

**PEMAKAIAN RUMAH SUSUN YANG DIKUASAI OLEH  
PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II  
SURABAYA DI DUPAK BANGUNREJO**

**ABSTRAK SKRIPSI**



**OLEH**

**WIBISONO ANWAR**

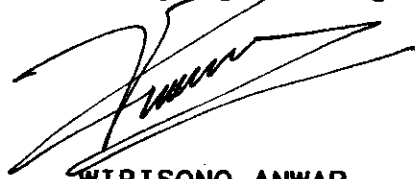
**NRP 2870125**

**NIRM 87. 7. 004. 12021. 10849**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA  
SURABAYA  
1994**

Surabaya, Maret 1994

Mahasiswa yang bersangkutan



WIBISONO ANWAR

Mengetahui

Dekan

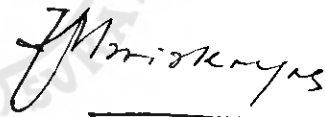


Daniel Djoko Tarliman, S.H.,M.S.

Pembimbing



Ida Sampit Karo Karo, S.H.



J.M. Atik Krustiyati, S.H.,M.S.

## ABSTRAKSI

Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya dalam rangka penyediaan rumah untuk golongan yang berpenghasilan rendah dan untuk menata kembali perumahan kumuh membentuk rumah susun yang salah satunya adalah Rumah Susun Dupak Bangunrejo Surabaya. Pembangunan satuan rumah susun Dupak Bangunrejo didasarkan atas keputusan Walikota Surabaya Nomor 48 Tahun 1989 (selanjutnya disingkat SK Walikota Surabaya No. 48 Tahun 1989).

Satuan rumah susun Dupak Bangunrejo diberikan dengan hak pakai sebagaimana tertuang dalam pasal 1 butir d SK Walikota Surabaya No. 48 Tahun 1989. Namun dalam SK tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan hak pakai rumah susun. Berdasarkan pasal 818 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) ditentukan bahwa hak pakai dan hak mendiami keduanya adalah hak kebendaan yang diperoleh dan berakhir dengan cara yang sama seperti hak pakai.

Dalam penggunaan satuan rumah susun tersebut, pihak pemakai/penghuni mempunyai kewajiban untuk ikut memelihara dan merawat rumah susun sebaik-baiknya dengan biaya ditanggung bersama oleh para penghuni sebagaimana

pasal 11 SK Walikota Surabaya Nomor 48 Tahun 1989. Selain kewajiban bagi penghuni rumah susun yaitu membayar uang retribusi setiap bulannya sebesar Rp. 2500,00 (dua ribu lima ratus rupiah). Namun dalam SK Walikota Surabaya Nomor 48 Tahun 1989 tidak terdapat ketentuan yang jelas mengenai kewajiban bagi pihak pengelola apabila ternyata satuan rumah susun tersebut rusak berat atau musnah. Dengan tidak adanya kewajiban yang dibebankan kepada pihak pengelola menimbulkan suatu ketidakpastian hukum antara niat yaitu untuk menata kembali rumah kumuh dan membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah serta tanggung jawab dalam hak pakai.

Berdasarkan latar belakang di atas yang melandasi saya untuk mengambil judul skripsi **"PEMAKAIAN RUMAH SUSUN YANG DIKUASAI OLEH PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA DI DUPAK BANGUNREJO"**, sedangkan permasalahan yang disajikan adalah, bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pemakai satuan rumah susun di Dupak Bangunrejo apabila rusak berat atau musnah karena kesalahan pihak pengelola ?

Tujuan dilakukannya penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah untuk mengetahui lebih lanjut mengenai hubungan hukum antara pihak pengelola rumah susun dengan pihak penghuni. Dengan mengetahui hubungan hukum

ini akan dapat diketahui mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban. Hal ini perlu diketahui, karena ternyata tidak terdapat keseimbangan antara hak dan kewajiban yang diberikan oleh pengelola rumah susun Dupak Bangunrejo dalam kaitannya apabila rumah susun rusak berat atau musnah.

#### Jadwal Waktu Penelitian

- Persiapan penelitian : enam minggu;
- Prosedur penelitian : enam minggu;
- Pengolahan data : enam minggu.

Pendekatan masalah dalam penyusunan skripsi digunakan metode yuridis normatif maksudnya pembahasannya didasarkan norma hukum yang berlaku dalam hal ini Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, SK Walikota Surabaya Nomor 48 Tahun 1989, dan KUH Perdata. Sumber data berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa literatur, bahan perkuliahan yang bersifat menjelaskan bahan hukum primer.

Prosedur pengumpulan data dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, mengidentifikasi dan mengklasifi-

kasikannya, sehingga diperoleh data yang ada kaitan langsung dengan materi yang dibahas. Kemudian diolah menggunakan data deduktif maksudnya pembahasannya didasarkan hal-hal yang bersifat umum dalam hal ini peraturan perundang-undangan dan literatur, disimpulkan menjadi khusus, sehingga ditemukan jawaban atas masalah yang dibahas. Selanjutnya diolah menggunakan cara kualitatif yaitu mengolah data didasarkan atas pemikiran yang logis, runtun dan runtut dengan menelaah sistematisa peraturan perundang-undangan.

Meskipun dalam SK Walikotaamadya Surabaya Nomor 48 Tahun 1989 tidak terdapat ketentuan yang mengatur mengenai kewajiban pengelola apabila rumah susun tersebut rusak berat atau musnah, namun apabila diperhatikan antara kedua belah pihak terikat dalam suatu perikatan yang lahir karena persetujuan, yaitu persetujuan pemakaian rumah susun.

Sebagai suatu persetujuan apabila dibuat telah memenuhi syarat sahnya persetujuan sebagaimana pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, maka persetujuan tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana undang-undang. Ketentuan ini secara tegas tertuang dalam pasal 1338 KUH Perdata. Apabila dalam pelaksanaannya salah sa-

tu pihak dalam hal ini pengelola tidak memenuhi kewajiban, maka dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Namun apabila diperhatikan dalam SK Walikota Surabaya Nomor 48 Tahun 1989 tidak mengatur mengenai kewajiban pihak pengelola untuk memberikan penggantian apabila rumah susun rusak berat atau musnah, sehingga apabila pihak pengelola digugat berdasarkan wanprestasi, maka gugatan tersebut kurang kuat dasarnya/alasannya.

Pihak penghuni dapat menuntut atau menggugat ganti rugi yang berupa biaya, rugi dan bunga berdasarkan wanprestasi sebagaimana tertuang dalam pasal 1243 KUH Perdata. Jika ternyata jangka waktu hak pakai tersebut telah berakhir yang dapat terjadi melalui berbagai hal sebagaimana pasal 807 KUH Perdata yaitu karena meninggalnya si pemakai, tenggang waktunya telah habis, karena penglepasan maka pihak penghuni tidak dapat mengajukan gugatan penggantian kerugian. Gugatan penggantian kerugian yang dimaksud adalah apabila rumah susun yang dihuni berdasarkan hak pakai tersebut rusak berat atau musnah karena kesalahan pihak pengelola.

Pihak pengelola tetap bertanggungjawab sampai dibangunnya kembali satuan rumah susun. Alasan tidak dicantumkannya masalah tanggung jawab dalam SK Walikota-

Walikotamadya Surabaya agar para penghuni ikut memelihara satuan rumah susun dengan biaya ditanggung sendiri.

Apabila pihak pengelola tidak bertanggungjawab atas rusaknya atau musnahnya satuan rumah susun, maka pihak penghuni berhak untuk mengajukan gugatan ganti rugi atas dasar wanprestasi.

Agar terdapat suatu kepastian hukum, seyogyanya masalah tanggung jawab pengelola dicantumkan secara tegas dalam SK Walikotamadya Surabaya Nomor 48 Tahun 1989 tentang bentuk-bentuk tanggung jawab yang akan diberikan oleh pengelola kepada penghuni.

