

# ANALISIS TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS KERUSAKAN PROPERTI DI LOKASI RAWAN BENCANA GEMPA BUMI DI KABUPATEN BANTUL

(STUDI KASUS PERUMAHAN A DI KECAMATAN PLERET)

Latif Adiatma Habibi\* dan Annisa Syaufika Yustisia Ridwan\*\*

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis apakah gempa yang berpotensi terjadi di Perumahan A sehingga menimbulkan kerugian pada konsumen dapat golongan sebagai *force majeure* atau bukan *force majeure*. Tujuan lain dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis tanggung gugat apa yang dapat dibebankan kepada developer Perumahan A apabila gempa yang terjadi tersebut bukan digolongkan sebagai *force majeure*.

Penelitian ini bersifat deskriptif dan merupakan jenis penelitian yuridis empiris. Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan dari penelitian langsung di lapangan melalui wawancara kepada responden dan narasumber. Data sekunder berasal dari penelitian kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data tersebut akan dianalisis dengan metode kualitatif sehingga akan menghasilkan data deskriptif-analitis.

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang dilakukan penulis, maka didapatkan dua kesimpulan. Pertama, gempa bumi yang terjadi di Perumahan A dan menimbulkan kerugian bagi konsumen dapat digolongkan sebagai bukan *force majeure* atau sebagai *force majeure* yang didasarkan pada tingkat kekuatan dan dampak gempa yang terjadi sesuai dengan analisis geologi. Kedua, apabila gempa yang terjadi di Perumahan A bukan termasuk *force majeure*, developer dapat dikenai tanggung gugat baik wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Pertanggungjawaban developer terhadap kegagalan bangunan akibat gempa bumi maksimal adalah 10 tahun sehingga jika melebihi tenggat waktu tersebut developer lepas dari segala bentuk tanggung gugat.

**Kata Kunci:** *Force Majeure*, Tanggung Gugat, Perumahan

---

\* Mahasiswa Departemen Hukum Perdata, Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

\*\* Dosen Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**ANALYSIS OF DEVELOPER LIABILITY FOR PROPERTY DAMAGE IN  
EARTHQUAKE-PRONE AREA IN BANTUL REGENCY  
(CASE STUDY OF PERUMAHAN A IN PLERET DISTRICT)**

**Latif Adiatma Habibi\* dan Annisa Syaufika Yustisia Ridwan\*\***

**ABSTRACT**

*This research aims to find out and analyze whether an earthquake that has the potential to occur in Perumahan A, causing losses to consumers, can be classified as a force majeure or not. Another aim of this research is to analyze what liability can be imposed on the developer of Perumahan A if the earthquake that occurs is not classified as a force majeure.*

*This research was conducted using the empirical juridical research method. In this study, the data used were primary data and secondary data. The primary data was obtained from direct research in the field through interviews with respondents and interviewees. Secondary data was acquired from literature research consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The data that was obtained then processed using qualitative methods and presented descriptively.*

*Based on the results of the research and discussions carried out by the author, two conclusions were obtained. First, the earthquake that occurred in Perumahan A and caused losses to consumers can be classified as not a force majeure or as a force majeure based on the level of strength and impact of the earthquake that occurred in accordance with the geological analysis. Second, if the earthquake that occurs in Perumahan A is not classified as a force majeure, the developer can be held liable for both breach of contract and unlawful acts. The developer's liability for building failure due to an earthquake is a maximum of 10 years from the time the house is handed over to the consumer so if this period exceeds this time, the developer is free from all forms of responsibility.*

**Keywords:** *Force majeure, Liability, Housing*

---

\* Undergraduate Law Student of Civil Law Department, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

\*\* Lecturer at Civil Law Department, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.