

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan YME berkat rahmat serta karunia-Nyalah penulis dapat menyelesaikan proposal thesis yang berjudul **“PENYELESAIAN JUAL BELI TANAH HAK MILIK ADAT YANG TUMPANG TINDIH DENGAN TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA (PRONA) (Studi Kasus Pada Desa Selaraja, Kecamatan Warunggunung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten)**, yang disusun sebagai syarat dalam rangka mendapatkan gelar Magistrer Kenotariatan pada Universitas Pelita Harapan. Penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian ini khususnya:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. 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. Ibu Dr. Irene Eka Sihombing, SH., CN., MH., Pembimbing Thesis dan untuk perkuliahan yang pernah diajarnya dan terutama atas waktu untuk bimbingan tesisnya.
4. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang tidak lelah – lelahnya membimbing saya dalam mata kuliah dari mulai semester I hingga thesis saya ini.
5. Teman teman Batch 10 Magister Kenotariatan yang turut membantu saya dalam menjalani kuliah Magister Kenotariatan.

Serta orang – orang terdekat dan rekan-rekan semua sehingga penulis dapat menyelesaikan thesis ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan thesis ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca guna kesempurnaan penulisan thesis selanjutnya. Penulis berharap thesis ini dapat bermanfaat serta memberi pengetahuan baik penulis maupun pembacanya.

Jakarta, 6 Januari 2020

Penyusun,



DAFTAR ISI

ABSTRAK	VIII
ABSTRACT.....	IX
KATA PENGANTAR.....	X
DAFTAR ISI.....	XIII
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG MASALAH	1
1.2. RUMUSAN MASALAH	7
1.3. TUJUAN DAN MAKSDUD PENELITIAN	8
1.4 SISTEMATIKA PENULISAN	9
BAB II	11
TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 PENGERTIAN UMUM.....	11
2.2 HAK HAK PENGUASAAN ATAS TANAH	13
2.3 JENIS-JENIS HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA	23
2.4 HAK PENGELOLAAN.....	26
2.5 PENDAFTARAN TANAH	27
2.6 PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA (PRONA)	30
2.7 LAYANAN RAKYAT UNTUK SERTIPIKASI TANAH (LARASITA)	34
2.8 PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)	37
2.9 SENGKETA PERTANAHAN.....	39

2.10 BADAN PERTANAHAN NASIONAL	44
2.11 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 11 TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN	47
BAB III.....	54
METODE PENELITIAN.....	54
3.1 PENGERTIAN PENELITIAN	54
3.2 JENIS PENELITIAN	56
3.4 SUMBER DATA	56
3.4 PENDEKATAN.....	57
3.5 ANALISIS	59
BAB IV HASIL PENELITIAN	61
4.1 OBJEK JUAL BELI.....	61
4.2 KRONOLOGIS STUDI KASUS JUAL BELI.....	61
4.2 PENYEBAB DAN PENYELESAIAN.....	64
BAB V	76
KESIMPULAN DAN SARAN.....	76
5.1 KESIMPULAN.....	76
5.2 SARAN	78
DAFTAR PUSTAKA.....	82
LAMPIRAN LAMPIRAN.....	85
LAMPIRAN 1 KOHIR NOMOR C 1146 PERSIL : 218A	86
LAMPIRAN 2 AKTA JUAL BELI NO 420/2016 TANGGAL 27 SEPTEMBER 2016	87
LAMPIRAN 3 UKURAN KANTOR PERTANAHAN OLEH BAPAK LUKAS TANGGUH.....	99

LAMPIRAN 4 SURAT KETERANGAN STAFF PENGUKURAN KANTOR PERTANAHAN.....	100
LAMPIRAN 15 SHM 1047 (ACANG) DAN SHM 1063 (UMANG)	101
LAMPIRAN 5 SURAT KETERANGAN RUSMAN / UMANG	112
LAMPIRAN 6 SURAT KETERANGAN WAWANCARA PPAT	114
LAMPIRAN 7 PERMOHONAN PENINGKATAN HAK	115



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah sumber daya alam yang tersusun dari mineral dan bahan organik, tanah juga merupakan salah satu faktor penunjang kehidupan di Bumi¹. Tanah yang ada sekarang ini jumlahnya sangat terbatas dan tidak akan bertambah.

Menurut Boedi Harsono, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai satu pengertian yang telah diberi batasan resmi dalam Undang – Undang Pokok Agraria sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah², sedangkan menurut Sudargo Gautama hukum agraria tidak selalu harus berhubungan dengan tanah namun hal hal lain yang secara tidak langsung berkaitan dengan tanah³. Jadi menurut penulis di sini tanah dapat dilihat dari berbagai sudut yaitu segi hal yang berkaitan dengan tanah dan yang secara tidak langsung berhubungan dengan tanah. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, akan tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup semua umat manusia didunia, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.⁴

¹ Junun Sartohadi, *Pengantar Geografi Tanah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2012, hal. 14, ISBN 978-602-229-119-0.

² Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal 18., ISBN: 979-428-341-X .

³Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya, Bandung,1993, hal 15, ISBN: 979-414-524-6.

⁴ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko. *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hal. 117