

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji serta syukur kepada Allah SWT, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK AKIBAT DARI ADANYA PENGADAAN TANAH UNTUK RUAS TOL SERPONG-CINERE TERHADAP *REAL ESTATE* YANG TELAH DIBELI DARI PIHAK PENGEMBANG”**. Penulisan tugas akhir ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak yang sangat berperan dalam mendukung penyelesaian studi penulis, termasuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Ucapan terimakasih secara khusus penulis sampaikan 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 Universitas Pelita Harapan.
3. Bapak Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum selaku pembimbing tesis yang senantiasa memberikan arahan dan masukan dalam penyelesaian tesis ini.
4. Dosen-dosen pengampu di Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah banyak memberikan pengajaran keilmuan serta berbagi pengalaman di bidang hukum kenotaritan kepada penulis.
5. Seluruh Staf karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian.
6. Mama penulis tersayang Yayah Mariani, SH.,MH dan papa Hery Wibowo yang telah banyak memberikan dukungan semangat kepada dalam penyelesaian tesis ini.

7. Kedua adik penulis Puspa Rini Heryati dan Ismail Badho Haji yang sama-sama sedang menempuh studi dibangku kuliah yang turut menyemangati penulis untuk menyelesaikan tesis ini, semoga terselesaikannya tesis ini dapat memotivasi keduanya untuk segera menyelesaikan pendidikan yang ditempuh.
8. Seluruh teman-teman Batchenam Weekends Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan atas kebersamaannya selama perkuliahan.
9. Ibu Fili Koagouw, Bapak Sukrisman, Bapak Prabandiyo Tri Wibowo, Bapak Sukisno yang telah menjadi narasumber untuk kasus yang penulis angkat dalam tesis ini.
10. Semua pihak yang telah banyak membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam substansi maupun penulisan redaksional dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat penulis hargai. Semoga Tugas Akhir ini memberi manfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum, terutama di bidang hukum agrarian khususnya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Jakarta, 15 Juli 2017

Penulis

Wirasti Amrih Jayanti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	i
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	16
1.3. Tujuan Penelitian	16
1.4. Kegunaan Penelitian	17
1.5. Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Aspek Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia	20
2.1.1 Pengaturan Mengenai Pengadaan Tanah	20
2.1.2 Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah	22
2.1.3 Asas-asas Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan	27

	Untuk Kepentingan Umum	
2.1.4	Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik	28
2.1.5	Prosedur dan Mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	42
2.1.6	Para Pihak Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	48
2.2	Tinjauan Hukum Perjanjian	57
2.2.1.	Asas-asas Dalam Perjanjian	60
2.2.2.	Syarat Sah Perjanjian	66
2.2.3.	Wanprestasi dan <i>Overmacht</i>	72
2.3.	Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	75
2.3.1.	Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	75
2.3.2.	Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan	76
BAB III METODE PENELITIAN		
3.1	Tipe Penelitian	85
3.2.	Sifat Penelitian	86
3.3.	Jenis Data	86
3.4	Cara Pengumpulan Data	86
3.5.	Ruang Lingkup Penelitian	89
3.6.	Pengolahan Data	89
3.7.	Cara Penarikan Kesimpulan	89

BAB IV GAMBARAN UMUM DAN PEMBAHASAN

4.1.	Gambaran Umum PT. Cakrawala Inti Sejahtera	90
4.2	Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tol Serpong- Cinere	98
4.2.1.	Sejarah Singkat Pembentukan Kota Tangerang Selatan	98
4.2.2.	Proses Pengadaan Tanah Untuk Ruas Tol Serpong- Cinere di Kelurahan Pondok Cabe Udik	102
4.3	Kepastian Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Para Pihak yang proses peralihan haknya ditolak Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan	109
4.4	Perlindungan Hukum terhadap PT. Cakrawala Inti Sejahtera selaku pengembang dan Para Konsumen yang telah terikat perjanjian pengikatan jual beli dengan adanya proses pengadaan tanah untuk pembangunan tol Serpong- Cinere.	128

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1.	Kesimpulan	147
5.2.	Saran	152

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Surat Keputusan Bupati Tangerang Nomor 591/029/PL.DTRP tertanggal 12 Juli 2007 dilakukan persetujuan penetapan lokasi ruas jalan tol Serpong-Cinere dan Kunciran Serpong (JORR II)

Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor 590/Kep.160-Huk/2014 tertanggal 11 Agustus 2014

Keputusan Gubernur Banten Nomor 596/Kep.272-Huk/2015 tertanggal 1 Juni 2015 tentang Pembaharuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere-Serpong

Perjanjian Pengikaaan Jual Beli antara PT. Cakrawala Inti Sejahtera dengan Konsumen

Salinan Akta Jual Beli antara PT. Cakrawala Inti Sejahtera dengan Fransisca Indah Partiw

SHGB No. 02915/Pondok CAbe Udik atas nama PT. Cakrawala Inti Sejahtera