

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN ATAS PENYALAHGUNAAN HUNIAN
UNTUK PERKANTORAN OLEH PIHAK PENGEMBANG**

SKRIPSI



OLEH :
NIA ROCHMAH SAVITRI
NPM : 15300052

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
2020**

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
ATAS PENYALAHGUNAAN HUNIAN UNTUK PERKANTORAN OLEH
PIHAK PENGEMBANG

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA



OLEH :
NIA ROCHMAH SAVITRI
NPM : 15300052

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
2020

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
ATAS PENYALAHGUNAAN HUNIAN UNTUK PERKANTORAN OLEH
PIHAK PENGEMBANG

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA



OLEH :
NIA ROCHMAH SAVITRI
NPM : 15300052

SURABAYA, 06 JULI 2020

MENGESAHKAN,

DEKAN


Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum.

PEMBIMBING


Fries Melia Salviana, S.H., M.H.

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
ATAS PENYALAHGUNAAN HUNIAN UNTUK PERKANTORAN OLEH
PIHAK PENGEMBANG

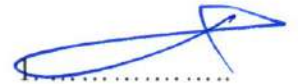
DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH :
NIA ROCHMAH SAVITRI
NPM : 15300052

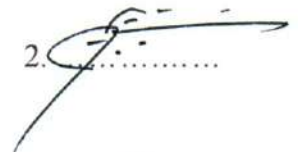
TELAH DI PERTAHANKAN DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA
TANGGAL 06 JULI 2020
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

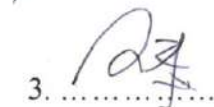
1. **Dr. DWI TATAK SUBAGYO, S.H., M.Hum.** (KETUA)



2. **ISETYOWATI ANDAYANI, S.H., M.H.** (ANGGOTA)



3. **FRIES MELIA SALVIANA, S.H., M.H.** (ANGGOTA)



SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nia Rochmah Savitri

NPM : 15300052

Alamat : Perum Griya Citra Asri RM 20 no 27, Surabaya

No telp (HP) : 082134581351

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "*Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Atas Penyalahgunaan Hunian Untuk Perkantoran Oleh Pihak Pengembang*" adalah murni gagasan saya yang belum pernah di publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya skripsi tersebut di temukan adanya unsur plagiarism maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan di jatuhkan oleh fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus di junjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi .

Surabaya, 24 Agustus 2020



(NIA ROCHMAH SAVITRI)

NPM : 15300052

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena hanya dengan limpahan rahmat dan hidayah-Nya skripsi berjudul *“Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Atas Penyalahgunaan Hunian Untuk Perkantoran Oleh Pihak Pengembang”*. Selanjutnya penulis mengucapkan terimakasih atas bantuan dan dukungan semua pihak baik moril maupun material sehingga pembuatan dan penyusunan penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik. Utamanya untuk dosen pembimbing yang telah memberikan ruang bagi penulis untuk melakukan penelitian.

Dalam penulisan ini, penulis banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. H. Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dr. Umi Enggarsasi, SH., MHum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Fries Melia Salviana, SH., MH. selaku dosen pembimbing dosen yang telah memberikan arahan dengan penuh kesabaran dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi bekal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama

saya mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

5. Terlebih lagi ucapan terimakasih untuk keluarga khususnya ibu dan kakak saya yang selalu mendukung dan mendoakan sehingga semuanya berjalan dengan lancar.
6. Terimakasih untuk teman-teman yang selalu mendukung saya Ajeng Triani Putri yang menemani saya mengerjakan dan begadang hingga larut malam, terimakasih kepada Firda ilhami yang membantu saya berpikir, terimakasih kepada Nurul Handayani yang selalu mengobrak-obrak saya kalau mager HEHE

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan penleitian ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun senantiasa penulis harapkan demi kesempurnaan penelitian ini. Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan penulis pada khususnya.

Hormat Kami

Nia Rochmah Savitri

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Masalah	5
D. Manfaat Penulisan	5
E. Kerangka Konseptual	5
F. Metode Penelitian	8
G. Pertanggungjawaban Sistematika	10
BAB II KARAKTERISTIK PENGGUNAAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG	
NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN	12
A. Macam rumah susun menurut UU No. 20 tahun 2011	12
B. Perjanjian Rumah Susun	18
C. Hubungan Hukum Dari Para Pihak	34
D. Akibat Hukum Dari Perjanjian Rumah Susun	40

BAB III AKIBAT HUKUM BAGI PENGHUNI YANG MENGALAMI KERUGIAN SEBAGAI AKIBAT	
PENYALAHGUNAAN HUNIAN UNTUK PERKANTORAN	12
A. Macam rumah susun menurut UU No. 20 tahun 2011	12
B. Perjanjian Rumah Susun	18
C. Hubungan Hukum Dari Para Pihak	34
D. Akibat Hukum Dari Perjanjian Rumah Susun	40
BAB IV PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	61
DAFTAR BACAAN	62

Abstract

This thesis research with the title Legal Protection for Residents of Flats in the Abuse of Occupancy for Offices by the Developer will cause problems in the community. The problems that will be examined in this thesis research include 1. Characteristics of flats 2. Legal protection 3. Offices.

The methodology used to solve the problem as contained in the thesis is Juridical and Normative. This means that the analysis of the problem is done by using the Invitation-Approach method that is related to the Flats.

Related to the characteristics of the use of flats according to Law Number 20 of 2011 concerning Flats including: Types of flats according to Law no 20 of 2011 Flats we can find in Article 1 number 1 of Law Number 20 Year 2011 concerning Flats is a multi-storey building that is built in several environments that are divided into functionally structured parts both horizontally and vertically. Kind of flats in Indonesia are divided into 3 parts Simple Flats (Rusuna), Medium Flats (Apartments) and

The results of the analysis and discussion can be as follows: That the legal remedies that can be carried out for residents who experience losses as a result of abuse of occupancy for offices can be deliberated in the Association of Residents of Flats Apartments (PPSRS), then can prosecute by first reporting to the City Government / Local government to take action to the developer

Keywords: *Legal Protection, Flats, Offices*

Abstrak

Penelitian skripsi ini dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Atas Penyalahgunaan Hunian Untuk Perkantoran oleh Pihak Pengembang akan menimbulkan permasalahan yang ada di masyarakat. Adapun masalah yang akan diteliti dalam penelitian skripsi ini meliputi 1. Karakteristik rumah susun 2. Perlindungan Hukum 3. Perkantoran

Metodologi yang digunakan untuk memecahkan masalah sebagaimana terdapat di dalam skripsi yaitu Yuridis dan Normatif. Artinya penganalisaan permasalahan dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan PerUndang-Undangan yang berhubungan dengan Rumah Susun. Hasil analisa dan pembahasan dapat sebagai berikut : Bahwa Karakteristik penggunaan rumah susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun meliputi : Macam rumah susun menurut UU no 20 tahun 2011 Istilah Rumah Susun dapat kita jumpai dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang dibangun di dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional baik horizontal maupun vertikal. Macam rumah susun di Indonesia di bagi menjadi 3 bagian Rumah Susun Sederhana (Rusuna), Rumah Susun Menengah (*Apartemen*) dan

Upaya hukum yang dapat dilakukan bagi penghuni yang mengalami kerugian sebagai akibat penyalahgunaan hunian untuk perkantoran dapat dimusyawarahkan dalam Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPSRS), selanjutnya dapat melakukan penuntutan dengan terlebih dahulu melaporkan kepada Pemerintah Kota / Pemerintah Daerah setempat untuk dilakukan penindakan kepada pihak pengembang

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Rumah Susun, Perkantoran.