat tersebut, Lippo Group sudah melakukan koordinasi dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan perizinan terkait rumah sakit tersebut sudah dikantongi oleh Pihak Lippo Group bahwa mereka akan membangun rumah sakit Tipe C. Hal ini dibuktikan dengan dikeluarkannya Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 494 tahun 2020 tentang Perubahan Keputusan Gubernur Nomor 378 tahun 2020 tentang Penetapan Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit Coronavirus Diseases (Covid-19) yang menyatakan

bahwa Rumah Sakit Siloam Mampang Prapatan termasuk dalam Daftar Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit Coronavirus Diseases (Covid-19).(*Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 378 Tahun 2020 Tentang Penetapan Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit Coronavirus Disease (Covid-19)*, 2020).

Penghuni apartemen tersebut merasa keberatan akan dibangunnya rumah sakit darurat tersebut. Hal ini dikarenakan rumah sakit darurat yang akan dibangun tersebut berada dalam satu gedung yang sama dengan perumahan hunian bersama atau Apartemen Nine Residence. Indonesia yang merupakan negara hukum, sehingga tindakan hukum yang dilakukan harus berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. (Satjipto, 2014) Selain itu, didasarkan pada kesepakatan bersama seluruh gedung atau sebagian gedung dapat diusahakan serta digunakan oleh pengguna atau bukan pemilik gedung.(Budhiarti Supyan, 2016).

Dalam Undang-undang penyelenggaraan rumah susun, tujuan dikonstruksikannya rumah susun adalah untuk memastikan terbentuknya rumah susun yang dapat ditinggali serta ekonomis dan dapat dimanfaatkan secara efisien dan efektif, mencegah perumahan dan/atau permukiman kumuh, memandu perkembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan masyarakat, diberikan hukum yang pasti perihal sediaan, sewaan, dan olahan, serta kepemilikan rumah susun.(Yulia Hastuty, 2015) Oleh karena itu, para penghuni apartemen merasa keberatan terhadap tindakan yang dilakukan oleh pemilik bangunan gedung yang melakukan pengalihan fungsi terhadap bangunan gedung.

Para penghuni apartemen menganggap pemilik bangunan abai terhadap azas perumahan dan pemukiman yang antara lain harus memperhatikan aspek kesehatan dan keselamatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman serta hak untuk menempati, menikmati dan atau memperoleh hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat sebagaimana tercantum dalam Pasal 129 huruf a Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Berdasarkan hal itu, penulis merasa hal ini perlu dikaji yaitu untuk mengetahui proses alih fungsi yang dilakukan pihak pemilik bangunan gedung terhadap mall-apartemen yang dijadikan sebagai rumah sakit darurat wabah Covid-19 serta pertanggungjawaban pihak pemilik bangunan gedung apartemen terhadap penghuni apartemen atas pengalihan mal dan apartemen menjadi rumah sakit darurat wabah Covid-19.

Alasan Penulis memilih judul tersebut karena terdapat inkonsistensi terhadap peraturan yang ada pada Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berisi dikarenakan perubahan tata ruang, penggunaan rumah susun dapat berubah fungsi dari fungsi hunian menjadi fungsi campuran.(*Undang-Undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*, 2011) Dalam pasal tersebut, menjelaskan bahwa pemilik rumah susun dapat mengubah fungsi rumah susun menjadi fungsi hunian atau bukan hunian, maka akan terdapat kombinasi antara fungsi hunian dan fungsi social budaya (pelayanan kesehatan). Menurut tujuannya, satu unit rumah susun dapat diklasifikasikan sebagai unit campuran yang berarti, rumah susun yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan yang berfungsi sebagai tempat bisnis.(Koeswoyo, 2004) Oleh karena itu, tidak hanya menggunakan rumah susun sebagai tempat tinggal, tetapi juga menggunakannya untuk keperluan bisnis dan keperluan investasi. (Kartika Sari, 2018) Sedangkan berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menyatakan bahwa terdapat azas perumahan dan

pemukiman yang antara lain harus memperhatikan aspek kesehatan dan keselamatan. Selain itu, Pasal 129 huruf a Undang-Undang No.1 Tahun 2011 perihal Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan tiap individu memiliki hak hidup dalam lingkungan yang sehat, mendapatkan perumahan yang pantas.

## PERMASALAHAN

Dalam pemaparan yang telah dikemukakan oleh penulis berikut ini permasalahan yang akan dibahas pertama, bagaimana proses alih fungsi yang dilakukan pemilik bangunan gedung terhadap mall-apartemen Nine Residence yang dijadikan sebagai rumah sakit darurat wabah Covid-19 ? kedua, bagaimana pertanggungjawaban pemilik bangunan gedung terhadap penghuni apartemen atas pengalihan fungsi mall-apartemen Nine Residence menjadi rumah sakit darurat wabah Covid-19 ?

## METODE PENELITIAN

Penelitian hukum yang dilakukan penulis merupakan yuridis normative, dimana dianggap tepat untuk mengkonsepkan hukum sebagai hukum tertulis (law in books) atau mengkonseptualisasikan hukum sebagai aturan yang menjadi tolok ukur perilaku manusia.(Amiruddin, Asikin, 2012) Sehubungan dengan itu, maka penulis memakai pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dan pendekatan Kasus (*case approach*). Strategi Undang-Undang dilakukan dengan memeriksa seluruh peraturan hukum serta peraturan yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang diproses.(Marzuki, 2005) Sedangkan pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan implementasi dengan mempelajari apakah perkara tersebut merupakan putusan pengadilan.(Soetandyo, 2013) Cara yang yang diaplikasikan agar diperoleh data pada penelitian ini yaitu studi kepustakaan, data yang terkumpul dalam penelitian ini selanjutnya akan dianalisis untuk mendapatkan kesimpulannya, bentuk teknik analisis data hukum adalah dengan menganalisis isi atau *Content Analysis*.

## PEMBAHASAN

### **Proses Alih Fungsi Pemilik Bangunan Gedung Terhadap Mall-Apartemen Nine Residence yang Dijadikan Rumah Sakit Darurat Wabah Covid-19**

Bangunan memiliki arti sebagai perwujudan bentuk pekerjaan konstruksi yang bersatu dengan tanah, sebagian atau seluruhnya dalam di tanah atau air, dapat digunakan untuk untuk kegiatan manusia, sebagai ruang berlindung dan tempat tinggal, aktivitas keagamaan, bisnis, budaya sosial, atau kegiatan khusus lainnya.(Ariestadi, 2018). Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia alih fungsi berarti perpindahan fungsi, kemudian dari segi pembangunannya dengan cara mengubah bentuk dan kegunaan bangunan tersebut, misalnya bangunan yang berfungsi sebagai tempat kegiatan perdagangan berubah fungsinya menjadi tempat pelayanan kesehatan. Seperti halnya bangunan gedung yang dimiliki oleh Lippo Group, yang merupakan Plaza Mampang dan Apartemen Nine Residence. Plaza Mampang ini terletak di gedung yang sama dengan Apartemen Nine Residence, plaza tersebut akan dialih fungsikan menjadi sebuah rumah sakit darurat atau Rumah Sakit Siloam Mampang Prapatan.(Ayopurwakarta.com, 2020)

Dibuktikan dengan dikeluarkannya Putusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 494 Tahun 2020 perihal diubahnya Keputusan Gubernur Nomor 378 Tahun 2020 peri-

hal Penetapan Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit COVID-19 yang menyatakan bahwa Rumah Sakit Siloam Mampang Prapatan termasuk dalam daftar rumah sakit rujukan penanggulangan penyakit COVID-19 Provinsi DKI Jakarta. Pihak Lippo Group akan mengubah lantai 1, 2 dan 3 gedung yang merupakan Plaza Mampang yang terletak pada gedung yang sama dengan Apartemen Nine Residence kemudian dijadikan sebagai rumah sakit darurat COVID-19 yang dapat menampung 415 tempat tidur.(Tirto.id, 2020).

Para penghuni apartemen tersebut merasa keberatan akan pengalihan fungsi ini dikarenakan para penghuni telah mematuhi himbauan dari Pemerintah untuk meminimalisir kegiatan di luar rumah namun Pemerintah malah mengubah gedung hunian mereka menjadi rumah sakit referensi pasien positif COVID-19 ini.(abc.net, 2020) Penghuni apartemen mencemaskan terkait adanya rumah sakit referensi pasien positif COVID-19 ini berada di wilayah pemukiman, yang didalamnya terdapat pula penghuni anak-anak dan lansia yang rentan terhadap virus tersebut.

Pada Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 perihal Rumah Susun, fungsi arsitektural apartemen tidak hanya mencakup fungsi tempat tinggal (gedung tempat tinggal, *townhouse*, apartemen, dan tempat tinggal tidak tetap), apartemen juga dapat berfungsi sebagai tempat keagamaan (masjid, gereja, pura, wihara, serta kelenteng), serta pengkomersilan (bangunan kantor, perdagangan, industri, perhotelan, pariwisata, dan wisata, dan gudang penyimpanan), juga sosial serta budaya (gedung untuk pendidikan, kebudayaan, fungsi jasa kesehatan, laboratorium, serta jasa umum), dan kegunaan istimewa (bangunan yang berguna untuk reaktor nuklir, fasilitas pertahanan serta keamanan, dan gedung yang mirip yang ditentukan oleh menteri).(Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, 2005)

Berdasarkan Pasal 7 pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa pemilik bangunan gedung memiliki hak untuk mengubah fungsi bangunan setelah mendapatkan izin tertulis dari Pemerintah Daerah. Untuk mendapatkannya, setiap orang harus mengajukan permohonan izin baru dengan melengkapi syarat-syarat sebagai berikut : Bukti kepemilikan tanah atau perjanjian penggunaan tanah; Data pemilik bangunan gedung; Rencana ahli bangunan gedung; AMDAL; Permohonan izin mam-bangun bangunan yang telah lulus syarat administratif dan syarat teknis akan disetujui oleh Bupati/Walikota, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta disetujui oleh Gubernur.

Sebelum dilaksanakannya alih fungsi gedung pemilik gedung wajib melewati proses untuk melengkapi persyaratan utama yaitu harus sesuai dengan persyaratan administrasi dan teknis fungsi bangunan.(Hukum Online, 2020) Dua persyaratan tersebut merupakan ketentuan yang bersifat imperative, yang tidak disimpangi dengan jalan apapun. Ini adalah persyaratan mutlak yang harus dipenuhi oleh setiap bangunan. Dalam arti yang lebih konseptual kegiatan dalam bangunan gedung diselenggarakan dengan tertib, berdasarkan fungsi, serta memenuhi syarat administratif serta teknis. Aspek administrasi mengarahkan pada terwujudnya kepastian hukum dan perlindungan negara, sedangkan aspek teknis menjamin keamanan setiap orang beserta aktivitas yang ada di dalamnya.

Persyaratan administratif gedung antara lain, yang pertama, status hak kepemilikan tanah atau hak penguasaan tanah, yang dijabarkan berbentuk sertifikat untuk keterangan

kepemilikan harta atau pemilikan tanah, atau izin pemanfaatan dari pemegang hak katas tanah tersebut. Yang kedua, terkait status kepemilikan bangunan yang diterbitkan pemerintah daerah yang didasarkan dari hasil kegiatan pendataan bangunan dan hasil perizinan pembangunan gedung pemilik bangunan. Kemudian yang ketiga adalah terkait izin mendirikan bangunan (IMB).

Gedung dapat dibangun berdasarkan kegunaan yang dioperasikan yang ditentukan berlandaskan rancangan ahli konstruksi yang sudah disahkan Pemerintah Daerah. Dalam peraturannya, penguji teknis sebagai orang atau badan hukum yang memiliki ijazah profesi ikut serta dalam evaluasi teknis kelayakan fungsi bangunan menurut undang-undang, yang menunjukkan bahwa bangunan gedung mempunyai kelayakan kegunaan gedung. (Perkim Banten, 2020).

Sedangkan persyaratan teknis berlandaskan fungsi bangunan gedung harus meliputi persyaratan tata bangunan (*design*) bangunan seperti persyaratan kekuatan bangunan, pengendalian dampak lingkungan, dan persyaratan keandalan bangunan seperti persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan. (Endy, 2008) Pada dasarnya, perizinan alih fungsi bangunan ini merupakan izin yang diperoleh dari pemerintah daerah setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui. Dalam memberikan persetujuan mendirikan bangunan, pemerintah daerah harus meminta pertimbangan dari penguji teknis bangunan gedung. (Fajariyanto, 2020) Oleh karena itu, jika proses pemenuhan persyaratan alih fungsi bangunan gedung telah diselesaikan secara menyeluruh, maka pemilik bangunan gedung dapat melakukan alih fungsi bangunan gedung.

Alih fungsi mall-apartemen Nine Residence menjadi rumah sakit darurat wabah Covid-19 tersebut, pada proses pemenuhan persyaratan administratif dan teknis, bangunan gedung tersebut telah melakukan memenuhi persyaratan. Pihak Lippo Group sudah melakukan koordinasi dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan perizinan terkait rumah sakit tersebut sudah dikantongi oleh Pihak Lippo Group bahwa mereka akan membangun rumah sakit Tipe C. (Tirto.id, 2020) Hal ini dibuktikan dengan dikeluarkannya Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 494 tahun 2020 tentang Perubahan Keputusan Gubernur Nomor 378 tahun 2020 tentang Penetapan Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit Coronavirus Diseases (Covid-19) yang menyatakan bahwa Rumah Sakit Siloam Mampang Prapatan termasuk dalam Daftar Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit Coronavirus Diseases (Covid-19). (Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 494 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 378 Tahun 2020 Tentang Penetapan Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit Coronavirus Disease (Covid-19), 2020)

Terdapat beberapa persyaratan keandalan bangunan seperti persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan yang tidak terpenuhi, seperti *lobby* bangunan merupakan akses masuk ke dalam apartemen Nine-Residence yang dilalui oleh penghuni apartemen sama dengan akses yang dilalui oleh tenaga kesehatan ataupun pasien positif Covid-19. (Tim P9R, 2020) Selain *lobby*, tangga darurat apartemen Nine Residence yang dilengkapi dengan ventilasi yang berguna untuk mengalirkan udara dari luar ke dalam ruangan agar terjadi pergantian udara yang sehat untuk dihirup juga merupakan tangga sama yang dapat diakses oleh penghuni apartemen dan tenaga kesehatan atau pasien positif Covid-19. Hal ini tentu sangat membahayakan

kesehatan penghuni apartemen karena penghuni apartemen tersebut terdapat penghuni anak-anak dan lansia yang rentan terhadap virus tersebut.

Virus Covid-19 dapat ditularkan melalui tetesan yang dihasilkan ketika orang yang terinfeksi batuk, bersin atau berbicara sehingga jika persyaratan terkait keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan tidak dipenuhi pemilik bangunan gedung dapat dikenakan sanksi yang ada pada Undang-Undang Bangunan Gedung diatur pada Pasal 44 sampai Pasal 47, yang berisi hal-hal tertentu yang meliputi sanksi pada Undang-Undang Bangunan Gedung antara lain bahwa sanksi administratif dan/atau pidana dijatuhkan kepada pemilik atau pengguna bangunan yang tidak menjalankan fungsi dan/atau persyaratan bangunan dan/atau kewajiban operasional.(Priyanta, 2019)

Berdasarkan Pasal 44 Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung disebutkan bahwa apabila pelaksanaan pembangunan melanggar ketentuan dan tidak sinkron dengan proses pemenuhan syarat serta ketentuan berlaku maka akan dikenakan sanksi. Sanksi administratif dapat berupa: diperingatkan secara tertulis, dibatasi kegiatan pembangunan, dihentikan dalam jangka waktu atau permanen pada pekerjaan konstruksi, dihentikan dalam jangka waktu atau permanen penggunaan bangunan gedung, dibekukan izin pembangunan bangunan gedung, mencabut izin pendirian bangunan gedung, ditangguhkan sertifikat kesesuaian dengan kegunaan bangunan gedung, dicabut sertifikat layak fungsi bangunan gedung, atau diperintahkan untuk dibongkarnya bangunan gedung. (Irsan, 2013). Kecuali dari sanksi administratif yang telah dijabarkan, pemilik bangunan gedung akan mendapatkan denda maksimal 10% dari nilai gedung yang dalam atau telah dibangun.(*Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, 2002*)

### **Pertanggungjawaban Pemilik Bangunan Gedung Terhadap Penghuni Apartemen Atas Pengalihan Fungsi Mall-Apartemen Nine Residence Menjadi Rumah Sakit Darurat Covid-19**

Indonesia adalah negara yang diatur oleh hukum dan semua tindakan harus berdasarkan hukum yang berlaku.(H.R, 2006) Salah satu tujuan lahirnya undang-undang tersebut adalah agar diberikannya kepastian hukum untuk para pihak. Alih fungsi mall-apartemen Nine Residence menjadi rumah sakit darurat wabah Covid-19 ini merupakan salah satu instruksi presiden yang dijelaskan dalam rapat terbatas yang dilakukan oleh Presiden Maret lalu.(Nasional Sindonews, 2020).

Sejalan dengan Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor HK.01.07/MENKES/104/2020 perihal Penetapan Infeksi Novel Coronavirus (infeksi 2019-ncov) menjadi Penyakit yang dapat Menimbulkan Wabah dan Upaya Penanggulangannya yang menginstruksikan untuk menyiapkan sarana dan prasarana kesehatan untuk menganggulangi penyakit tersebut dan juga Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 494 tahun 2020 perihal Perubahan Keputusan Gubernur Nomor 378 tahun 2020 perihal Penetapan Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit Coronavirus Diseases (Covid-19) yang menyatakan bahwa Rumah Sakit Siloam Mampang Prapatan termasuk dalam Daftar Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit Coronavirus Diseases (Covid-19).

Para penghuni apartemen merasa keberatan akan dibangunnya rumah sakit darurat tersebut. Hal ini dikarenakan rumah sakit darurat yang akan dibangun tersebut berada dalam

satu gedung yang sama dengan perumahan hunian bersama atau Apartemen Nine Residence. Dalam Undang-undang penyelenggaraan rumah susun, tujuan dikonstruksikannya rumah susun adalah untuk memastikan terbentuknya rumah susun yang dapat ditinggali serta ekonomis dan dapat dimanfaatkan secara efisien dan efektif, mencegah perumahan dan/atau permukiman kumuh, memandu perkembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan masyarakat, diberikan hukum yang pasti perihal sediaan, sewaan, dan olahan, serta kepemilikan rumah susun.(Yulia Hastuty, 2015)

Para penghuni apartemen merasa keberatan terhadap tindakan yang dilakukan oleh pemilik bangunan gedung yang melakukan pengalihan fungsi terhadap bangunan gedung karena menganggap pemilik bangunan gedung abai terhadap azas perumahan dan pemukiman yang antara lain harus memperhatikan aspek kesehatan dan keselamatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman serta hak untuk menempati, menikmati dan atau memperoleh hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat sebagaimana tercantum dalam Pasal 129 huruf a Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.(Metro Tempo, 2020)

Berkaitan dengan substansi hukum, terdapat kelemahan dalam Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung.(*Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung*, 2002) Dalam hal ini, undang-undang tersebut tidak secara tegas menyebutkan kewajiban pemilik bangunan gedung pada pengguna bangunan gedung pada saat terjadinya alih fungsi. Sehingga pada kasus ini, pemilik bangunan gedung dapat melakukan alih fungsi tanpa persetujuan pengguna bangunan gedung. Padahal tindakan yang dilakukan oleh pemilik bangunan gedung terkait alih fungsi ini sangat membahayakan kesehatan para penghuni apartemen karena virus Covid-19 juga dapat ditularkan melalui *droplets* yang dihasilkan ketika orang yang terinfeksi batuk, bersin atau berbicara. Kemudian, penghuni apartemen tersebut terdiri dari penghuni anak-anak dan lansia yang rentan terhadap virus tersebut. Dengan demikian, jika pemilik bangunan gedung lalai dalam melindungi penghuni apartemen yang juga merupakan pengguna gedung dari virus tersebut, maka pemilik bangunan gedung harus bertanggung jawab terkait kelalaian yang menimbulkan kerugian pada penghuni apartemen.

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) berarti prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan.(Novita E, 2018) Berdasarkan prinsip ini maka tidak ada keharusan untuk membuktikan adanya kesalahan atau dengan kata lain kesalahan merupakan hal yang tidak relevan untuk dipermasalahkan.(Umboh, 2018) Penerapan prinsip tanggung jawab mutlak ini dalam perkembangan masyarakat modern, harus dipandang dari pertimbangan nilai sosial secara luas bahwa seseorang yang melakukan kegiatan untuk memperoleh keuntungan bagi dirinya sendiri harus menanggung risiko akibat dari kegiatannya tersebut.(Sudiro, 2012)

Pelaku usaha bertanggung-jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkan atau diperdagangkan yang didasarkan atas tuntutan ganti rugi yang timbul karena wanprestasi dan/atau perbuatan melawan hukum.(Setiawan, 2002) Kerugian dapat berupa kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh sebagaimana di atur dalam Pasal 1246 KUHPdata.(Subekti, Prof. R. dan Tjitrosudibio, 2014).



Walaupun pemilik bangunan gedung dapat melakukan alih fungsi tanpa persetujuan pengguna bangunan gedung, pemilik bangunan gedung tetap harus bertanggung jawab kepada penghuni bangunan gedung, setidaknya pemilik bangunan gedung memberikan notifikasi terkait akan dilakukannya pengalihan fungsi mall-apartemen Nine Residence menjadi rumah sakit darurat wabah Covid-19 kepada penghuni apartemen Nine Residence. Hal tersebut terdapat pada Pasal 4 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 perihal Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Berdasarkan peraturan tersebut, penghuni apartemen berhak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai pelaksanaan pembangunan rumah sakit yang terjadi pada bangunan gedung yang sama dengan apartemen Nine Residence.

Selain itu, untuk menjamin kesehatan para penghuni apartemen Nine Residence, pemilik bangunan gedung dapat melakukan pensterilan terus menerus pada area publik seperti lantai, permukaan pegangan tangga/*escalator*, tombol *lift*, pegangan pintu, mesin ATM, metal detector, dan fasilitas umum lainnya yang sering digunakan oleh pengguna bangunan gedung. Selain itu, pemilik bangunan gedung juga dapat memberikan fasilitas swab gratis secara rutin kepada penghuni apartemen Nine Residence untuk jaminan kesehatan para penghuni Apartemen Nine Residence. Hal ini digunakan sebagai bentuk tanggung jawab pemilik bangunan gedung pada penghuni apartemen atas pengalihan fungsi mall-apartemen Nine Residence menjadi rumah sakit darurat wabah Covid-19.

## **PENUTUP**

Proses alih fungsi yang dilakukan pemilik bangunan gedung terhadap mall-apartemen Nine Residence yang dijadikan sebagai rumah sakit darurat wabah Covid-19 dapat dilakukan oleh pemilik atau pengelola bangunan gedung saat setelah pengajuan permohonan baru terkait perizinan didirikannya gedung diterima. Selain itu, berubahnya kegunaan bangunan ini harus melewati beberapa tahapan teknis dan administratif alih fungsi bangunan. Jika proses pemenuhan persyaratan alih fungsi bangunan gedung telah diselesaikan secara menyeluruh, maka pemilik bangunan gedung dapat melakukan alih fungsi bangunan gedung. alih fungsi dapat dilakukan oleh pemilik bangunan gedung tanpa memerlukan persetujuan dari pengguna gedung atau penghuni apartemen. Pemilik bangunan gedung tetap harus bertanggung jawab kepada penghuni bangunan gedung jika telah menimbulkan kerugian terhadap penghuni apartemen Nine Residence atau setidaknya nya pemilik bangunan gedung memberikan notifikasi terkait akan dilakukannya pengalihan fungsi mall-apartemen Nine Residence menjadi rumah sakit darurat wabah Covid-19 kepada penghuni apartemen Nine Residence. Untuk menjamin kesehatan para penghuni apartemen Nine Residence, pemilik bangunan gedung dapat melakukan pensterilan terus menerus pada area publik dan memberikan fasilitas swab gratis secara rutin kepada penghuni apartemen Nine Residence untuk jaminan kesehatan para penghuni Apartemen Nine Residence.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, Asikin, Z. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Ariestadi, D. (2018). Teknik Struktur Bangunan. *Jurnal Direktorat Jenderal Manajemen Pendidikan Dasar Dan Menengah*.
- Ayopurwakarta.com. (2020). *Sebuah Jurnal: Merebaknya Kasus Covid-19 di Italia*.
- abc.net. (2020). *Penghuni Sebuah Apartemen di Jakarta Mempertanyakan Keberadaan Rumah Sakit Rujukan Covid-19*. Retrieved from <https://www.abc.net.au/indonesian/2020-04-06/rumah-sakit-covid-di-gedung-apartemen/12125630>
- Berita Satu. (2020). *Update Covid-19, Kasus Positif bertambah 396, sembuh 40, dan meninggal 31 jiwa*. Retrieved from <https://www.beritasatu.com/iman-rahman-cahyadi/kesehatan/625165/update-covid-19-kasus-positif-bertambah-396-sembuh-40-dan-meninggal-31%3E>
- Budhiarti Supyan, I. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun di Bidang Pengelolaan Rumah Susun di Bandung dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. *Jurnal Wawasan Hukum*, 34.
- Endy, M. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Fajariyanto, H. (2020). Pengawasan Hukum terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Bangunan Gedung Perusahaan di Kabupaten Penajam Paser Utara. *Jurnal Lex Suprema*, 2.
- H.R, R. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hukum Online. (2020). *Alih Fungsi Mal-Apartemen Jadi RS Darurat Covid-19*. Retrieved from <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/alih-fungsi-mal-apartemen-jadi-rs-darurat-covid-19>
- Irsan. (2013). *Tinjauan Yuridis atas Izin Mendirikan Bangunan dalam Penataan Ruang di Kabupaten Jayapura*. Universitas Hasanuddin.
- Kartika Sari, E. (2018). Pemilikan Kondominium Hotel/Kondotel di Bandung, Jawa Barat. *Jurnal Hukum Prioris*, 6.
- Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 378 Tahun 2020 tentang Penetapan Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit Coronavirus Disease (Covid-19)*. (2020).
- Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 494 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 378 Tahun 2020 tentang Penetapan Rumah Sakit Rujukan Penanggulangan Penyakit Coronavirus Disease (Covid-19)*. (2020).
- Koeswoyo, I. (2004). *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Metro Tempo. (2020). *Alasan Penghuni Apartemen Nine Residence Tolak RS Siloam Covid-19*. Retrieved from <https://metro.tempo.co/read/1327751/alasan-penghuni-apartemen-nine-residence-tolak-rs-siloam-covid-19/full&view=ok>
- Nasional Sindonews. (2020). *Darurat, Pemerintah Perlu Alih Fungsi Gedung untuk Rawat Pasien Corona*. Retrieved from

- <https://nasional.sindonews.com/berita/1570678/14/darurat-pemerintah-perlu-alih-fungsi-gedung-untuk-rawat-pasien-corona?showpage=all>
- Novita E, F. (2018). Prinsip Tanggung Jawab Mutlak Pelaku Usaha terhadap Ketentuan Pasal 27 UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Krtha Bhayangkara*, 12.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung*. (2005).
- Perkim Banten. (2020). *Penyelenggara Bangunan Gedung*. Retrieved from <https://perkim.bantenprov.go.id/public/index.php/penyelenggaraan-bangunan-gedung>
- Priyanta, M. (2019). Regulasi Perizinan Mendirikan Bangunan dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa yang Adil dan Makmur. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 8.
- Satjipto, R. (2014). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (2002). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Soetandyo, W. (2013). *Hukum Konsep dan Metode*. Jakarta: Intrans Publishing.
- Suara.com. (2020). *Baru Sehari Terawan Bantah Corona di Indonesia, 2 Warga dinyatakan Positif*. Retrieved from <https://www.suara.com/news/2020/03/02/125104/baru-sehari-terawan-bantah-corona-di-indonesia-2-warga-dinyatakan-positif?page=all>
- Subekti, Prof. R. dan Tjitrosudibio, R. (2014). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT Balai Pustaka.
- Sudiro, A. (2012). Konsep Keadilan dan Sistem Tanggung Jawab Keperdataan dalam Hukum Udara. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 3.
- Tim P9R. (2020). Lippo Pilih Apartemen Berpenghuni Jadi RS Covid-19. Retrieved April 12, 2020, from <https://youtu.be/OtB2tEHSM1g> diakses
- Tirto.id. (2020). *Lippo Plaza Mampang Jadi RS Corona di Protes Penghuni Apartemen*. Retrieved from <https://tirto.id/lippo-plaza-mampang-jadi-rs-corona-dipotes-penghuni-apartemen-eKEV%3E>
- Umboh, A. (2018). Tanggung Jawab Pelaku Usaha dalam pemenuhan Hak Konsumen Menurut Hukum Positif di Indonesia. *Jurnal Lex Privatum*, 6.
- Undang-Undang No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun*. (2011).
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*. (2002).
- Yulia Hastuty, R. (2015). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial yang Belum Dibangun. *Jurnal Arena Hukum*.