

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahman Nirahim

Puji syukur alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayah Nya penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan tesis dengan judul **“Tinjauan Hukum Atas Penyalahgunaan Fasilitas Umum Pada Pembangunan Rumah Susun Komersial (Apartemen Mutiara Kota Bekasi)”**.

Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta.

Dalam Penulisan tesis ini, penulis banyak sekali mendapat bantuan, bimbingan serta dorongan berbagai pihak baik bentuk moril, maupun materil. Oleh karena itu pada kesempatan ini perkenankan penulis mengucapkan terima kasih sebesar- besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintang Saragih, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu. Dr. Susi Susantijo, S.H., L.L.M. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Ibu Yossi Niken Respati, S.H., M.H., selaku wakil Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
4. Dr. Endang Pandamdari S.H., M.H., C.N. Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, memberikan berbagai kritik dan masukan yang sangat berarti bagi kemajuan penulis, juga telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.
5. Seluruh dosen yang telah mengajar penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.

6. Staf karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian.
7. Kedua orang tua saya, Bapak Sulaeman Sukria (alm), Ibu Hj.UPI, Ketiga adik saya, Indra, Nana, Ike, keluarga besar Sulaeman Sukria (alm). serta
8. Suami saya Edy Saputro yang senantiasa membantu dan mendoakan penulis dalam penyusunan tesis ini dan Anak saya Delly Kiano Saputro yang dengan sabar merelakan sedikit waktunya untuk bermain bersama karena saya disibukan merampungkan Tugas Akhir ini.
9. Teman-teman Universitas Pelita Harapan khusus nya Batch Enam.
10. Dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini belum mencapai tingkat kesempurnaan, baik dalam teknik penulisan maupun substansi dalam tugas akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran sangat penulis hargai. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, terutama dalam bidang hukum Penataan Ruang. Terima kasih, Amin Yarabbal Alamin.

Bekasi, 13 Juli 2017

Penulis
(Lili Anggraeni)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	13
1.3 Tujuan Penelitian.....	13
1.4 Manfaat Penelitian.....	14
1.5 Kerangka Teori.....	14
1.6 Kerangka Konsep.....	18
1.7 Sistematika Penulisan.....	21

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERATURAN PERUNDANG

- UNDANGAN

2.1 Landasan Teori dan Konsepsional.....	24
2.1.1 Pengertian Tanah.....	24
2.1.2 Pengaturan Pendaftaran Tanah.....	27
2.1.3 Kegunaan Pendaftaran Tanah.....	31
2.1.4 Pengertian Sertifikasi Tanah.....	32
2.1.5 Sertifikat Sebagai Bukti Otentik.....	34
2.1.6 Pentingnya Sertifikat Tanah Hak Milik.....	36
2.1.7 Hak – hak atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional.....	38
2.1.8 Tata Guna Tanah dan Ruang.....	42
2.1.9 Perencanaan, Pemanfaatan dan Pengendalian.....	55
2.2 Asas – asas Hukum Perjanjian.....	62
2.2.1 Perjanjian menurut KUH Perdata.....	62
2.2.2 Syarat Sahnya Perjanjian.....	63
2.2.3 Hapusnya Perjanjian.....	65
2.2.4 Kelalaian/Wanprestasi.....	67
2.2.5 Percampuran utang.....	67
2.2.6 Perjanjian Hak Atas Tanah.....	69
2.3 Pasal-Pasal UUPA yang Berkaitan dengan Penataan Ruang.....	80
2.4 Undang-undang nomer 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.....	83
2.4.1 Pengertian Notaris.....	83
2.4.2 Kewenangan Notaris.....	84

2.6.3 Kewajiban Notaris.....	84
2.6.4 Sanksi Notaris.....	86
2.6.5 Pengertian Akta.....	86
2.5 Undang –Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011.....	88
2.6 Gambaran Umum Apartemen Mutiara.....	92
2.7. Kasus Pemanfaatan Tanah Negara oleh Apartemen Mutiara.....	96

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian Hukum.....	99
3.2 Jenis Penelitian.....	101
3.3 Jenis Data.....	104
3.4 Cara dan Alat Pengumpulan Data.....	106
3.5 Pendekatan Penelitian.....	107
3.6 Analisis Yang Digunakan.....	108
3.7 Cara Penarikan Kesimpulan.....	109

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Tanah Negara Sebagai Aset Milik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang Dapat Digunakan Sebagai Lahan Parkir oleh Apartemen Mutiara.....	110
4.2 Peran Pemerintah Kota Bekasi dan Pengembang Apartemen Mutiara dalam memberikan kepastian hukum dan peran Notaris dalam menyelesaikan akibat hukum atas penggunaan	121

tanah negara yang dijadikan lahan parkir oleh Apartemen.....	
4.2.1. Peran Pemerintah (Daerah) Pembinaan Penyelenggaraan Rumah Susun.....	123
4.2.2. Peran Pengembang Dalam Pembangunan Rumah Susun..	130
4.2.3. Peran Notaris dalam Jual Beli Rumah Susun.....	132

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan.....	134
5.2 Saran.....	136

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran. 1 Surat Wawancara Dengan Narasumber Bpk. Aditya Manager Apartemen Mutiara.
- Lampiran. 2 Surat Wawancara Dengan Narasumber Bpk. Koswara Hanafi Suku Dinas Tata Kota Bekasi.
- Lampiran. 3 Peraturan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
- Lampiran.4 Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2015 Tentang Rumah Susun.

