

T E S I S

**PENCABUTAN LISTRIK DAN AIR OLEH
PENGEMBANG AKIBAT TIDAK MEMBAYAR
IURAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN DI HUNIAN
APARTEMEN**



OLEH:

FRANS HARYADI DJAUHARI

NPM: 24310006

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

2025

TESIS
PENCABUTAN LISTRIK DAN AIR OLEH
PENGEMBANG AKIBAT TIDAK MEMBAYAR
IURAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN DI HUNIAN
APARTEMEN

Untuk Memenuhi Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum
Pada Program Studi Hukum Pada Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya



OLEH:

FRANS HARYADI DJAUHARI

NPM: 24310006

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

2025

TESIS

PENCABUTAN LISTRIK DAN AIR OLEH PENGEMBANG AKIBAT TIDAK MEMBAYAR IURAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN DI HUNIAN APARTEMEN

Diajukan Oleh:

FRANS HARYADI DJAUHARI

NPM: 24310006

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DIUJI

Tanggal.....

Oleh

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum. Dr. Fani Martiawan K.P., SH., M.H.

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Pada Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

Dr. Ardhiwinda Kusumaputra, SH., MH.

TESIS

PENCABUTAN LISTRIK DAN AIR OLEH PENGEMBANG AKIBAT TIDAK MEMBAYAR IURAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN DI HUNIAN APARTEMEN

Diajukan Oleh:

FRANS HARYADI DJAUHARI

NPM: 24310006

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DIUJI

Tanggal.....

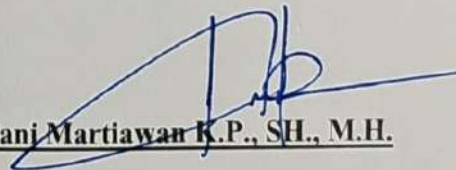
Oleh

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum.



Dr. Fani Martiawan K.P., SH., M.H.

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Pada Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya



Dr. Ardhiwinda Kusumaputra, SH., MH.

T E S I S
PENCABUTAN LISTRIK DAN AIR OLEH
PENGEMBANG AKIBAT TIDAK MEMBAYAR
IURAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN DI HUNIAN
APARTEMEN

Dipersiapkan dan disusun oleh:

FRANS HARYADI DJAUHARI

NPM: 24310006

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : **10 Desember 2025**

Susunan Dewan Penguji

Nama Penguji		Tanda Tangan
Prof. Dr. Ari Purwadi, S.H., M.Hum.	Ketua
Dr. Agam Sulaksono, S.H., M.H.	Anggota
Dr. Fries Melia Salviana, S.H., M.H.	Anggota
Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum.	Anggota
Dr. Fani Martiawan K.P., S.H., M.H.	Anggota

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu
persyaratan Untuk memperoleh gelar Magister
Tanggal : **22 Desember 2025**
Ketua Program Studi Hukum Program Magister


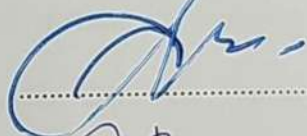


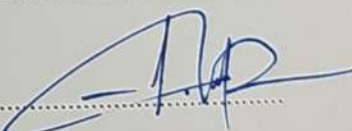
Dr. Ardhiwinda Kusumaputra, SH., MH.

TESIS
PENCABUTAN LISTRIK DAN AIR OLEH
PENGEMBANG AKIBAT TIDAK MEMBAYAR
IURAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN DI HUNIAN
APARTEMEN


Dipersiapkan dan disusun oleh:
FRANS HARYADI DJAUHARI
NPM: 24310006

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : **10 Desember 2025**

Susunan Dewan Penguji

Nama Penguji		Tanda Tangan
Prof. Dr. Ari Purwadi, S.H., M.Hum.	Ketua	
Dr. Agam Sulaksono, S.H., M.H.	Anggota	
Dr. Fries Melia Salviana, S.H., M.H.	Anggota	
Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum.	Anggota	
Dr. Fani Martiawan K.P., S.H., M.H.	Anggota	

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu
persyaratan Untuk memperoleh gelar Magister
Tanggal : **22 Desember 2025**
Ketua Program Studi Hukum Program Magister


Dr. Ardhiwinda Kusumaputra, SH., MH.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Tuhan yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunianya. Dengan ini penulis dapat menyelesaikan penelitian dengan judul "Pencabutan Listrik Dan Air Oleh Pengembang Akibat Tidak Membayar Iuran Pemeliharaan Lingkungan Di Hunian Apartemen" sebagai persyaratan guna memperoleh gelar Magister Hukum dalam Program Studi Hukum Pada Program Magister Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Sebagai manusia yang merupakan makhluk yang penuh keterbatasan, dimungkinkan dalam penelitian ini ada kesalahan dan kekeliruan. Untuk itu penulis mengharap arahan berupa kritik dan saran dari semua pihak yang membaca Tesis ini.

Dalam kesempatan ini pula tidak lupa penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah berkenan untuk memberikan bantuan bimbingan serta saran yang membantu dalam penelitian ini. Untuk itu penulis ucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. Ir. Rr. Nugrahini Susantinah Wisnujati, M.Si., yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H., sekaligus Dosen yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan dan telah meluangkan waktu ditengah kesibukan beliau.

3. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum, Dr. Ardhiwinda Kusumaputra, SH., MH., yang selalu mengingatkan saya dan menyemangati saya untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
4. Dosen Wali Fakultas Hukum Dr. Joko Nur Sariono, S.H., M.H., yang selalu memberikan bimbingan dan bantuan selama saya menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
5. Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I atau Dosen Pembimbing Utama yang selalu membantu kelancaran untuk penyelesaian tesis ini dan dengan sabar tetap memberikan bimbingan maupun dorongan agar tesis ini segera selesai.
6. Dr. Fani Martiawan Kumara Putra, SH., M.H., selaku Dosen Pembimbing II atau Dosen Pembimbing Pendamping yang selalu membantu kelancaran untuk penyelesaian tesis ini.
7. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
8. Orang tua dan keluarga, yang selalu memberikan doa, dukungan moril dan materil serta motivasi yang tiada henti.
9. Teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum dan teman-teman dari Biro Bantuan Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menjadi rekan diskusi dan memberikan semangat.
10. Bapak LVRI dan teman-teman dari PPM yang selalu menyemangati

saya sehingga penyusunan skripsi ini dapat selesai.

11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Perdata.

Akhir kata penulis berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna di dalam perkembangan disiplin ilmu, terutama dalam bidang ilmu hukum.

Surabaya, 26 Oktober 2025

FRANS HARYADI DJAUHARI
NPM: 24310006

saya sehingga penyusunan skripsi ini dapat selesai.

11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Perdata.

Akhir kata penulis berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna di dalam perkembangan disiplin ilmu, terutama dalam bidang ilmu hukum.

Surabaya, 26 Oktober 2025



FRANS HARYADI DJAUHARI
NPM: 24310006

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : FRANS HARYADI DJAUHARI

NPM : 24310006

Alamat : Jajar Tunggal Timur 3/B-6

No. Telp. (HP) : 081-234542286

Menyatakan bahwa Tesis saya yang berjudul: “Pencabutan Listrik Dan Air Oleh Pengembang Akibat Tidak Membayar Iuran Pemeliharaan Lingkungan Di Hunian Apartemen” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya dInformasi elektronikmukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan di jatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Perguruan Tinggi.

Surabaya, 26 Oktober 2025

Yang Menyatakan,

(FRANS HARYADI DJAUHARI)

NPM: 24310006

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : FRANS HARYADI DJAUHARI
NPM : 24310006
Alamat : Jajar Tunggal Timur 3/B-6
No. Telp. (HP) : 081-234542286

Menyatakan bahwa Tesis saya yang berjudul: “Pencabutan Listrik Dan Air Oleh Pengembang Akibat Tidak Membayar Iuran Pemeliharaan Lingkungan Di Hunian Apartemen” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya dInformasi elektronikmukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan di jatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Perguruan Tinggi.

Surabaya, 26 Oktober 2025

Yang Menyatakan,



(FRANS HARYADI DJAUHARI)

NPM: 24310006

ABSTRACT

The termination or disconnection of electricity and water services by apartment developers or managers due to the non-payment of environmental maintenance fees (Iuran Pemeliharaan Lingkungan/IPL) frequently gives rise to disputes between residents and apartment management. Such practices raise legal issues, particularly concerning the protection of residents' fundamental rights as consumers and the limits of developers' authority in managing vertical housing. This situation prompts questions regarding the legality of the unilateral termination of essential utility services.

This study aims to analyze whether the unilateral disconnection of electricity and water due to unpaid IPL can be categorized as an unlawful act (tort), and to examine the legal responsibility of developers in carrying out such actions. This research employs a normative legal research method using statutory and conceptual approaches. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary sources, which are analyzed qualitatively.

The findings indicate that the unilateral disconnection of electricity and water by apartment developers or managers cannot be automatically justified, despite residents' obligation to pay IPL. Such actions potentially fulfill the elements of an unlawful act, as they violate consumers' rights to comfort, safety, and proper living conditions, and contravene the principles of proportionality and good faith. Therefore, developers or managers bear legal responsibility to pursue IPL collection through lawful mechanisms without depriving residents of their fundamental right to essential utility services.

Keywords: *Unlawful Act, Environmental Maintenance Fees, Apartment Housing*

ABSTRAK

Pencabutan atau pemutusan layanan listrik dan air oleh pengembang atau pengelola apartemen akibat tidak dibayarkannya iuran pemeliharaan lingkungan (IPL) merupakan fenomena yang kerap menimbulkan sengketa antara penghuni dengan pengelola hunian vertikal. Praktik tersebut menimbulkan persoalan hukum, khususnya terkait dengan perlindungan hak-hak dasar penghuni sebagai konsumen serta batas kewenangan pengembang dalam mengelola apartemen. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai legalitas tindakan pemutusan utilitas dasar yang dilakukan secara sepihak oleh pengembang atau pengelola.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah pencabutan listrik dan air secara sepihak akibat tunggakan IPL dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH), serta untuk mengkaji bentuk tanggung jawab hukum pengembang atas tindakan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemutusan listrik dan air secara sepihak oleh pengembang atau pengelola apartemen tidak serta-merta dapat dibenarkan, meskipun terdapat kewajiban penghuni untuk membayar IPL. Tindakan tersebut berpotensi memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena melanggar hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, dan kelayakan hunian, serta bertentangan dengan asas proporsionalitas dan itikad baik. Oleh karena itu, pengembang atau pengelola tetap memiliki tanggung jawab hukum untuk menyelesaikan penagihan IPL melalui mekanisme yang sesuai dengan ketentuan hukum dan tanpa menghilangkan hak dasar penghuni atas utilitas esensial.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Iuran Pemeliharaan Lingkungan, Hunian Apartemen

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
KATA PENGANTAR	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	viii
ABSTRACT.....	ix
ABSTRAK.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat Penelitian	12
1.5 Kajian Teoritis.....	14
1.5.1 Konsep Hukum Perlindungan Konsumen	14
1.5.2 Kewajiban Hukum Pengelola Apartemen	19
1.5.3 Hak Asasi Manusia Dalam Akses Terhadap Layanan Dasar	23
1.6 Metode Penelitian.....	26
1.6.1 Tipologi Penelitian dan Pendekatan Masalah.....	26
1.6.2 Sumber Bahan Hukum.....	27
1.6.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	28
1.7 Sistematika Penulisan.....	29
BAB II PENCABUTAN LISTRIK DAN AIR SECARA SEPIHAK AKIBAT TIDAK MEMBAYAR BIAYA IURAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN DAPAT DIKATEGORIKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN	

HUKUM	30
2.1 Konsep dan Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pemutusan Listrik dan Air di Hunian Apartemen	30
2.2 Perlindungan Hukum Konsumen Penghuni Apartemen atas Perbuatan Melawan Hukum Pengelola	36
BAB III TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERKAIT PEMUTUSAN LISTRIK DAN AIR YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK	47
3.1 Bentuk Tanggung Jawab Hukum Pengembang terhadap Penghuni atas Pemutusan Utilitas Dasar	47
3.2 Upaya Hukum Penghuni dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Akibat Pemutusan Listrik dan Air.....	55
BAB IV PENUTUP	67
4.1 KESIMPULAN	67
4.2 SARAN	67
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	