

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih yang tidak berkesudahan penulis panjatkan kepada Bapa di surga, Bunda Maria, juga Tuhan Yesus Kristus karena berkat, rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul “ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN FUNGSI RUMAH SUSUN MENURUT UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”. Penulisan ini sebagai salah satu syarat kelengkapan untuk menyelesaikan program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada para pihak yang selama ini telah memberikan dukungan, saran yang sangat berarti dalam proses pengerjaan tesis ini juga dalam mengisi kehidupan di perkuliahan penulis. Kehadiran mereka yang memberikan semangat dan berkat karunia dari Tuhan yang tidak berkesudahan dalam kehidupan penulis. Penulis menyampaikan terima kasih sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Bintang Saragih, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Bapak Dr. Gunanegara, S.H., M. Hum. Selaku dosen pembimbing yang telah memberikan masukan serta bimbingan kepada penulis hingga pada akhirnya penulisan tesis ini dapat terselesaikan. Terima kasih atas ilmu yang Bapak berikan bagi penulis. Penulis banyak belajar dari kerendahan hati, masukan dan ilmu yang Bapak berikan. Semoga Bapak sekeluarga selalu dilimpahkan berkat dan rezeki serta rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa.
4. Ibu Irene Eka dan Ibu Velliana selaku penguji dalam sidang akhir tesis saya. Terima Kasih atas masukan serta bantuan kepada Penulis.
5. Aloysius Abau dan Katharina Ratu, kedua orang tua penulis yang selalu memberikan doa dan dukungan yang tiada henti kepada penulis. Sekiranya Tuhan selalu memberikan kesehatan dan rezeki kepada kita. Serta kepada

abang Fransiskus Giling, S.E beserta istrinya drg. Merissa Handayani atas segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis. Serta kepada abang Antonius Thambun, S.H beserta istri Fransisca, S.Sos yang selalu memberikan dukungan dan doanya.

6. Keluarga besar di Putussibau dan Pontianak Kalimantan Barat yang telah mendukung serta mendoakan penulis selama perkuliahan dan penyusunan tesis. Terima kasih banyak kiranya Tuhan Yesus Kristus memberkati kita sekeluarga.
7. Seluruh dosen lain di Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan. Terima kasih atas ilmu, teladan serta masukan yang diberikan bagi penulis selama menjalankan perkuliahan maupun di luar perkuliahan.
8. Kepada seluruh karyawan yang bekerja di Kampus Magister Universitas Pelita Harapan Gedung Plaza Semanggi lantai 3, lantai 16 dan lantai 17. Terima kasih telah membantu dan memberikan keramahannya selama penulis menjalankan perkuliahan.
9. Dimas Nugraha Ginting selaku pacar yang telah menemani penulis selama menyusun tesis ini. Terima kasih atas waktu, maupun kesabarannya, serta masukan yang telah dibagikan kepada penulis.
10. Sahabat-sahabat selama di perkuliahan Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan, Audrey Astrantia, Marcella Loasari, Cantik Rieliyanti, Febbytha Ayu, Michelle Astari Surya, Mutimmah, Tya Febrianty, Dewi, Luffina, Evan. Terima kasih telah setia menemani penulis dan mendengarkan semua keluh kesah penulis. Terima kasih atas kebaikan kalian semua.
11. Sahabat-sahabat tercinta yang sudah setia menemani dari perkuliahan S-1 di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, yaitu Alda Amelinda, Laurencia Agnes, Anviany Nadira, Nadia Pricilia, Nadine Sekar Kinasih, Nabila Amandari, Erma Rosaria Ginting, Hani Trimaulina, Isni Amalia Utami, Oriza Ade Sabrina yang telah setia menjadi sahabat yang baik bagi penulis dan menyemangati penulis selama perkuliahan dan lanjut S-2 hingga saat ini. Terima kasih atas kebaikan kalian semua.
12. Sahabat dari SMA Stella Duce 1 Yogyakarta yaitu Nona Garcia Rahsti,

Pasthika Dirda, Aprianti Madah Munthe, yang selalu menyemangati penulis dan menghibur dikala *ups and down* kehidupan perkuliahan dan kerja hingga saat ini.

13. Sahabat penulis yaitu Cattleya Mawikere, Tryaman Patta Paranoan, Hermon Ferdinand Marbun, Alit Satrio Sungkono, Novellin Chandra, Delianka Latief, Febi Lathifah, Eige Nugraha, yang telah menemani penulis dan menyemangati serta memberikan wejangan-wejangan terkait perkuliahan dan kehidupan. Terima kasih atas kebaikan dan *support* dari kalian semua dan juga teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
14. Sahabat penulis Jesseline Tiopan dan Cristal Yoana yang telah banyak membantu penulis, bertukar pikiran dan membantu memberikan saran untuk perkuliahan Magister Kenotariatan dan penulisan tesis ini. Terima kasih banyak.
15. Untuk Mba Elizabeth, Vina, Mba Dinar, Mba Febby, Mba Anggi, Mba Oshi, Mba Gelies, Mba Merin, Muti, Icha, Mba Ine yang sudah memberikan pengertian selama pekerjaan tesis ini. Maaf di kantor menjadi kurang maksimal. Terima Kasih.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum ini masih terdapat banyak kekurangan dan kelemahan, Oleh karena itu penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya. Penulis berharap agar penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi para pembaca. Penulis sekali lagi mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya dalam penulisan hukum ini. Tuhan Memberkati, Shalom.

Jakarta, 8 Juli 2019.

Yuliana Veronika

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	II
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	III
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	IV
ABSTRAK	V
ABSTRACT	VI
KATA PENGANTAR.....	VII
DAFTAR ISI.....	X
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 RUMUSAN MASALAH	8
1.3 TUJUAN PENELITIAN	9
1.4 MANFAAT PENELITIAN.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 RUMAH SUSUN.....	11
2.1.1 Pengertian Rumah Susun	11
2.1.2 Dasar Hukum Rumah Susun.....	14
2.1.3 Kepemilikan Rumah Susun.....	16
2.1.4 Asas Rumah Susun.....	20
2.1.5 Rumah Susun Sebagai Bangunan Gedung.....	22
2.2 RUMAH SUSUN SEBAGAI TEMPAT USAHA	24
2.2.1 Fungsi Rumah Susun	24
2.2.1.1 Fungsi Hunian.....	26
2.2.1.2 Fungsi Campuran.....	27
2.2.2 Penyalahgunaan Fungsi Hunian Rumah Susun Sebagai Tempat Usaha	28
2.3 PENGELOLAAN GEDUNG RUMAH SUSUN	32
2.3.1 Dasar Hukum Pengelolaan Rumah Susun.....	32
2.3.1.1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	32
2.3.2 Wewenang Badan Pengelolaan Gedung Rumah Susun.....	36
2.3.2.1 Tugas Badan Pengelola Rumah Susun.....	37
2.3.2.2 Fungsi Badan Pengelola Rumah Susun.....	38
2.3.2.3 Hak dan Kewajiban Badan Pengelola Rumah Susun.....	38
BAB III METODE PENELITIAN	40
3.1 METODE PENELITIAN	40
3.1.1 Jenis Penelitian.....	42
3.1.2 Jenis Data	43
3.1.3 Cara Perolehan Data.....	44
3.1.4 Metode Pendekatan.....	45

3.1.5 Analisa Data.....	46
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	48
4.1 PENYALAHGUNAAN FUNGSI UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN YANG DIPERGUNAKAN UNTUK NON HUNIAN MENURUT UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN	48
4.2 FUNGSI BADAN PENGELOLA RUMAH SUSUN TERHADAP PENYALAHGUNAAN FUNGSI UNIT RUMAH SUSUN MENURUT UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN.....	670
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	81
5.1 Kesimpulan.....	80
5.2 Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....	XI

