

**KEDUDUKAN HUKUM HAK *EIGENDOM* DALAM SISTEM
HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA**
(Studi Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg)

SKRIPSI
Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

RENDY GUNAWAN
NPM. 1706200166



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2023



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggapnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 23 Februari 2024 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : RENDY GUNAWAN
NPM : 1706200166
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEDUDUKAN HUKUM PERDATA HAK EIGENDOM
DALAM SISTEM HUKUM PERTAHANAN DI INDONESIA
(Studi Putusan No.454/Pdt.G/3016/PN.Bdg)

Dinyatakan : (B+) Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. M.SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn.
2. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H
3. MIRSA ASTUTI, S.H., M.H



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rekt@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Telah Menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

NAMA : RENDY GUNAWAN
NPM : 1706200166
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEDUDUKAN HUKUM PERDATA HAK EIGENDOM
DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA
(Studi Putusan No.454/Pdt.G/2016/PN.Bdg)

PEMBIMBING : Dr.M.SYUKRAN YAMIN LUBIS,S.H.,CN.,M.Kn.
NIDN. 0103057201

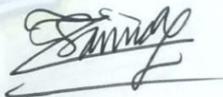
Selanjutnya Layak Untuk Diujikan.

Medan, 06 Februari 2024

Diketahui
Ketua

Sekretaris


Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502


Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id



LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : RENDY GUNAWAN
NPM : 1706200166
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEDUDUKAN HUKUM PERDATA HAK EIGENDOM
DALAM SISTEM HUKUM PERTAHANAN DI INDONESIA
(Studi Putusan No.454/Pdt.G/3016/PN.Bdg)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 01 Februari 2024

Pembimbing

Dr. M.SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn.

NIDN: 0103057201

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631093
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [u umsumedan](#) [u umsumedan](#) [u umsumedan](#)



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : Rendy Gunawan
NPM : 1706200166
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : KEDUDUKAN HUKUM HAK *EIENDOM* DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA (Studi Putusan No.454/ Pdt.G/ 2016/PN. Bdg)
Pembimbing : Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn

| TANGGAL | MATERI BIMBINGAN | TANDA TANGAN |
|------------------|---|--------------|
| 25 Agustus 2022 | Konsultasi Judul Skripsi | |
| 5 Januari 2023 | ACC Judul Skripsi | |
| 1 Februari 2023 | Memperbaiki Perbaiki Rumusan Masalah | |
| 3 April 2023 | Memperbaiki Isi di bab II | |
| 11 Mei 2023 | Memganti Isi di Rumusan Masalah | |
| 18 Mei 2023 | Memperbaiki Isi di bab III | |
| 30 Mei 2023 | Memperbaiki Isi di bab III | |
| 24 Juni 2023 | Perbaiki Daftar Pustaka | |
| 15 November 2023 | ACC di Sidangkan | |

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn)



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa membuat nilai di atas diubahkan
tanpa dan sebagainya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAH-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631903
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Rendy Gunawan
NPM : 1706201166
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Bagian : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KEDUDUKAN HUKUM HAK *EIENDOM* DALAM SISTEM
HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA (Studi Putusan No.454/
Pdt.G/ 2016/PN. Bdg)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 01 Febuari 2024
Saya yang menyatakan,



RENDY GUNAWAN
NPM. 1706200166

ABSTRAK

KEDUDUKAN HUKUM HAK *EIGENDOM* DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

(Studi Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg)

RENDY GUNAWAN

NPM. 1706200166

Masih banyak kasus mengenai sengketa tanah bekas hak barat yang selama 20 tahun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tidak dikonversi dan pemilik atau ahli warisnya tetap merasa bahwa tanah tersebut masih menjadi miliknya, salah satunya dalam Putusan yang diadili oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg. Hal ini semakin rumit apabila dalam penguasaan secara yuridis, seperti pada kasus *Eigendom* ini diperoleh atas tanah *eigendom* berawal dari kepemilikan turun-temurun menjadi warisan. Penelitian ini untuk mengetahui kekuatan hukum pendaftaran hak atas tanah bekas hak *eigendom*, perlindungan hukum terhadap pemegang hak *eigendom* di Indonesia, serta analisis hukum Putusan No 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian normative dan pendekatan menggunakan pendekatan perundang-undangan, dengan data yang bersumber dari data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Kekuatan hukum pendaftaran Hak *Eigendom* dalam sistem hukum Indonesia dapat ditinjau ulang untuk menentukan keabsahan dan keberlakuan hak atas tanah. Penilaian dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip hukum agraria yang berlaku, termasuk pemeriksaan terhadap legalitas pendaftaran dan ketentuan hukum yang mengatur transfer kepemilikan tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak *eigendom* di Indonesia dimana apabila seorang warga yang sudah menguasai tanah bekas hak *eigendom verponding* secara fisik terbukti tetapi tidak melakukan konversi hak tanah tersebut, maka status tanah menjadi hak negara, sehingga jika timbul sertipikat hak-hak di atas tanah tersebut pada dasarnya tetap menjadi hak Negara, akan tetapi perihal perlindungan hukum kepada seseorang warga tersebut akan tetap ada apabila penguasaan tersebut sudah diduduki oleh rakyat maka akan di prioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya. Analisis hukum Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg, dimana ditinjau dari prinsipnya bahwa setiap orang memiliki kesempatan yang sama dalam mendapatkan hak atas tanah, namun demikian pihak yang menguasai tanah bekas hak secara fisik dalam jangka waktu tertentu dengan iktikad baik, akan mendapatkan prioritas dalam perolehan hak atas tanahnya. Persoalan dalam perkara ini, majelis hakim telah memutuskan siapa yang paling memiliki hak prioritas atas tanah bekas *Eigendom Verponding*, sebagaimana pihak penggugat adalah pihak yang secara sah diakui sebagai pemegang hak atas tanah tersebut, walaupun diketahui bahwa tanah objek perkara telah dikuasai oleh pihak lain

Kata Kunci: Kedudukan Hukum, *Eigendom*, Hukum Pertanahan Indonesia.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **“KEDUDUKAN HUKUM HAK *EIGENDOM* DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA (Studi Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg)”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada Ayahanda dan Ibunda yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, sehingga penulis dapat menyelesaikan program studi ini dengan skripsi yang telah selesai ini.

Terima kasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Prof. Dr. Agussani, M. AP atas kesempatan yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum, atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H., dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga juga disampaikan kepada Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H.,CN., M.Kn., selaku Pembimbing yang dengan penuh sabar serta perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai, dan disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berkontribusi dalam memberikan pelayanan sehingga skripsi ini dapat dengan mudah diselesaikan.

Tiada memori yang paling indah, terkhusus diucapkan juga kepada teman dekat penulis serta teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua kebaikannya Semoga Allah SWT membalas kebaikan semuanya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan serta terwujud kesempurnaanya. Terimakasih semua, tiada lain diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Medan, Juli 2023
Penulis,

RENDY GUNAWAN

DAFTAR ISI

| | |
|---|----|
| Pendaftaran Ujian | |
| Berita Acara Ujian | |
| Persetujuan Pembimbing | |
| Pernyataan Keaslian | |
| Abstrak | i |
| Kata Pengantar..... | ii |
| Daftar Isi..... | ii |
| BAB I : PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| 1. Rumusan Masalah..... | 10 |
| 2. Faedah Penelitian..... | 10 |
| B. Tujuan Penelitian..... | 10 |
| C. Definisi Operasioanal | 11 |
| D. Keaslian Penelitian | 12 |
| E. Metode Penelitian..... | 13 |
| 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian | 13 |
| 2. Sifat Penelitian..... | 14 |
| 3. Sumber Data..... | 14 |
| 4. Alat Pengumpul Data..... | 15 |
| 5. Analisis Data | 15 |
| BAB II: TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Hak Penguasaan Atas Tanah Di Indonesia | 16 |
| B. Hak <i>Eigendom</i> | 28 |
| C. Status Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hak <i>Eigendom</i> | 31 |

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|----|
| A. Kedudukan Hak <i>Eigendom</i> Setelah Keluarnya UUPA..... | 38 |
| B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak <i>Eigendom</i> Di Indonesia | 49 |
| C. Analisis Hukum Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg | 61 |
| 1. Identitas Para Pihak | 61 |
| 2. Pokok Perkara..... | 61 |
| 3. Petitum | 63 |
| 4. Analisis Putusan | 66 |

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN

| | |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan | 74 |
| B. Saran | 75 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

- Putusan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara yang kaya akan sumber daya alam, salah satunya adalah negara Indonesia. Sudah sepatutnya kita semua menjaga kelestarian tersebut guna bagi generasi yang akan datang terutama hal yang paling terpenting adalah tanah, tanah merupakan faktor utama dalam pendukung masyarakat melakukan sosialisasi dalam berkehidupan dan bermasyarakat setiap pembangunan baik itu pembangunan untuk perumahan, perkantoran, tempat ibadah ataupun hal lainnya pastinya memerlukan adanya tanah dan setiap penguasaan dan penggunaan tanah yang telah ditempati haruslah sesuai dengan hukum positif yang ada dalam hal ini jika dilihat dari Pasal 1 ayat (3) UUD 1945.¹ “Negara Indonesia adalah negara yang berlandaskan hukum” berarti semua perbuatan baik itu dalam bidang pertanahan maupun lainnya haruslah sesuai dengan hukum yang berlaku sebagai penentu yang berhak atas penguasaan tanah tersebut.

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. Oleh karenanya manusia wajib untuk memelihara, mengelola dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan.² Tanah memiliki fungsi yang luas bagi manusia. Mulai dari kehidupan manusia yang berasal dari tanah, tumbuh dan berkembang serta beraktivitas di atas tanah sampai

¹ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

² Rahmat Ramadhani, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)*”, *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018, halaman 21.

dengan dikuburnya manusia ke dalam tanah dalam rangka memenuhi janjinya kepada sang pencipta.³

Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Terlebih lagi ketika era modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan.⁴ Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, yang dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah.⁵

Membuat suatu aturan hukum yang lebih baik terutama bagi kepentingan rakyat maka pada tahun 1948 yang pada mulai dibuat oleh panitia Yogyakarta kemudian berpindah kepada panitia Jakarta yang kemudian berubah menjadi panitia Soewahjo kemudian rancangan tersebut dibawa menjadi rancangan soenarjo tetapi hal tersebut ditolak karena masih memakai UUDS, sehingga pada tahun 1960 dibuatnya rancangan Sadjarwo untuk menjadikan hukum tanah yang lebih baik lagi dibuatnya berdasarkan manifesto politik, hukum adat beserta UUD yang pada tahun 1960 dibuat suatu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang disingkat (UUPA).

Sebelum berlakunya UUPA, Terhadap Hak milik kepemilikan suatu tanah milik seseorang dikatakan sebagai hak *eigendom*. *Eigendom* adalah hak yang

³ Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018, halaman 98.

⁴ Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, halaman 114.

⁵ Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017, halaman 285.

paling memiliki jangka waktu yang tak terbatas terhadap suatu benda. Kepada seseorang yang memiliki hak *eigendom* dapat melakukan perbuatan hukum apa saja. Pada hukum tanah yang masih menggunakan dualisme hukum memang hak *eigendom* dipandang sebagai hak yang mutlak dan dapat dilakukan perbuatan apa saja terhadap orang yang menguasainya tetapi pada saat terbitnya UUPA dikenal dengan adanya asas kemasyarakatan sehingga hak milik yang diatur oleh UUPA berbeda dengan hak *eigendom* yang diatur dalam KUH Perdata. Sehingga UUPA menonjolkan asas fungsi sosial pada Hak Milik itu dengan menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA.

Eigendom adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Seorang yang mempunyai hak *eigendom* (milik) atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja itu tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain.⁶

Hukum pertanahan pada masa pemerintahan Hindia Belanda menggunakan sistem hukum tanah barat yang berkonsepsi individualistis. Hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak milik pribadi yang disebut hak *eigendom*. Hak *eigendom* terdapat pada Pasal 570 KUH Perdata yang berbunyi:

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

⁶ Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia, halaman 69.

Hak *Eigendom* sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Barat. Jadi Hak *Eigendom* itu merupakan salah satu jenis Hak atas Tanah Barat yang dikenal sebagai hak milik. Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan. Disatu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial belanda, tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa misalnya tanah hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, hak *gebruik*, hak *vruchtgebruik*, dan hak *servituut*.

Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, hak milik, hak usaha, hak gogolan dan hak grant. Tanggal 24 September 1960, yang merupakan hari bersejarah karena pada tanggal tersebut telah diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya di sebut UUPA) terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan.

Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bisa menjadi objek pendaftaran tanah adalah:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun
5. Hak tanggungan

6. Tanah Negara.

Sertipikat hak atas tanah merupakan benang merah yang menghubungkan antara kepastian hukum, bidang tanah dan pemegang hak. Lebih jauh, meskipun Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat", tetapi hal yang ditegaskan dalam pasal tersebut belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah., karena sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.⁷

Kenyataannya ternyata masih ada terdapat hak-hak penduduk asli atau bumi putera yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat berdasarkan ketentuan Pasal 9 tersebut di atas, maka jelas tanah-tanah yang berasal dari hak-hak barat tidak bisa didaftar. Jika tanah-tanah ini tidak bisa didaftarkan tentukan akan merugikan para pemilik tanah, karena mereka tentu akan kehilangan haknya. Oleh karena itu diperlukan suatu cara agar tanah ini dapat didaftarkan, maka cara yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan konversi terhadap tanah yang bersumber dari hak barat tersebut.

Adanya konversi tanah dari hak-hak barat diharapkan masyarakat tidak ada yang dirugikan haknya karena setelah dikonversikan hak tersebut akan dapat didaftarkan. Konversi bekas hak-hak atas tanah merupakan salah satu instrumen

⁷ Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah", *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, halaman 140.

untuk memenuhi asas unifikasi hukum melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif. Peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan peralihan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Tujuan pendaftaran konversi tanah untuk memberikan kepastian hukum atas perubahan hak atas tanah yang lama menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan UUPA.

Perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau menghasilkan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Konsekuensi dari pada lahirnya UUPA adalah terjadinya ketentuan-ketentuan konversi hak-hak atas tanah baik yang diatur oleh hukum adat maupun yang diatur oleh hukum barat, hal ini disebut dengan nama pembaharuan hak-hak atas tanah. Meskipun pemerintah telah mengeluarkan beberapa peraturan yang mengatur tentang konversi, akan tetapi dalam kenyataannya masih terdapat hak-hak atas tanah yang berasal dari hak barat yang belum dikonversi sebagaimana yang diharapkan oleh UUPA.⁸

Berdasarkan keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, ketentuan konversi bagi hak-hak asing tersebut telah berakhir tanggal 24 september 1980, berarti telah diberi jangka waktu konversinya selama 20 tahun sejak diundangkannya UUPA tanggal 24 september 1960. Selanjutnya atas tanah hak-

⁸ Salmi, "Konversi Atas Tanah Hak Barat Suatu Tinjauan Yuridis", *Plena De Jure*, Vol. 1, No. 5, Desember 2015, halaman. 57.

hak asing yang tidak dikonversi sampai dengan batas jangka waktu tersebut, maka status tanahnya dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Dalam praktek selama ini yakni sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, proses konversi hak atas tanah baik yang berasal dari hak-hak barat maupun hak-hak adat atau yang serupa dengan itu, dapat langsung dilakukan konversinya sepanjang permohonannya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi.

Masih banyak kasus mengenai sengketa tanah bekas hak barat yang selama 20 tahun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tidak dikonversi dan pemilik atau ahli warisnya tetap merasa bahwa tanah tersebut masih menjadi miliknya, salah satunya dalam Putusan yang diadili oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg. Sebagaimana kasus ini bermula dari adanya para ahli waris yang melakukan gugatan dengan dasar riwayat kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan:

Acte Van Prijgving Van Eigendom Vervondings Nummer : 3740, 3741 en 3742 Aan: George Hendrik Muller : Acte Van Prijgving); Acte Van Prijgving Van Eigendom Vervondings Nummer : 3740, 3741 en 3742 Aan: George Hendrik Muller, Eigenaaren, De Heer Marinus Johannes Meertens, Administrateur van en wonende Op het Land Tjoemblong in de af deeling Bandoeng.....bekrad : De Naamlooze Vennootschaft Cement Tegel Fabrieken Handeel "Simongan" Land eigenaar. en Prijgeving; De Europach George Hendrik Muller".

Berdasarkan terjemahan dari bahasa Belanda kedalam bahasa Indonesia dijelaskan:

Atas Nama Raja Akte Kepemilikan Nomor Verponding : 3740, 3741, 3742 kepada: George Hendrik Muller, Pemilik, berasal dari peralihan pemilik tanah sebelumnya Perseroan Terbatas Pabrik Tegel Semen Handeel “Simoengan” (diterjemahkan oleh penerjemah atas nama Soesilo sesuai Berita acara sumpah Penejemah yang ditanda tangani Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Sekretaris Wilayah Daerah)”.

Atas dasar tersebut, ternyata diketahui telah dilakukan penguasaan oleh para Tergugat secara tanpa hak sebagian tanah tersebut. Sebagaimana hal tersebut dituangkan dalam Surat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan Surat tertanggal 24 Oktober 2016 nomor 1683/5.32.73/X/2016 Perihal Permohonan Pendaftaran sertifikat tanah Hak *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742, terletak di Blok Dago Elos, Kelurahan Dago, Kec. Coblong, Kota Bandung dengan memberikan penjelasan antara lain :

1. Bahwa tanah yang saudara mohon yang berasal dari tanah negara bekas Hak *Eigendom* Nomor 3740, 3741 dan 3742 yang terletak di Blok Dago Elos, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong Kota Bandung seluas 69.346 M², sesuai data di Kantor Pertanahan kota Bandung, tercatat atas nama NV Cement Tegel & Materialen Handel “Simongan”;
2. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak Barat, bahwa tanah tersebut telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan kepada bekas pemegang hak atau penggarap diatas tanah tersebut apabila memenuhi persyaratan akan diberi hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanahnya diperlukan untuk pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum;
3. Bahwa sesuai catatan di Kantor Pertanahan Kota Bandung, bekas pemegang hak yaitu NV Cement Tegel Fabriek & Materielen “Simongan” tidak pernah mengajukan pembaruan hak;
4. Bahwa berkaitan dengan dengan klaim ahli waris George Hendrik Muller atas tanah tersebut, maka pada prinsipnya yang bersangkutan

dapat juga memohon sertipikat atas tanah tersebut apabila secara fisik tanahnya dikuasai.

Berdasarkan penjelasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan surat tertanggal 24 Oktober 2016 sebagai warkah atas tanah objek sengketa bekas Hak *Eigendom* Nomor 3740, 3741 dan 3742, memberikan penjelasan, antara lain:

1. Bahwa tanah objek sengketa bekas Hak *Eigendom* Nomor 3740, 3741 dan 3742 menjadi tanah yang dikuasai Negara dalam arti bukan dimiliki oleh Negara;
2. Bahwa sampai saat ini tanah-tanah tersebut untuk sebagian atau seluruhnya belum ada keputusan Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan atau Pemerintah Kota Bandung yang menyatakan tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum;
3. Bahwa tidak ada penggarap tanah/penghuni bangunan yang memohonkan hak kepada Pemerintah Kota Bandung atas dasar telah menggarap tanah-tanah tersebut setelah tanah-tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai Negara.

Atas penjelasan surat tersebut, Para Penggugat telah berusaha menegur Para Tergugat supaya mengosongkan tanah objek sengketa dalam hal ini tanah bekas Hak *Eigendom* Nomor 3740, 3741 dan 3742, akan tetapi Para Tergugat tidak mau mengosongkan tanah bekas Hak *Eigendom* Nomor 3740, 3741 dan 3742 tersebut tanpa dasar hukum yang tidak jelas. Sehingga hal ini semakin rumit apabila dalam penguasaan secara yuridis, seperti pada kasus *Eigendom* ini diperoleh atas tanah *eigendom* berawal dari kepemilikan turun-temurun menjadi warisan.

Berdasarkan hal tersebut, maka untuk itu penulis melakukan penelitian dengan judul: **“KEDUDUKAN HUKUM HAK *EIGENDOM* DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA (Studi Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg)”**.

1. Rumusan Masalah

Permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimana Kedudukan Hak *Eigendom* setelah keluarnya UUPA?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak *eigendom* di Indonesia?
- c. Bagaimana analisis hukum Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg?

2. Faedah Penelitian

a. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai kedudukan hukum hak *eigendom* dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan ataupun informasi kepada praktisi-praktisi mengenai kedudukan hukum hak *eigendom* dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian skripsi ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui Kedudukan Hak *Eigendom* setelah keluarnya UUPA.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak *eigendom* di Indonesia.
3. Untuk mengetahui analisis hukum Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg.

C. Definisi Operasional

Berdasarkan judul peneliti ini maka secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan ditentukan:

1. Kedudukan Hukum adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan.⁹
2. Hak *Eigendom* adalah hak kebendaan yang paling luas. Pasal 570 B.W. menerangkan, bahwa *eigendom* adalah hak untuk dengan bebas mempergunakan (menikmati) suatu benda sepenuh-penuhnya dan untuk menguasainya seluasluasnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain, semua itu kecuali pencabutan *eigendom* (*onteigening*) untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturanperaturan umum. Dalam Pasal ini ditetapkan dengan tegas, bahwa *eigendom* itu adalah suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*), artinya orang yang mempunyai *eigendom* itu mempunyai wewenang untuk: menggunakan atau menikmati benda itu dengan batas dan sepenuh-penuhnya, menguasai benda itu dengan seluas-luasnya, dan *Onteigening* (dicabut) harus untuk kepentingan umum dengan ganti kerugian yang layak dan menurut peraturanperaturan hukum.¹⁰

⁹ ADCO Law, “Kedudukan Hukum (legal Standing) dalam Tatahan Hukum Indonesia”, melalui <https://adcolaw.com/id/blog/kedudukan-hukum-legal-standing-dalam-tatanan-hukum-indonesia/>, diakses pada tanggal 7 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

¹⁰ Fadhil Yazid. 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Medan: Undhar Press, halaman. 16.

3. Sistem hukum pertanahan di Indonesia adalah norma hukum bagi negara untuk menyesuaikan berbagai hubungan sosial dan ekonomi dalam kepemilikan, penguasaan, pengoperasian, penggunaan, perlindungan, dan pengelolaan tanah.¹¹

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, akan tetapi ini terbukti bukan merupakan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain.

Berdasarkan hal tersebut, adapun penelitian penulis lain, diantaranya:

1. Nama Dian Aries Mujiburohman, pada tahun 2021, dengan judul “Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak *Eigendom* (Kajian Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl)”, dengan rumusan masalah:
 - a. Bagaimana status kepemilikan tanah bekas hak barat *Eigendom Verponding* Nomor 775a setelah dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara?
 - b. Siapa yang memiliki prioritas atas tanah tersebut pasca putusan *inkracht van gewijsde*?

¹¹ Anonim, “Apa itu Hukum Pertanahan”, melalui [https://hukum.uma.ac.id/2021/01/15/apa-itu-hukum-pertanahan-land-law/#:~:text=\(1\)%20Hukum%20pertanahan%20merupakan%20norma,universal%20pada%20semua%20anggota%20masyarakat](https://hukum.uma.ac.id/2021/01/15/apa-itu-hukum-pertanahan-land-law/#:~:text=(1)%20Hukum%20pertanahan%20merupakan%20norma,universal%20pada%20semua%20anggota%20masyarakat), diakses pada tanggal 7 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

2. Nama Andi Mirza Paramitha Rusydi, pada tahun 2014, dengan judul “Analisis hukum kepemilikan tanah eks *eigendom verponding* setelah lahirnya undang-undang pokok agraria tahun 1960”, dengan rumusan masalah:
 - a. Apakah status hukum tanah bekas *eigendom verponding* yang tidak dikonversi, sesuai dengan peraturan konversi?
 - b. Bagaimana kekuatan pembuktian surat keterangan lurah?

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. yakni mengenai kedudukan hukum hak *eigendom* dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja.¹² Sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, adapun yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka

¹² Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 19.

penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.¹³

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, sifat penelitian yang digunakan termasuk dalam kategori deskriptif analisis, melalui penelitian deskriptif peneliti berusaha mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

3. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum ini yaitu data sekunder yaitu, data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum. Data Sekunder terdiri dari beberapa bahan hukum:

- a. Bahan Hukum Primer yaitu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa karya ilmiah, buku, serta yang berhubungan dengan permasalahan ini.

¹³ *Ibid.*, halaman 110.

- c. Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.¹⁴

4. Alat Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut dengan data sekunder. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain berasal dari buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan serta jurnal-jurnal hukum.

5. Analisis Data

Metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan pendekatan kualitatif, merupakan suatu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran dari kepustakaan, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada di dapat dari perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

¹⁴ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 21.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Penguasaan Atas Tanah Di Indonesia

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Tanah merupakan hal yang unik dan terbatas, oleh karena itu ia berharga. Barang siapa yang menguasai tanah tersebut, juga menguasai potensi modal yang menguntungkan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi: “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹⁵ Sebelum Indonesia merdeka, Indonesia sudah mengalami perubahan dan unifikasi hukum yang berlaku sampai sekarang yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Penataan pertanahan Islam mengimani bahwa bumi adalah milik Allah. Sementara hukum adat mempunyai konsepsi komunalistik religius yang meyakini bahwa tanah ulayat sebagai karunia dari suatu kekuatan ghaib. Meskipun hukum adat tidak secara jelas menunjukkan mengenai kekuatan ghaib tersebut, namun secara mendasar hal itu telah menunjukkan bahwa hukum adat juga meyakini bahwa tanah merupakan karuni dari suatu Dzat yang secara hakiki memiliki. Konsep hukum adat itulah yang kemudian tertuang dalam Pasal 1 ayat

¹⁵ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

(2) UUPA bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa.¹⁶

Kedudukan Hukum Adat di dalam UUPA pada hakekatnya dimaksudkan untuk menciptakan kesatuan hukum di bidang pertanahan. Apabila dahulu terdapat dualisme hukum pertanahan, yaitu Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat, maka dengan dijadikannya Hukum Adat sebagai dasar Hukum Pertanahan di Indonesia, secara otomatis tercipta unifikasi hukum pertanahan di Indonesia. Pemilihan Hukum Adat sebagai dasar UUPA dilandaskan pada pemikiran bahwa Hukum Adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia dan merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli. Oleh karena sebagian besar rakyat Indonesia tunduk pada Hukum Adat, maka UUPA didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat sebagai hukum asli yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan masyarakat internasional, termasuk penyesuaian dengan sosialisme Indonesia.¹⁷

Secara yuridis pengertian tanah terdapat dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

¹⁶ Gita Anggraini. 2016. *Islam Dan Agraria; Telaah Normatif dan Historis Perjuangan Islam dalam Merombak Ketidakadilan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press, halaman 60.

¹⁷ Hayatul Ismi. 2017. *Tinjauan Hukum Atas Hak Ulayat Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Pekanbaru: Forum Kerakyatan, halaman 61-62.

Tanah dalam lingkup yang lebih luas berperan penting dalam rangka pelaksanaan pembangunan nasional yang dapat bermanfaat bagi seluruh rakyat Indonesia, tanah sebagai sarana utama untuk tempat penampungan kegiatan pembangunan yang dibangun oleh perorangan atau badan hukum baik di kota maupun di desa. Semakin berkembangnya zaman seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan kemajuan teknologi maka semakin berkembang pula kebutuhan dan kepentingan manusia akan tanah, keinginan untuk memiliki tanah semakin tinggi dan semakin tinggi pula permasalahan yang berkaitan dibidang pertanahan.

Ruang lingkup agraria tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan bukan mengatur segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.¹⁸

Pembentukan hukum agraria nasional menuju kepada tersedianya perangkat hukum tertulis, yang mewujudkan kesatuan hukum, memberikan jaminan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah merupakan suatu proses yang memakan waktu. Selama

¹⁸ Fadhil Yazid. *Op. Cit.*, halaman 5.

proses tersebut belum selesai, hukum tertulis yang sudah ada tetapi belum lengkap maka memerlukan pelengkap agar tidak terjadi kekosongan hukum.¹⁹

Gagasan Bung Hatta itu mengandung prinsip bahwa sebagai negara agraris, maka landasan pembangunan itu harus dimulai dari pembangunan pertanian. Dan karena itu masalah agraria, khususnya tanah, harus dibenahi lebih dulu, menjadi utama dibandingkan hal lainnya terutama dalam perekonomian.²⁰ Dalam hubungan ini maka ada sejumlah prinsip yang perlu menjadi pegangan, yaitu:

1. Tanah tidak boleh menjadi alat kekuasaan orang-seorang untuk menindas dan memeras hidup orang banyak.
2. Pemilikan tanah yang sangat luas oleh seseorang dimana terdapat jumlah penggarap yang besar, adalah bertentangan dengan dasar perekonomian yang adil.
3. Perusahaan yang menggunakan tanah luas, sebaiknya diatur sebagai koperasi di bawah pengawasan pemerintah.
4. Menurut hukum adat Indonesia, tanah itu pada dasarnya adalah milik masyarakat. Orang seorang berhak menggunakannya, sebanyak yang perlu baginya serta keluarganya, tapi dia tidak boleh menjualnya. Jika dia tidak menggunakannya lagi, tanah itu jatuh kembali kepada “masyarakat” yang akan membagikannya kembali kepada yang membutuhkannya.
5. Tanah-tanah yang dipakai oleh perkebunan-perkebunan besar, pada dasarnya adalah milik masyarakat. Kalau perusahaan perkebunan itu dalam bentuk koperasi, maka koperasi itu boleh menggunakan tanah itu selama diperlukan olehnya, tapi tidak boleh memindahkan hak berusaha itu.
6. Perusahaan di atas tanah yang tidak begitu luas, dan dapat dikerjakan sendiri, boleh menjadi kepunyaan orang seorang. Jika orang yang bersangkutan ini menggabungkan diri ke dalam koperasi, maka tanah milik yang dibawanya tidak diusik.
7. Tanah di luar tanah kediaman, hanya boleh dipandang sebagai faktor produksi saja, dan tidak menjadi “obyek perniagaan” yang diperjual belikan semata-mata untuk mencari keuntungan.

¹⁹ Muwahid. 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ample Press, halaman 46.

²⁰ Arief Rahman. 2019. *Buku Ajar Politik Agraria*. Jambi: Salim Media Indonesia, halaman 6.

8. Seharusnya tidak terjadi pertentangan antara masyarakat adat dan negara, karena negara adalah alat masyarakat untuk menyempurnakan keselamatan umum. Negara harus berusaha supaya tanah kosong diusahakan menjadi sumber kemakmuran rakyat. Hukum privat sebagai lawan hukum publik, mestinya tidak ada di Indonesia.²¹

Gagasan dari Bung hatta itu tidak berhenti pada wacana saja, apa yang menjadi poin-point diatas memang mencerminkan kehendak politik yang sangat tegas. Dibuktikan dengan, belum ada satu tahun umur RI, pemerintah sudah melaksanakan “*land reform*” skala kecil dalam wilayah terbatas. Melalui Undang-Undang No.13/1946, pemerintah melakukan aksinya dengan menghapuskan hak-hak istimewa yang dimiliki para elit desa di desa-desa “perdikan” di daerah Banyumas. Tanah-tanah mereka yang luas-luas itu dipotong separo (dengan kompensasi), untuk didistribusikan kepada petani yang tak punya tanah. Tidak berhenti sampai disitu saja, aksi selanjutnya, tercatat pada awal tahun 1948, melalui UU Darurat No.13/1948, pemerintah juga menghapuskan “hak-hak konversi” dari perusahaan-perusahaan tebu yang berada di daerah dua kesultanan Yogya dan Solo, dan tanahnya didistribusikan kepada petani tunakisma.²²

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu

²¹ *Ibid.*, halaman 7-8.

²² *Ibid.*, halaman 8-9.

dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.²³

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.²⁴

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum Hak penguasaan atas tanah ini belum di hubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret Hak penguasaan atas tanah ini sudah di hubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.²⁵

Hukum tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai dari negara atas

²³ Fadhil Yazid. *Op. Cit.*, halaman 6.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak-hak perseorangan atas tanah beraspek privat.²⁶

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilikan tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis, yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataan penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, dan ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik.

Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 12 UUPA. Dalam UUPA diatur tata jenjang atau hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia.

Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional, karena Hak Bangsa Indonesia adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia dan sekaligus merupakan sumber hak-hak atas tanah lainnya. Ada 2 (dua) unsur yang

²⁶ Fadhil Yazid. *Op. Cit.*, halaman 7.

terkandung dalam hak bangsa ini, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyai.

2. Hak menguasai dari Negara

Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2 ayat (1), apabila ditinjau dari pengertian berdasarkan UUPA, maka hak menguasai dari negara memberikan kewenangan kepada Negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Selain kewenangan-kewenangan di atas, hak menguasai Negara ini juga memberikan kewenangan bagi penguasa yudikatif berupa kewenangan menyelesaikan sengketa-sengketa tanah, baik di antara rakyat sendiri maupun di antara rakyat dan pemerintah, melalui peradilan umum.

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3 UUPA, yaitu tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat teritorial dengan hak ulayat pemegang hak ulayat masyarakat hukum adat pada dasarnya berkewajiban untuk:

- a. Menggunakan haknya sebagaimana mestinya untuk meramu atau berburu dalam hutan wilayah hukum masyarakat itu.
- b. Menepati ketentuan dan kata sepakat yang telah tercapai antara warga dalam penggunaan hak ulayat tersebut baik secara bersama-sama maupun secara pribadi atas tanah yang bersangkutan.
- c. Menjaga dan memelihara dengan sebaik mungkin kondisi alam tempat mereka melakukan mata pencaharian tersebut.

4. Hak-hak Perorangan/Individual atas tanah yang terdiri dari :

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.

Pemegang hak milik yang bersumber dari hak milik adat pada dasarnya berkewajiban untuk:

- 1) Menggunakan tanahnya secara semestinya menurut tujuannya;
- 2) Menjaga agar penggunaan tanah tersebut tidak mengganggu dan merugikan kepentingan orang lain atau kepentingan umum, dan;
- 3) Memelihara tanah tersebut dengan baik sehingga tanahnya dapat berfungsi sosial, sebagaimana hal ini sudah menjadi “jiwa asli” yang melandasi hukum Adat Indonesia.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara selama jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Yang menjadi subjek hukum Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesai.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu yaitu 20 tahun atau 30 tahun. Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA subjek hukum dari Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian hak atau perjanjian dengan pemiliknya yang bukan sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan. Subjek hukum dari hak pakai adalah Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Indonesai, dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

e. Hak sewa

Hak sewa untuk bangunan seperti seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44, UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia, dan diatur dengan peraturan pemerintahan Pasal 46 ayat (1), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan menggunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. (Pasal 46 ayat (2), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Dalam ketentuan pasal 46 UUPA ditentukan,

bahwa “hak membuka tanah dan memunggut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah”. Sehubungan dengan ini, perlu dipahami bahwa dengan mempergunakan hak memunggut hasil hutan secara sah, maka tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Hak membuka tanah dan hak memunggut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah.

g. Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan

Hak guna air adalah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada di luar tanah miliknya sendiri, misalnya untuk keperluan mengairi tanahnya, rumah tangga dan lain sebagainya. Untuk itu maka seringkali air yang diperlukan itu perlu dialirkan (didatangkan) melalui tanah orang lain dan air yang tidak diperlukan seringkali perlu dialirkan pula (dibuang) melalui tanah orang yang lain lagi. Orang-orang tersebut tidak boleh menghalang-halangi pemilik tanah itu untuk mendatangkan dan membuang air tadi melalui tanahnya masing-masing.

Hak guna air juga diatur dalam Pasal 47 UUPA:

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain.
- (2) Hak guna-air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

UUPA menjelaskan bahwa hak guna-air dan hak pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah mengenai air yang tidak berada di atas tanah miliknya sendiri. Jika mengenai air yang berada di atas tanah miliknya

sendiri maka hal-hal itu sudah termasuk dalam isi dari pada hak milik atas tanah.

h. Hak Guna Ruang Angkasa

Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.

i. Hak Tanah Untuk Keperluan Suci Dan Sosial

Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam Pasal 14 UUPA dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.

Munculnya pasal ini dalam UUPA dilatarbelakangi dengan alasan untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian dalam hal peribadatan. Pengaturan ini memberikan ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya dalam hukum agraria mendapat perhatian sebagaimana mestinya, sebagai wujud dari penjelmaan sila pertama pancasila, ketuhanan yang maha esa.

j. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara

sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Hak-hak tersebut merupakan hak atas tanah yang telah ditetapkan jenisnya dengan berbagai fungsi dan kriteria masing-masing yang berbeda sesuai dengan kepemilikan tanah dan kebutuhan tanah seseorang, misalnya hak milik dan hak guna bangunan yang perbedaannya dapat dilihat dari jangka waktu kepemilikannya, hak milik tidak memiliki jangka waktu dalam arti hak milik akan menjadi milik seseorang sampai seseorang tersebut meninggal dunia dan diwariskan kepada ahli warisnya sepanjang tidak ada perubahan pada hak milik tersebut, sedangkan hak guna bangunan umumnya memiliki jangka waktu perpanjangan 30 tahun, ketentuan tersebut dapat dilihat dari Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

B. Hak *Eigendom*

Hak *eigendom* adalah suatu hak Barat atas tanah Indonesia yang termasuk dalam hak-hak yang gugur atau dikonversi melalui UUPA. UUPA menentukan bahwa batas konversi adalah per 24 September 1980. Artinya, pemilik hak diberi waktu 20 tahun untuk mengurus konversi tersebut. Apabila tanah tersebut tidak dikonversi, tanah hak *eigendom* menjadi tanah yang kembali dikuasai negara.²⁷

Hak *Eigendom* diatur dalam Pasal 570 sd. Pasal 624 KUHPerdata/BW. Hak *Eigendom* adalah hak untuk berbuat terhadap barang dengan leluasa dan sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang, dan asal tidak

²⁷ Elza Syarief. 2014. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), halaman 3.

mengganggu orang lain. Hak *Eigendom* merupakan hak yang paling sempurna atas suatu barang. Hak *Eigendom* ini setelah berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik.²⁸

KUHPerdata mengatur hak milik di dalam Pasal 570. Menurut ketentuan pasal tersebut bahwa:

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan ketentuan perundang-undangan.

Hak *Eigendom* (Hak Milik) merupakan hak yang paling sempurna atas suatu benda, akan tetapi dalam penggunaannya menurut ketentuan Pasal 570 KUH Perdata/BW dibatasi tiga hal, yaitu:

- (1) Tidak bertentangan dengan Undang-undang;
- (2) Tidak mengganggu ketertiban umum; dan
- (3) Tidak melanggar hak-hak orang lain.

Ciri-ciri Hak *Eigendom* (Hak Milik), yaitu:

1. Hak milik merupakan hak pokok terhadap hak kebendaan lain yang bersifat terbatas, sebab dari hak milik itu dapat lahir sejumlah hak-hak yang lain.
2. Hak milik merupakan hak yang paling sempurna.
3. Hak milik bersifat tetap. Artinya hak milik tidak akan lenyap oleh hak kebendaan yang lain, tetapi hak kebendaan lain dapat lenyap karena hak milik.
4. Hak milik merupakan inti dari hak-hak kebendaan yang lain.²⁹

Hak milik adalah hak yang paling utama, artinya menjadi dasar bagi segala kebendaan lainnya yang mungkin terjadi berikutnya. Tanpa hak milik mungkin

²⁸ Muwahid, *Op. Cit.*, halaman 62.

²⁹ *Ibid.*

ada hak-hak lain.³⁰ Menurut ketentuan Pasal 584 KUHperdata/BW Hak *Eigendom*

(Hak Milik) dapat diperoleh melalui lima cara, yaitu:

1. Pendakuan (*toeeigening*), yaitu cara memperoleh hak milik atas benda yang tidak ada pemilikinya (*res nullius*). Contoh membuka tanah.
2. Perlekatan (*natrekking*), yaitu cara memperoleh hak milik dengan bertambah besar atau luasnya benda karena alam, contoh tanah bertambah luas karena akibat gempa bumi.
3. Daluwarsa (*verjaring*), yaitu cara memperoleh hak milik dengan lampaunya waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Dalam hokum perdata ada dua macam daluwarsa yaitu (1). *Aquisitive Verjaring*; dan (2). *Extintieve Verjaring*. Pada *Aquisitive Verjaring* suatu hak kebendaan diperoleh setelah lewatnya waktu. Sedangkan pada *Extintieve Verjaring* suatu hak kebendaan akan hapus atas dasar lewatnya waktu atau dengan kata lain suatu penagihan atau tuntutan hokum akan hapus karena lewatnya waktu. Misalnya seseorang yang punya hutang selama 30 tahun tidak ditagih, maka hak menagih menjadi hapus atas lewatnya waktu 30 tahun, sehingga debitor dibebaskan dari hutang-hutangnya.
4. Pewarisan, yaitu suatu proses beralihnya hak milik dari pewaris kepada ahli waris, pewarisan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu berdasarkan Undang-undang (*ab in testato*) dan berdasarkan wasiat (*testamen*).
5. Penyerahan (*levering*), yaitu suatu perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak milik kepada orang lain.³¹

Hak *Eigendom* (hak milik) hapus karena hal-hal berikut:

1. Orang lain memperoleh hak milik dengan salah satu cara memperoleh hak milik sebagaimana dikemukakan di atas.
2. Musnahnya benda.
3. Pemilik melepaskan benda tersebut.
4. Benda itu menjadi liar dari pemiliknya.³²

Hak *eigendom* merupakan hak atas tanah ciptaan pemerintahan Hindia Belanda. Berdasarkan pernyataan Pasal 1 ayat (2) UUPA yang menegaskan asas nasionalis, hak *eigendom* tidak bisa dikonversi menjadi hak milik atau hak guna bangunan (HGB), tetapi hak *eigendom* dapat dikonversi menjadi hak pakai sejauh memenuhi ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA. Kepada perwakilan asing, hak

³⁰ Nurhilmiyah. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: CV. Multi Global Makmur, halaman 68.

³¹ Muwahid, *Op. Cit.*, halaman 63.

³² *Ibid.*, halaman 64.

pakai dapat diberikan untuk waktu yang tidak tertentu dan selama perwakilan tersebut melaksanakan tugas sebagai tempat kediaman/ Kantor Perwakilan Asing tersebut.³³

C. Status Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hak *Eigendom*

Pada masa kolonial Belanda, selain hak-hak atas tanah yang beraneka ragam, hukum tanahpun mengenal perangkat hak jaminan atas tanah yang bersifat dualistik juga. Untuk tanah-tanah hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal* disediakan *hypotheek* sebagai lembaga hak jaminan atas tanah.³⁴

Pada dasarnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 menganut asas unifikasi hukum agraria untuk seluruh wilayah Republik Indonesia yang artinya hanya ada satu sistem hukum yaitu sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Undang-Undang 5 Tahun 1960 adalah hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundang undangan lainnya.

Ketentuan tersebut hanya akan berlaku satu sistem hukum untuk seluruh wilayah tanah air dan bukan lagi ketentuan BW (*Burgerlijke Wetboek*) maupun dari ketentuan hukum adat yang bersifat kedaerahan. Dengan adanya penegasan tersebut di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria disebutkan di dalam diktum kedua dari Pasal I sampai Pasal IX telah mengatur tentang ketentuan-ketentuan konversi dari tanah-tanah hak barat dan

³³ Elza Syarief. *Op. Cit.*, halaman 4.

³⁴ Umar Ma'ruf. 2010. *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*. Smarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, halaman 94.

tanah tanah hak adat. Pengertian dari konversi adalah perubahan hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum tanah yang lama menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Tujuan dari ketentuan-ketentuan konversi ialah untuk menciptakan unifikasi hak-hak perorangan atas tanah dan juga bertujuan untuk mengadakan Likuidasi hak-hak asing atau badan-badan hukum asing.

Setelah berlakunya Undang-Undang pokok Agraria, maka hak *eigendom* berubah menjadi hak milik. Rekonstruksi yaitu “membangun kembali” atau “membentuk kembali” atau “menyusun kembali” atau “menata kembali”. Adapun yang ingin dibentuk kembali atau disusun kembali atau ditata kembali adalah Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang telah berusia 58 Tahun.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 mengenai Hak milik khususnya yang tunduk pada hukum barat, penyebutannya lebih sering menggunakan Bahasa Belanda yaitu *Eigendom* atau Hak milik yang pengaturannya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdapat dalam Buku II ayat (1), dan Bab III dalam Pasal 570, yang berbunyi:

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

Diberlakukannya UUPA tersebut maka buku ke II kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam

yang terkandung di dalamnya dinyatakan tidak berlaku lagi kecuali mengenai ketentuan-ketentuan *hypoteek* yang masih berlaku pada UUPA oleh sebab itu dengan sendirinya ketentuan hak *Eigendom* atas tanah tidak berlaku lagi. Oleh UUPA yang bertujuan untuk memberi kepastian hukum dan kejelasan terhadap para pemegang hak *eigendom* maka dibuatlah ketentuan konversi sebagaimana yang terdapat pada bagian kedua UUPA tentang ketentuan konversi.

UUPA menyatakan hak *Eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika tidak memenuhi syarat sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 21. Istilah *Eigendom Verponding* sebenarnya tidak terdapat dalam literatur hukum Agraria dan yang ada hanyalah istilah *Eigendom* dan *verponding* yang berarti pajak atas harta tetap. Namun bagi masyarakat awam sering sekali kita dengar penyebutan hak *eigendom* dengan istilah *eigendom verponding*.

Verponding dalam literatur hukum Indonesia dapat ditemukan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 33 Tahun 1953 tentang Penetapan Undang-undang Darurat No. 15 Tahun 1952 untuk pemungutan pajak *verponding* 1953 dan selanjutnya dapat dilihat lembaran Negara No. 90 Tahun 1952 sebagai berikut: dengan nama *Verponding* dikenakan suatu pajak atas harta tetap sebagaimana disebut dalam Pasal 3 *Ordonansi Verponding* Tahun 1928. Selain undang-undang tersebut di atas peraturan tentang pajak *verponding* dapat ditemukan di dalam beberapa peraturan yang pernah berlaku sebelumnya antara lain:

1. *Ordonansi Verponding* Indonesia 1923 (*Inlandsche Verponding Ordonnantie* 1923, *staatsblad* Tahun 1923 Nomor 425) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan *Algemeene verordeningen*

binnenlandsche bestuur java en madoera (staatsblad tahun 1931 Nomor 168)

2. *Ordanasi Verponding 1928 (Verpondings Ordonnantie 1928, Staatsblad Tahun 1928 Nomor 342)* sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1882). Maka dengan berlakunya Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan maka dengan sendirinya kedua peraturan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Sehingga istilah *Eigendom Verponding* yang digunakan oleh masyarakat adalah sama dengan istilah *Eigendom* yang sebenarnya, namun perlu digarisbawahi bahwa istilah *Eigendom*lah yang paling tepat digunakan.
3. *Agrarisch Eigendom* adalah hak atas masyarakat Indonesia yang berasal dari Hak atas tanah adat diakui dan didaftarkan oleh pemerintah kolonial dan inilah yang disebut sebagai *Agrarisch Eigendom*, yang mana berdasarkan Pasal 51 ayat (7) *Indische staatsregelling, staatsblad 1870 No. 117*, maka rakyat Indonesia asli yang memiliki hak atas tanah dapat mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk diberikan kepadanya dengan hak *eigendom* disertai syarat pembatasan yang akan diatur dalam undang-undang (*ordonatie*) dan yang harus tercantum dalam surat tanda *eigendom* itu, yakni mengenai kewajiban-kewajiban kepada negara dan desa dan juga tentang hak untuk menjualnya kepada orang yang tidak termasuk golongan rakyat asli. Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa hak *agrarisch eigendom* merupakan hak *eigendom* yang diberikan kepada masyarakat Indonesia asli atas tanah miliknya. Hak ini tidak sama dengan hak *eigendom* yang diatur dalam Pasal 570 BW. Karena jika kita melihat proses terjadinya serta aturan hukum yang mengaturnya, maka hak *agrarisch eigendom* secara sederhana dapat dikatakan sebagai hak atas tanah yang dimiliki oleh rakyat Indonesia asli yang bersumber dari tanah adat kemudian dibaratkan, sehingga hak *agrarisch eigendom* hanya dapat dimiliki oleh orang Indonesia asli dan pengaturannya tidak tunduk pada BW, berbeda halnya dengan hak *eigendom* yang diatur dalam Pasal 570 BW yang dapat dimiliki oleh siapa saja dan secara tegas diatur dalam BW. Dikonversi menjadi Hak Milik Atas Tanah Setelah UUPA berlaku, maka hak *eigendom* dan *Agrarisch eigendom* dikonversi menjadi hak milik, dengan ketentuan bahwa subjek hak atas tanah tersebut memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah. Namun yang sering menjadi pertanyaan belakangan ini ialah, apakah hingga sekarang ini masih dapat dilakukan konversi hak *eigendom* dan *agrarisch eigendom* menjadi hak milik atau hak atas tanah lainnya yang diakui di dalam UUPA. Sebab karena peraturan yang mengatur tentang hak *eigendom* dan *agrarisch* tidak berlaku lagi, serta hak tersebut dinyatakan dikonversi berdasarkan ketentuan konversi yang ada dalam UUPA. Maka seharusnya hak *eigendom* dan *Agrarisch eigendom* telah menjadi salah satu hak atas tanah yang ada dalam UUPA, apakah itu hak milik atau HGB atau hak lainnya. Namun karena

sistem pendaftaran tanah kita dan kondisi sosial, ekonomi, serta politik (yang paling berpengaruh) pada saat dimana seharusnya dilakukan proses dan prosedur konversi tersebut tidak kemungkinan untuk pelaksanaan konversi terhadap seluruh hak *eigendom* dan *agrarisch eigendom* yang ada di Indonesia pada waktu itu. Sehingga tidaklah mengherankan jika hingga saat ini masih sering ditemukan dimasyarakat hak atas tanah berupa hak *eigendom* dan *agrarisch eigendom* tersebut.³⁵

Merujuk pada ketentuan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jo. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka hak *eigendom* dan *agrarisch eigendom* tersebut dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Karena berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, Jo. Pasal 76 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, maka hak *eigendom* dan *agrarisch eigendom* dapat dijadikan sebagai bukti hak lama untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kalinya, dengan syarat bahwa telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik. Tercatat mengenai ‘hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik’ biasanya di dalam praktik jika hak *eigendom* tersebut tidak pernah diahlikan atau secara fisik masih di kuasai oleh pemegangnya, maka syarat adanya catatan mengenai ‘hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik’ tersebut tidak dipermasalahkan, sebab ditunjang oleh adanya bukti penguasaan fisik.

Hukum perdata Barat demikian juga hukum tanahnya bertitik tolak dari pengutamaan kepentingan pribadi (individualistis/liberalistis), sehingga pangkal dan pusat pengaturan terletak pada *eigendomrecht* (hak *eigendom*) yaitu pemilikan

³⁵ Anonim, “Hak *Eigendom* atau *Eigendom Verponding*” melalui <http://professionaladvocate.blogspot.co.id/2014/11/hak-eigendom-atau-eigendom-verponding>, diakses tanggal 3 Januari 2023, Pukul 22.12 Wib.

perorangan yang penuh dan mutlak, di samping *domein verklaring* (pernyataan *domein*) atas pemilikan tanah oleh Negara.³⁶

Pada pokoknya ketentuan *eigendom* ini adalah sangat menentukan seseorang untuk memiliki hak atas tanah. Hak *eigendom* dilindungi undang-undang, maka pemilik sebidang tanah, jika terbukti kepemilikannya atas tanah tersebut dan ada pihak lain yang mengaku memiliki tanah tersebut tetapi tanpa adanya bukti-bukti yang sesuai dengan ketentuan undang-undang, maka tidak dibenarkan oleh hukum dan dapat dituntut dengan perbuatan melawan hukum dengan adanya kerugian dan dalam hal ini diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi hak *eigendom* ini pemerintah harus berhati-hati didalam menyelesaikan hal-hal yang berhubungan dengan hak *eigendom*. Jelas bahwa si pemilik atas hak *eigendom* ini berkuasa atas hak *eigendom* tersebut.

Hak *eigendom* adalah hak terhadap suatu benda jadi suatu hak kebendaan. Hak ini adalah hak yang memberi kekuasaan mutlak terhadap suatu benda, dan dapat dipertahankan terhadap setiap orang lain, sehingga hak yang timbul adalah sangat mengikat setiap orang. Pemerintah harus lebih bijaksana mengatur soal tanah-tanah terlebih lagi yang menyangkut kehidupan soal masyarakat Indonesia. Sehingga taraf hidup masyarakat lebih maju dan meningkat. Hak *eigendom* merupakan hak untuk dengan bebas mempergunakan (menikmati) suatu benda sepenuh-penuhnya dan untuk menguasainya seluas-luasnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak

³⁶ Fadhil Yazid. *Op. Cit.*, halaman 15.

mengganggu hak-hak orang lain, semua itu kecuali pencabutan *eigendom* (*onteigening*) untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan-peraturan umum.

Jika dilihat dari semenjak penjajahan Belanda, sudah dikenal pengaturan tentang hukum tanah di daerah jajahan (waktu itu Indonesia disebut dengan Hindia Belanda), seperti dikenal adanya Stb 1870 No 118 tentang *Agrarish Wet* dalam Pasal 1 nya mengatur tentang *DomeinVerklaring*. Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan ke 2 dan ke 3 dari Undang undang tersebut (ayat 5 dan 6 Pasal 51 IS) maka tetap dipegang teguh dasar hukum yang menyatakan bahwa semua tanah yang tidak ada buktinya hak *eigendom* adalah kepunyaan negara” Asas domein (*domein beginsel*) atau pernyataan domein berdasarkan ketentuan Pasal 20 S 1870 No 118 hanya diberlakukan di Jawa dan Madura saja. Tetapi dengan S 1875 No 119a, pernyataan domein itu diberlakukan juga untuk daerah luar Jawa dan Madura. Pernyataan domein yang dimuat dalam S 1870 No 118 dan S 1875 No 119a itu bersifat umum dan oleh karena itu disebut juga pernyataan domein umum.³⁷

³⁷ Ridha Mulyani. 2021. *Pembelajaran Hukum Agraria Bebrasis Kiner (Konflik, Investigasi, Negosiasi, dan Resolusi)*. Padang: IUN Imam Bonjol, halaman 21-22.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hak *Eigendom* Setelah Keluarnya UUPA

UUPA dapat memberikan jaminan kepastian hukum, maka pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap status tanah tersebut secara materil harus sesuai dengan tata laksana pendaftaran tanah sebagaimana mestinya.³⁸

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Jika ditelaah ada dua indikator yang ingin dicapai oleh pasal tersebut sebagai salah satu tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah, yaitu; kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada dasarnya hubungan hukum antara kepastian hukum hak atas tanah dengan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum.³⁹ Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah”.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasannya, untuk apa dipergunakan dan lain sebagainya.⁴⁰ Berangkat dari salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Dalam

³⁸ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 76.

³⁹ *Ibid.*, halaman 28.

⁴⁰ Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press, halaman 87.

kaitannya dengan kepastian hukum adalah bagaimana kemudian pendaftaran tanah dapat dengan mudah dan jelas menunjukkan siapa yang berhak atau tidak pada suatu hak atas sebidang tanah. Artinya, tujuan yang ingin dicapai dengan terciptanya kepastian hukum adalah menciptakan suatu keadaan yang mampu memberikan informasi tentang pihak mana yang memiliki akses, berhak menguasai, memanfaatkan dan seterusnya terhadap sesuatu bidang tanah.⁴¹

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, selain itu juga dapat memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan berkaitan dengan tanah guna mengadakan perbuatan hukum mengenai tanah. Adapun tujuan lain yaitu agar tercapainya tertib administrasi dibidang pertanahan.

Sertipikat tidak disebutkan secara jelas mengenai maksud dan tujuan dari sertipikat itu sendiri, dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria bahwa apa yang dimaksud dengan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat tidaklah secara spesifik atau tersurat bahwa surat-surat tanda bukti hak tersebut yang dimaksud adalah sertipikat. Demikian juga dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA tidak diberikan penjelasan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan alat pembuktian yang kuat.

Tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah untuk keluarnya tanda bukti hak berupa sertipikat, sebagai bentuk terjaminnya suatu kepastian hukum akan satu bidang tanah tertentu dengan berbagai luasan yang berbeda-beda

⁴¹ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 98.

dengan bentuk hak yang berbeda-beda pula sesuai jenisnya. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dikatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebutkan nama dari surat tanda bukti hak atas tanah tersebut.

Pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal atau terhadap pihak luas, namun juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang atau pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya dikemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya, paling tidak hanya perlu menjaga sertipikat agar aman dari kerusakan atau hilang. Apabila pemilik sertipikat meninggal dunia, maka ahli waris wajib mendaftarkan peralihan haknya atas terjadinya kegiatan perwarisan tersebut.

Hukum tanah hak barat mulai berlaku di Indonesia sejak 1948 yang tertuang di dalam BW. Sebelum itu dikenal hukum tanah barat yang berlaku semasa VOC yang disebut sebagai hukum belanda kuno. Hukum belanda kuno ada yang tertulis dan ada pula yang tidak tertulis, dan perlu ditambahkan bahwa lembaga *Acquistive Verjaring* adalah perangkat Hukum Tanah Barat dimana seseorang mendapatkan hak milik (*eigendom*) tidak dengan cara perolehan, tetapi dengan cara menggugat demikian pula hapusnya hak tersebut. Dalam hukum adat pun dijumpai cara semacam ini, hanya jangka waktunya saja tidak ditentukan secara matematik, tetapi cukup apabila orang yang menguasai tanah itu

mengerjakannya terus-menerus, lama-kelamaan oleh masyarakat diakui sebagai hak milik yang bersangkutan.

Tanah-tanah dengan hak Barat ini tunduk pada peraturan-peraturan hukum agraria Barat, seperti mengenai cara perolehan, peralihan, hapusnya, pembebanannya dengan hak lain dan kewenangan serta kewajiban yang memilikinya. Sedangkan tanah-tanah dengan Indonesia, belum semuanya terdaftar, dan tidak semuanya hak atas tanah di Indonesia mempunyai status sebagai hak-hak asli adat, melainkan berstatus ciptaan pemerintah hal ini mengacu pada Pasal 51 I.S yang menyatakan bahwa “Tanah-tanah Indonesia tunduk pada hukum agraria adat, sepanjang tidak diadakan ketentuan yang khusus untuk hak-hak tertentu.”⁴²

Sebelum berlakunya UUPA Nomor 5 tahun 1960 hukum agraria bersifat dualistis yaitu:

1. Bersumber kepada hukum adat yakni berkonsep komunalistik religius; dan
2. Bersumber pada hukum perdata Barat yakni bersifat individualistic-liberal dan ada pula berasal dari berbagai bekas Pemerintahan Swapraja, yang umumnya berkonsep feodal.⁴³

Hukum tanah barat yang berupa hukum tanah administratif adalah peraturan yang memberi wewenang kepada penguasa/Pemerintah kolonial Belanda untuk melaksanakan politik pertanahannya, yang diwujudkan dalam *Agrarische Wet* 1970 sebagai ketentuan dasar, dengan peraturan pelaksanaannya yakni *Agrarische Besluit Stbl.* 1870-118. *Agrarische Besluit* ini dalam pasal 1

⁴² Isnaini dan Anggreni A. Lubis. 2022. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan, Pustaka Prima, halaman 2-5.

⁴³ *Ibid.*, halaman 5.

diatur tentang “*domein verklaring*” yang intinya menyatakan bahwa semua tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan hak eigendomnya adalah milik Negara. *Domein verklaring* menyimpulkan bahwa tanah di sini bukanlah merupakan bagian dari hukum publik melainkan hukum perdata, dimana Negara boleh mempunyai hak milik atas tanah dan bahkan hak milik Negara ini justru diutamakan.

Sejak berlakunya UUPA, hak atas tanah bekas hak *eigendom* yang tidak dikonversi dan tidak dialihkan kepada pihak ketiga gugur dan tanah tersebut kembali dikuasai oleh negara. “Negara secara sepihak menyatakan bahwa tanah tersebut kembali ia kuasai dan negara bebas menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan permohonan dari yang berkepentingan.

Konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA, atau dengan kata lain peralihan, perubahan (*omzetting*) dari suatu hak kepada suatu hak lain. Pengertian konversi ini dalam hukum pada dasarnya adalah merupakan perubahan atau penyesuaian atau bisa dikatakan penggantian yang bertujuan untuk penyeragaman atau unifikasi hukum. Dengan kata lain konversi ini bertujuan mengadakan konstruksi ulang pengaturan hak atas tanah yang diatur oleh hukum sebelumnya diubah disesuaikan dengan hukum yang baru.

Apabila kita cermati arti konversi di atas, bahwa ada suatu peralihan atau perubahan dari hak-hak atas tanah tertentu kepada hak-hak atas tanah yang lain, yaitu perubahan hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut UUPA. Perlu dijelaskan bahwa “hak lama” secara yuridis di sini adalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, sedangkan hak baru hak-hak atas tanah sebagaimana

dimaksud dalam UUPA, khususnya Pasal 16 ayat (1), antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Pada tahun 1960 semua jenis hak atas tanah termasuk hak eigendom bukan dihapus namun di ubah atau dikonversi "*conversion*", *conversie*" menjadi jenis-jenis hak atas tanah tertentu, dengan suatu persyaratan tertentu yang harus dipenuhi. Misalnya, hak eigendom menjadi hak milik, hak erfpacht menjadi hak guna usaha, hak opstal menjadi hak guna bangunan.

Pada tahun 1980 Hak atas tanah (bekas) barat yang telah dikonversi yang mempunyai jangka waktu serta yang tidak memenuhi syarat hapus, dan tanahnya dikuasai oleh Negara "tanah Negara". Bagi mereka bekas pemegang hak atas tanah diberi kesempatan untuk dapat mengajukan permohonan hak atas tanah bekas haknya sepanjang tidak dipergunakan untuk kepentingan umum atau jika tidak diduduki oleh masyarakat pada umumnya.

Hak eigendom yang sebelumnya diatur oleh hukum perdata barat atau BW (*Burgelijke van Wetboek*) termasuk disini hak atas tanah adat, sejak berlakunya UUPA, diubah atau disesuaikan dengan undang-undang ini. Konversi karena hukum baru akan terjadi apabila memenuhi suatu persyaratan tertentu dan dilakukan dengan suatu tindakan hukum berupa suatu penetapan keputusan dari pejabat yang berwenang yang berupa pernyataan penegasan (deklaratur) pernyataan penegasan ini untuk status hukum hak atas tanah dan jenisnya dan terpenuhinya syarat bagi pemegang haknya.

Ada beberapa kemungkinan yang akan terjadi dalam konversi hak eigendom berkaitan antara hubungan hukum antara subyek dan obyek hukum yang berakibat pada perubahan status hukum hak atas tanah:

1. Hak eigendom dikonversi menurut hukum menjadi hak milik, apabila subyek pemegang haknya adalah warga Negara Indonesia.
2. Hak eigendom akan dikonversi menjadi hak guna bangunan apabila pemegang haknya tidak memenuhi syarat untuk dapat memperoleh hak milik maka hak eigendom akan dikonversi menjadi hak guna bangunan atau jenis hak yang lainnya.
3. Hak eigendom menjadi tanah yang dikuasai Negara apabila pemegang haknya dalam jangka waktu tertentu tidak mendaftarkan hak konversinya kepada pejabat yang berwenang.

Pada dasarnya Hak *Agrarisch Eigendom* tidak boleh dipindahkan kepada orang bukan pribumi, kecuali dengan ijin. Dalam larangan itu tidak termasuk peralihan karena pewarisan tanpa wasiat, percampuran harta karena perkawinan dan perubahan status. Mula-mula ia menyuruh seorang wanita Indonesia membeli tanah hak milik. Kemudian disuruhnya meminta Hak *Agrarisch Eigendom* dan akhirnya diperistrinyalah wanita itu. Dengan perkawinan itu, wanita tersebut menjadi bukan pribumi dan tanah yang bersangkutan karena hukum menjadi hak eigendom. Karena percampuran harta tanah hak eigendom tersebut juga menjadi kepunyaan suaminya. Sebagai pranata ciptaan Pemerintah Belanda, Hak *Agrarisch Eigendom* pada akhirnya juga dibuat untuk kepentingan Pemerintah

Belanda sebagai penjajah, yakni melakukan eksploitasi pada masyarakat jajahannya.⁴⁴

Pemohon yang ingin mendapatkan hak atas tanah bekas hak *eigendom* diwajibkan melakukan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pengurusan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah. Adapun tujuannya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Setelah proses pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah selesai berdasarkan Pasal 28 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pembukuan tanah sebagai alat bukti dan berita acara pengesahan sesuai Pasal 30 ayat (1) dan data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap serta tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuan dalam buku tanah.

Pengaturan hak atas tanah merupakan salah satu kewajiban negara untuk mengaturnya demi terwujudnya kepastian hukum serta terjaganya hak-hak masing-masing pihak. Selain kepastian hukum, aturan hukum yang ada dalam negara ini juga memberikan perlindungan hukum bagi pengakuan hak-hak warga negaranya. Pendaftaran tanah merupakan amanat dari Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁴⁵

⁴⁴ *Ibid.*, halaman 29.

⁴⁵ Ridho Afriandedy, "Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", melalui <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/251-kepastian-hukum-bagi-tanah-adat-setelah-adanya-undang-undang-nomor-5-tahun-1960-tentang-peraturan-dasar-pokok-pokok-agraria>, diakses pada tanggal 10 Juni 2023, Pukul 10.20 Wib.

Sertipikat yang diberikan itu akan memberikan arti dan peran penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan ataupun dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan jaminan suatu utang pada bank. Terhadap tanah yang bertitel hak *eigendom* berdasarkan ketentuan konversi menjadi hak milik, hak *eigendom* milik pemerintah negeri asing menjadi hak pakai, hak *eigendom* milik orang asing dan seorang dengan dwi kewarganegaraan akan berubah menjadi Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun yaitu berakhir pada tanggal 24 September 1980.

Konversi hak *eigendom* menjadi hak milik, hak pakai dan hak guna bangunan diterbitkan dalam suatu sertipikat sebagai bukti pendaftaran atas tanah bekas hak barat tersebut. Tetapi jika konversi atas tanah bekas hak *eigendom* tersebut tidak memenuhi prinsip nasionalitas sesuai ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun hak tersebut harus dilepaskan kepada pihak ketiga. Jika lewat dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tanah tersebut tidak dialihkan maka hak atas tanah tersebut hapus karena hukum dan tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara.

Setelah didaftarkan, maka pemerintah akan menerbitkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dari pihak pemohon. Sertipikat tanah ini berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Namun kuat “bukan” berarti bahwa sertipikat itu bersifat “mutlak”, “maksudnya bahwa akibat hukum pendaftaran hak atas tanah ini, segala yang

tercantum dalam sertipikat dapat dianggap benar sepanjang tidak ada orang lain yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya.

Adanya kesempatan atau peluang untuk menggugat pemegang sertipikat, sehingga membuat sebagian orang mencoba mengajukan gugatan ke peradilan umum untuk mengambil alih hak atas tanah, meski sebenarnya si penggugat ini hanya penggarap tanah. Dengan timbulnya banyak gugatan di peradilan umum, sehingga pemegang sertipikat selalu dalam keadaan was-was lantaran tanpa diduga bisa saja muncul gugatan dari orang yang mengaku pemilik tanah sejati untuk membatalkan sertipikat yang ia miliki. Dengan demikian kepastian hukum malahan tidak dirasakan para pemegang sertipikat tanah. Namun secara umum sebagaimana tujuan pemerintah untuk mensertipikatkan semua hak atas tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah.

Adanya sertipikat akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi seseorang bahwa dialah yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Demikian juga dari segi perlindungan hukum, dengan adanya sertipikat maka pengadilan akan memberikan perlindungan bahwa orang yang tertera namanya disertipikat adalah orang yang berhak atas tanah tersebut, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Demikian juga halnya terhadap tanah yang merupakan tanah bekas hak *eigendom*. Sepanjang tanah bekas hak *eigendom* tersebut sudah dikonversi kedalam hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, dan tanah tersebut sudah dimiliki oleh orang yang memenuhi syarat untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan yang tercantun dalam UUPA. Apabila tanah bekas hak *eigendom* itu sudah disertipikatkan, maka pemberian jaminan kepastian hukum

akan hak atas tanah tersebut juga akan didapatkan. Juga jika terjadi sengketa maka perlindungan hukum, seperti pemegang sertifikat hak atas tanah lainnya akan diduplikannya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Apabila seseorang warga yang sudah menguasai tanah bekas hak *eigendom* yang secara fisik terbukti penguasaan tersebut oleh orang tersebut tetapi dalam hal ini seseorang tersebut tidak melakukan konversi hak sampai tanah tersebut menjadi status tanah negara atau seseorang tersebut juga belum mengajukan pendaftaran hak tersebut maka ketentuan-ketentuan tersebut diselesaikan menurut Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 yang terdapat dalam Pasal 5 jika seseorang sudah menguasai sejak hak barat maka tanah beserta bangunan tersebut diberikan kepada penggarap yang secara fisik tidak melanggar ketentuan yang berlaku.

Tanah bekas perkampungan hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat ini yang di maksud di sini adalah sudah menjadi tanah negara yang diatur dalam Pasal 2 UUPA yang setelah tanah tersebut sudah diduduki oleh rakyat maka akan di prioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya.⁴⁶ Konversi merupakan penyesuaian hak-hak lama menurut hukum lama seperti hak barat, diubah menjadi hak baru sesuai dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Untuk mengenai hak barat tentang *eigendom* hak tersebut di konversi menjadi hak milik sejak 24 September 1960 apabila seseorang tersebut dapat memberikan bahwa dia benar berkewarganegaraan tunggal, dan berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960 apabila seseorang tersebut

⁴⁶ Pasal 1 Jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

dalam jangka waktu 6 bulan tidak datang kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah maka hak tersebut dikonversi menjadi hak guna bangunan. Selanjutnya hak tersebut hapus, sedangkan tanah tersebut berubah status hukumnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau biasa disebut dengan tanah Negara (lihat Keppres (keputusan presiden) No. 32 tahun 1979). Dalam posisi demikian hubungan hukum antara pemilik dengan tanahnya terputus. Namun demikian bekas pemegang hak masih mempunyai hubungan keperdataan dengan benda-benda lain di atasnya, misalnya tanaman, bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak *Eigendom* Di Indonesia

Sengketa tanah juga banyak terjadi berkenaan dengan berbagai “transaksi tanah” yang dimunculkan dalam berbagai model transaksi bisnis yang dapat memungkinkan beralihnya kepemilikan atau penguasaan tanah dari satu tangan ketangan yang lain tanpa disadari atau sepengetahuan dari mereka yang sebenarnya berhak atas tanah yang bersangkutan. Pemilikan dan penguasaan tanah terasa masih belum mendapatkan jaminan yang kuat dari perangkat hukum yang berlaku. Selain itu ada pula sengketa pertanahan dimana pemilik tanah atau mereka yang menguasai tanah berhadapan dengan instansi pemerintah atau perusahaan-perusahaan yang berada di bawah naungan pemerintah. Dari sisi lain kita juga dapat membedakan antara sengketa tanah yang bersifat perorangan dan sengketa tanah yang bersifat struktural.⁴⁷

⁴⁷ Fadhil Yazid. *Op. Cit.*, halaman 91-92.

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yaitu dengan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini sudah barang tentu sejalan dengan tujuan hukum yaitu untuk menciptakan kepastian hukum, di samping keadilan, keamanan, dan kemanfaatan. Tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan para rakyatnya. Dalam mengabdikan kepada tujuan Negara itu dengan menyelenggarakan keadilan dan ketertiban.⁴⁸

Kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya.⁴⁹ Sebagai Undang-Undang pokok, UUPA memerlukan peraturan perundang-undangan lebih lanjut untuk melaksanakannya. Sambil menunggu keluarnya peraturan perundang-undangan tersebut, dan untuk menghindari kekosongan hukum, diadakan ketentuan-ketentuan peralihan dalam UUPA.

1. Pasal 53 mengenai hak-hak yang bersifat sementara, yang sambil menunggu dihapusnya hak-hak tersebut, akan diatur.
2. Pasal 55 mengenai masa berlaku hak-hak asing yang telah dikonversi menjadi hak-hak Indonesia menurut ketentuan-ketentuan konversi
3. Pasal 56 bahwa selama Undang-Undang mengenai hak milik belum keluar, yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat mengenai hak atas tanah yang member kewenangan yang mirip dengan hak milik menurut pasal. 20 UUPA.
4. Pasal 57 tentang hipotik (yang memberlakukan ketentuan-ketentuan hipotik dari KUHPerd selama Undang-Undang mengenai hak tanggungan belum keluar, ketentuan ini menjadi tidak berarti lagi dengan keluarnya Undang-Undang mengenai hak tanggungan, yaitu Undang-Undang No. 4, 1996

⁴⁸ Sudikno Mertokusumo. 2010. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, halaman. 104.

⁴⁹ Muhamad Sadi Is, Khalisah Hayatuddin, Suharyono. 2022. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 17.

5. Pasal 58 (pasal peralihan yang bersifat umum) yang memberlakukan peraturan-peraturan lama sejauh belum ada peraturan pelaksanaan UUPA yang terbentuk, dengan syarat:
 - a. tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan dalam UUPA.
 - b. diberi tafsiran baru Catatan: “jiwa dari ketentuan UUPA”:
 - 1) UUPA tidak menghendaki adanya dualisme hukum
 - 2) UUPA tidak membedakan WNI pribumi dan WNI keturunan
 - 3) UUPA tidak membedakan antara laki-laki dan perempuan
 - 4) UUPA tidak menghendaki adanya eksploitasi satu sama lain, terutama terhadap golongan ekonomi lemah.

Untuk mencapai tujuan yang ketiga, maka diadakan ketentuan tentang pendaftaran tanah (Pasal 19 UUPA) yang kemudian dijabarkan dalam PP 10 tahun 1960 yang kemudian dirubah dan diganti oleh PP 24/1997.⁵⁰

Karakter dan budaya masyarakat yang membentuk bangsa yang bersifat khas yang menjadi dasar pengaturan kehidupan sosialnya yang lebih dikenal dengan *Peculiar form of social life* adalah faktor signifikan yang menentukan bagaimana cara, seberapa besar, dan dalam hal apa kedaulatan yang ada dimandatkan/dikuasakan untuk dilaksanakan oleh negara melalui pemerintah (dalam arti luas) sebagai organnya.⁵¹

Faham individualis yang menghasilkan konsep eigendom menempatkan negara dan rakyat pada dua posisi yang berhadapan dengan kedudukan yang sama, oleh karena itu lahir konsep “*Staatdomein*” untuk eigendom yang dimiliki oleh negara, dan konsep “*eigendom*” untuk hak yang dapat dimiliki oleh individu/rakyat. Dengan demikian, menggunakan konsep eigendom sebagai acuan untuk menafsirkan makna Hak Menguasai Negara adalah tidak tepat, dengan alasan:

⁵⁰ Fauzi Janu Amarrohman dan Onang Onang Fadjar Witjaksono. 2021. *Buku Ajar Hukum Agraria*. Semarang: UNDIP Press, halaman 53-54.

⁵¹ Umar Ma'ruf. 2014. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Semarang: Unissula Press, halaman 32-33.

1. Dasar filosofis dan sosiologis lahirnya *eigendom* yaitu faham individualis, liberalis, dan materialis, tidak sesuai dengan faham yang dianut Bangsa Indonesia, yaitu manusia sebagai makhluk mono-dualis, komunal, dan gotong royong, serta magisch religius.
2. (Perlu ada ditegaskan) negara hanya berkedudukan sebagai lembaga yang memperoleh mandat untuk menguasai pada tingkatan tertinggi, namun tidak berkedudukan sebagai pemilik. Oleh karena itu, pemberian suatu hak atas agraria oleh negara/pemerintah kepada subjek hukum tertentu, harus dimaknakan sebagai pelaksanaan peran negara/pemerintah sebagai penerima/pemegang kuasa dari bangsa sebagai pemilik agraria, untuk memberikan suatu hak kepada subjek hukum tertentu.
3. Menafsirkan menguasai negara sebagai lembaga hukum yang lebih tinggi dari *eigendom* adalah bersifat destruktif, terlebih apabila yang berkuasa adalah rezim kapitalis.⁵²

Konsep hak menguasai negara mengacu pada pemikiran bahwa pemerintahan diselenggarakan oleh rezim yang populis. Namun, tidak pernah dapat dipastikan bahwa rezim yang muncul dan berkuasa untuk melaksanakan pemerintahan adalah rezim populis. Jika konsep Hak Menguasai Negara diterapkan dibawah rezim yang populis, maka penguasaan negara atas bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ditujukan pada sebesar-besarnya kemakmuran rakyat berkemungkinan akan dilakukan. Tetapi jika penyelenggara pemerintah dibawah rezim yang kapitalistik, maka penguasaan oleh negara akan didistribusikan kepada segelintir orang yang kuat secara ekonomi maupun politik, sehingga sangat potensial mempengaruhi rumusan berbagai peraturan perundang-undangan.⁵³

Eigendom sendiri mengacu pada hak milik ketentuan KUHPer, Pasal 570 KUHPer memberikan pengertian sebagai hak untuk menikmati suatu kebendaan dapat berupa tanah dan bangunan dengan sepenuh-penuhnya asal tidak

⁵² *Ibid.*, halaman 34-35.

⁵³ *Ibid.*, halaman 35.

SURAT PADJAK

(diberikan pada tanggal _____ tahun 19__)

Keterangan tentang letaknya tanah atau pekarangan *di kampung Segalaya*

Nama orang yang dikenakan pajak dan tempat tinggalnya *H. M. Hedi / di Marga Kemuning*

Djumlah pajak setahun R. *85,-*

| Tahun | Bulan | Hari | Pembayaran untuk tahun mana | Besarnya uang pajak yang dibayar | | Besarnya uang dipungut yang dipungut | Tanda negara yang dipungut |
|-------|-------|------|-----------------------------|----------------------------------|--------------|--------------------------------------|----------------------------|
| | | | | Ditulis dengan huruf | Dengan angka | | |
| 1955 | 0 | 9 | 1955 | Selapan puluh lima rupiah | 85,- | | |
| 1956 | 10 | 10 | 1956 | Selapan puluh lima rupiah | 85,- | | |
| 1957 | 10 | 9 | 1957 | Selapan puluh lima rupiah | 85,- | | |
| 1958 | 10 | 11 | 1958 | Selapan puluh lima rupiah | 85,- | | |
| 1959 | 0 | 0 | 1959 | Selapan puluh lima rupiah | 85,- | | |
| 1960 | 10 | 10 | 1960 | Selapan puluh lima rupiah | 85,- | | |

Selain itu yang dapat dijadikan bukti dalam mengajukan konversi kepemilikan tanah oleh pemegang hak secara individu jika mampu membuktikan kewarganegaraan tunggal maka hak milik dapat diberikan atas tanahnya.

Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria nomor 2 tahun 1960 mengatur pemegang hak yang tidak mendatangi Kepala kantor Pertanahan atau tidak terbukti kewarganegaraan Indonesia tunggal maka menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 Tahun. Pasal 55 UUPA mengatur bahwa hak-hak asing menurut ketentuan konversi dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun. Aturan konversi menunjukkan ketentuan berupa asas nasionalitas pada Pasal 9 UUPA yang mengatur kepemilikan hubungan hukum secara penuh atas bumi, air, dan ruang angkasa hanya untuk warganegara Indonesia. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 bagi

warganegara keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraan harus dibuktikan.⁵⁵

Kepastian hukum dalam bagi tanah bekas *eigendom verponding* nomor ditinjau dalam peraturan hukum agrarian nasional memiliki 2 makna yakni:

1. Melindungi kepentingan setiap individu agar mereka mengetahui perbuatan yang diperbolehkan dan perbuatan yang dilarang: Pasal I ayat 1 sampai dengan ayat 5 ketentuan konversi UUPA yang pada intinya sejak diundangkannya UUPA menjadi hak atas tanah yang berlaku/
2. Melindungi setiap individu dari tindakan kesewenangwenangan pemerintah berupa ketentuan umum Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia berbunyi: “Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Diktum Kedua Pasal I, III, dan V hak-hak atas tanah asal konversi hak barat akan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 dan karenanya sejak saat itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, untuk mengatur akibat-akibat hukum dari ketentuan tersebut dan menentukan status hukum serta penggunaan atau peruntukannya telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1970”.

Dasar hukum terhadap pemegang hak *eigendom* dalam terpenuhinya perlindungan hukum, diantaranya:

1. *Schetskaart*

Schetskaart adalah peta lokasi atas kepemilikan seseorang terhadap tanahnya pada masa pemerintahan belanda dahulu, jadi pada masa ini semua

⁵⁵ *Ibid.*,

kepemilikan atas tanah milik seseorang hanya berbentuk peta lokasi atau yang disebut dengan *schetskaart*.

2. Surat tidak sengketa

Surat tidak sengketa adalah dokumen yang menjelaskan bahwa penguasaan lahan atau tanah yang dimiliki tidak sedang dalam bermasalah dengan orang lain. Dengan kata lain, tanah tersebut tidak sedang dalam proses sengketa dengan siapapun.

3. Surat riwayat tanah

Surat keterangan riwayat tanah merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya undang-undang nomor 4 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.⁵⁶

4. Surat keterangan batas tanah

Surat keterangan batas tanah adalah berisi tentang batas-batas tanah tersebut terhadap tanah milik orang lain, diukur dari arah timur, barat, utara dan selatan. Ini membuktikan bahwa tanah milik seseorang sudah diukur dan telah ditetapkan berapa jumlahnya atas tanah yang dimilikinya.

5. Surat pernyataan fisik bidang tanah

⁵⁶ Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat pernyataan fisik bidang tanah adalah dokumen yang berisi tentang pernyataan fisik bidang tanah milik seseorang yang dikeluarkan oleh kelurahan setempat. Yang mana dokumen ini membuktikan bahwa seseorang memiliki tanah disuatu lokasi tersebut dan memiliki suatu kebenaran yang sebenarnya tanah itu miliknya.

Surat Keterangan Tanah atau sekarang disebut dengan Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah. Surat Penguasaan yang dahulunya dikuasai oleh seseorang diterbitkan surat oleh Kepala Desa/Lurah berupa ijin tebas tebang, untuk membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan Surat keterangan tanah/Surat Keterangan Penguasaan Tanah.

Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada undang-undang pokok agraria, surat keterangan tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Penguasaan Tanah banyak hal negatif yang dijumpai. Surat Keterangan Penguasaan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertipikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi

kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kewenangan lurah/kepala desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 dan angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa:

Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Berdasarkan bunyi Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dipahami bahwa Kepala Desa/lurah berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat

berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat Keterangan Penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan penguasaan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

Penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Sehingga hemat penulis sebelum lahirnya UUPA, maka surat *van eigendom verponding* yang menjadi bukti pembayaran pajak sebelum adanya UUPA dan bisa memberikan bukti kewarganegaraan tunggal maka menjadi dasar dalam melakukan konversi hak milik dapat diberikan atas tanahnya

C. Analisis Hukum Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg

1. Identitas Para Pihak

a. Penggugat

Dalam Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg, adapun Penggugat dalam hal ini terdiri dari:

- 1) Penggugat I adalah Heri Hermawan Muller
- 2) Penggugat II adalah Dodi Rustendi Muller
- 3) Penggugat III adalah Pipin Sandepi Muller
- 4) Penggugat IV adalah PT Dago Intigraha (Jo Budi Hartanto)

b. Tergugat

Berdasarkan Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg, adapun Tergugat dalam hal ini terdiri dari 334 pihak tergugat serta 1 pihak tergugat, yang diantaranya:

- 1) Tergugat I sampai dengan Tergugat CCCXXXV yaitu masyarakat Blok Dago Elos, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong Kota Bandung;
- 2) Turut Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung.

2. Pokok Perkara

Perkara tanah bekas hak *Eigendom Verponding*, terdapat pada Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg, dimana tanah objek sengketa yang diperebutkan adalah tanah dengan alat bukti *Eigendom*. Kasus ini berawal dari gugatan yang diajukan oleh ahli waris atas tanah tersebut. Sebagaimana bukti penggugat sebagai pemilik tanah tersebut berdasarkan *Acte Van Prijgving Van Eigendom Vervondings Nummer : 3740, 3741 en 3742 Aan: George Hendrik Muller: Acte Van Prijgving*).

Acte Van Prijgving Van Eigendom Vervondings Nummer : 3740, 3741 en 3742 Aan: George Hendrik Muller, Eigenaaren, De Heer Marinus Johannes Meertens, Administrateur van en wonende Op het Land Tjoemblong in de

af deeling Bandoeng.....bekrad : De Naamlooze Vennootschaft Cement Tegel Fabrieken Handeel "SIMONGAN" Land eigenaar. en Prijgeving; De Europach George Hendrik Muller“.

Berdasarkan terjemahan dari bahasa Belanda kedalam bahasa Indonesia dijelaskan:

Atas Nama Raja Akte Kepemilikan Nomor Verponding : 3740, 3741, 3742 kepada: George Hendrik Muller, Pemilik, berasal dari peralihan pemilik tanah sebelumnya Perseroan Terbatas Pabrik *Tegel Semen Handeel "SIMOENGAN"* (diterjemahkan oleh penerjemah atas nama SOESILO sesuai Berita acara sumpah Penejemah yang ditanda tangani Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Sekretaris Wilayah Daerah)".

Riwayat kepemilikan tanah *Eigendom Vervondings* Nomor : 3740, 3741 dan 3742 atas nama: George Hendrik Muller, bersesuaian dengan penjelasan dari Departemen Kehakiman RI. Kantor Wilayah VII Departemen Kehakiman DKI Jaya, Balai Harta Peninggalan Jakarta, dengan surat Nomor : W7.ca.ht.04-05.301/Um/1999, tertanggal 3 Mei 1999. Adapun 3 (tiga) bidang tanah tersebut yaitu:

- a. Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, seluas 5.316 M² (lima ribu tiga ratus enam belas meter persegi), yang terletak di : Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama George Henrik Muller yang dikeluarkan oleh *Raad Van Justitie Bandoeng* Nomor 893/1934;
- b. Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3741, seluas 13.460 M² (tiga belas ribu empat ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama George Henrik Muller yang dikeluarkan oleh *Raad Van Justitie Bandoeng* Nomor 892/1934;
- c. Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3742, seluas 44.780 M² (empat puluh ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama George Henrik Muller yang dikeluarkan oleh *Raad Van Justitie Bandoeng* Nomor 891/1934.

Berdasarkan penjelasan atas objek tanah tersebut, ternyata diketahui telah timbul hak-hak atas tanah yang berdiri di atas tanah *eigendom*. Sebagaimana hak *Eigendom* Nomor 3740, 3741 dan 3742 yang terletak di Blok Dago Elos, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong Kota Bandung seluas 69.346 M2, sesuai data di Kantor Pertanahan kota Bandung, tercatat atas nama NV Cement Tegel & Materialen Handel “SIMONGAN”. Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak Barat, bahwa tanah tersebut telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan kepada bekas pemegang hak atau penggarap diatas tanah tersebut apabila memenuhi persyaratan akan diberi hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanahnya diperlukan untuk pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.

Atas keterangan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Bandung menyatakan bahwa sesuai catatan di Kantor Pertanahan Kota Bandung, bekas pemegang hak yaitu NV Cement Tegel Fabrik & Materielen “Simongan” tidak pernah mengajukan pembaruan hak. Sehingga pihak penggugat menyatakan bahwa perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Petitum

Adapun petitum yang diajukan para Penggugat dalam perkara *a quo* yakni:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah menurut hukum Penetapan Pengadilan Agama Kelas I A CIMAHI Nomor 687/Pdt.P/2013, tanggal 23 Januari 2014, yang telah menetapkan antara lain:

Menetapkan:

Heri Hermawan Muller Bin Edi Muller;

Dodi Rustendi Muller Bin Edi Muller;
 Pipin Sandepi Muller Bin Edi Muller;
 Adalah ahli waris yang sah dari Eduar Muller

Menetapkan:

Edi Eduard Muller adalah ahli waris George Hendrik Muller;
 Menetapkan George Hendrik Muller adalah ahli waris George Hendrikus Wilhelmus Muller.

- c. Menyatakan sah dan berharga sita hak milik (*Revindicatoir Beslag*) atas tanah-tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, 3742 yang dilaksanakan dalam perkara ini;
- d. Menyatakan sah menurut hukum riwayat kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan *Acte Van Prijgving Van Eigendom Vervondings Nummer : 3740, 3741 en 3742* Aan : George Hendrik Muller, *Eigenaaren De Heer Marinus Johannes Meertens, Administrateur van en wonende Op het LandTjoemblong in de afdeeling Bandoeng...bekrad : De Naamlooze Vennootschaft Cement Tegel Fabrieken Handeel "Simongan" Landeigenaar. EnPrijgeving; mDe Europach George Hendrik Muller* kemudian berdasarkan terjemahan dari Bahasa Belanda kedalam Bahasa Indonesia adalah Akte Atas Nama Raja, Akte Kepemilikan Nomor *Verponding : 3740, 3741, 3742* kepada: George Hendrik Muller, Pemilik, berasal dari peralihan pemilik tanah sebelumnya Perseroan Terbatas Pabrik Tegel Semen Handeel "Simoengan";
- e. Menyatakan sah menurut hukum *Afschrift No.344/1932, Acte Van Overschrijving, Van Eigendom - Verpondings 3740 -* Aan George Hendrik Muller, *Egenaaren Nummer 344* yang diterjemahkan dari Bahasa Belanda ke dalam Bahasa Indonesia adalah Akte dari Pemindahan Hak dari Nomor *Verponding* kepemilikan 3740 kepada George Hendrik Muller;
- f. Menyatakan sah menurut hukum *Acte Van Eigendom, Afschrift No.833/1935, van Overschrijving, Verpondings Nummer 3741* Aan George Hendrik Muller kemudian diterjemahkan dari Bahasa Belanda ke dalam Bahasa Indonesia, Atas nama Raja Akte Kepemilikan, Tembusan No. 833/1935, Pemindahan Hak dari Nomor *Verponding* kepemilikan 3741 kepada George Hendrik Muller;
- g. Menyatakan sah menurut hukum *Acte Van Eigendom, Afschrift No.523/1936, van Overschrijving, Verpondingsnummer 3742* Aan George Hendrik Muller Kemudian diterjemahkan dari Bahasa Belanda ke dalam Bahasa Indonesia, Atas nama Raja Akte Kepemilikan, Tembusan No.523/1936, Pemindahan Hak dari Nomor *Verponding* kepemilikan 3742 kepada George Hendrik Muller;
- h. Menyatakan sah menurut hukum pengoperan dan pemasrahan/penyerahan hak atas tanah dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III kepada Penggugat IV PT. Dago Inti Graha, yang dibuat dengan akta Nomor 01 tanggal 01 Agustus 2016 dihadapan Notaris Tri Nurseptari, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah kota Bandung, Kantor Jalan Sarimanah Raya No.72 (Sarijadi) Bandung, atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu :
 - 1) Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, seluas 5.316 M2 (lima ribu tiga ratus enam belas meter persegi), yang terletak di :

- Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama GEORGE HENRIK MULLER yang dikeluarkan oleh Raad Van Justitie Bandoeng Nomor 893/1934 ;
- 2) Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3741, seluas 13.460 M² (tiga belas ribu empat ratus enampuluh meter persegi), yang terletak di : provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama GEORGE HENRIK MULLER yang dikeluarkan oleh Raad Van Justitie Bandoeng Nomor 892/1934 ;
 - 3) Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3742, seluas 44.780 M² (empat puluh empat ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di : provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama GEORGE HENRIK MULLER yang dikeluarkan oleh Raad Van Justitie Bandoeng Nomor 891/1934 ;
- i. Menyatakan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan atau Penggugat IV, berhak mengajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat untuk diproses sertipikat atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu :
- 1) Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, seluas 5.316 M² (lima ribu tiga ratus enam belas meter persegi), yang terletak di : Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama George Henrik Muller yang dikeluarkan oleh Raad Van Justitie Bandoeng Nomor 893/1934 ;
 - 2) Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3741, seluas 13.460 M² (tiga belas ribu empat ratus enampuluh meter persegi), yang terletak di : provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama George Henrik Muller yang dikeluarkan oleh Raad Van Justitie Bandoeng Nomor 892/1934 ;
 - 3) Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3742, seluas 44.780 M² (empat puluh empat ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di : provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama George Henrik Muller yang dikeluarkan oleh Raad Van Justitie Bandoeng Nomor 891/1934;
- j. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat 335) telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- k. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat 335) atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri di atasnya serta menyerahkan tanah objek sengketa tanpa syarat apapun kepada Direktur Utama PT. Dago Inti Graha selaku Penggugat IV bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan bantuan alat keamanan Negara ;

- l. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat sertifikat maupun segala surat-surat beserta semua turunannya yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Pemerintah Kota Bandung, Kantor Pertanahan Kota Bandung yang menyangkut atau menyebutkan tanah-tanah yang berasal dari bekas hak barat *Eigendom Vervondings* Nomor : 3740, 3741 dan 3742 ;
- m. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat 335) secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- n. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini dan dapat segera melaksanakan proses sertifikasi dan/atau menerbitkan Sertifikat atas nama Direktur Utama PT. Dago Inti Graha Penggugat IV;
- o. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi (*Uit Voor baar bij voorraad*).

4. Analisis Putusan

Dalam menetapkan adanya unsur perbuatan melanggar hukum adalah asas *similia similibus* dan asas *res judicata pro veritate habetur*, yakni bahwa tergugat melanggar hak subjektif penggugat.⁵⁷ Perbuatan melawan hukum bukan hanya berupa tindakan di lapangan yang secara nyata, dan bukan juga sekadar diartikan sebagai perbuatan melawan undang-undang saja.⁵⁸ Meskipun majelis hakim dalam kasus ini menafsirkan perbuatan melawan hukum berdasarkan undang-undang saja, namun sudah tepat dan benar, karena Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya telah tegas melarang peralihan hak atas tanah tanpa didasari bukti alas hak tanah tersebut dengan jelas.

Senada menurut Rachmanto perbuatan melawan hukum dasar gugatannya adalah karena pelanggaran terhadap hukum (undang-undang).⁵⁹ Sedangkan menurut Gunakaya dimaknai sebagai bertentangan dengan undang-undang, tidak

⁵⁷ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, “Asas *Ne Bis In Idem* Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 11, No. 1, 2018, halaman. 23.

⁵⁸ Shidarta, “Perbuatan Melawan Hukum Lingkungan Penafsiran Ekstensif & Doktrin *Injuria Sine Damno*”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 3, No. 1, (2017), halaman. 60.

⁵⁹ Dwi Rachmanto, “Kaitan Dasar Gugatan & Tata Kelola Perusahaan”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 9, No. 2, (2016), halaman. 215.

berdasarkan hak/tanpa hak, tanpa alasan yang sah, melanggar hak orang lain, bertentangan dengan hukum maupun bertentangan peraturan-peraturan tidak tertulis.⁶⁰

Berbeda apabila penggugat menguasai fisik tanah dengan memelihara tanah bekas hak *eigendom* tersebut dengan baik, maka berdasarkan penguasaan fisik tanah, penggugat dapat mendaftarkan tanahnya dan apabila tanahnya digunakan oleh pemerintah daerah, penggugat berhak mendapat ganti kerugian, serta kemungkinan hakim akan memenangkan objek gugatannya.

Majelis hakim dalam Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg telah benar memutus tanah bekas *Eigendom Verponding*, karena setelah meneliti Putusan tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hakim berdasarkan bukti-bukti yang dipertunjukkan dalam persidangan, Majelis berpendapat Tanah kepemilikan tanah *Verponding*: 3740, 3741 dan 3742 telah beralih kepemilikannya kepada George Hendrik Muller dari pemilik semula Perseroan Terbatas Pabrik di Tegel Semen Handeel “Simongan” dengan akte yang dibuat dihadapan Notaris, Eliza Hendrik Corpetier Alting, tertanggal tujuh Agustus seribu delapan ratus sembilan puluh sembilan Nomor 4, dengan saksi Tuan Marinus Johance Meertene, Administratur, tinggal di tanah Tjoembloeng di bagian Kota Bandung.

Berdasarkan bukti yang dipertunjukkan dalam persidangan, dijelaskan *Afschrift* No. 344/1932, *Van Eigendom Verponding nummer 3740* atas nama George Hendrik Muller, *Afschrift* No. 833/1935, *Van Overschrijving Verpondings nummer 3741* atas nama George Hendrik Muller, *Afschrift* No. 523/1936, Van

⁶⁰ Widiada Gunakaya, “Wanprestasi Sebagai Kualifikasi Tidak Dipenuhinya Kewajiban Hukum Yang Menimbulkan Kerugian Keuangan Negara”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 5, No. 2, (2012), halaman. 189.

Eigendom Verponding nummer 3742 atas nama George Hendrik Muller, telah dilaksanakan pengukuran terhadap tanah-tanah tersebut oleh Kadaster, yaitu persil yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Residensi Preanger, bagian dari pemerintah kota Bandung, Distrik Ujung Berung Kulon, Daerah Dago dan bersesuaian pula dengan pendapat ahli Dr. Bambang Daru Nugroho, S.H.,M.H., Dr. Berna Sudjana Ermaya, S.H., M.H., bahwa *Acte Van Vrijing* merupakan akta otentik yang dibuat oleh notaris yang tidak dibantah kebenarannya, sehingga beralasan hukum untuk dikabulkan.

Berdasarkan hal tersebut, dalam bukti yang diajukan dipersidangan juga disebutkan kepemilikan tanah *Verponding* : 3740, 3741 dan 3742 telah beralih kepemilikannya kepada George Hendrik Muller dari pemilik semula Perseroan Terbatas Pabrik di Tegel Semen Handeel “Simongan”. Pengadilan berpendapat bukti yang diajukan bersesuaian dengan bukti yaitu menjelaskan tentang silsilah (keturunan) dari George Hendrik Muller sampai turunannya Heri Hermawan Muller Bin Edi Muller (Penggugat I), Dodi Rustendi Muller Bin Edi Muller (Penggugat II); Pipin Sandepi Muller Bin Edi Muller (Penggugat III) yang mempunyai kualitas hukum sebagai ahli waris dari George Hendrik Muller, adalah bersesuaian dengan surat dari Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W7.Ca. Ht.04-05.301/Um/1999, surat dari Balai Harta Peninggalan Jakarta Perihal Berita Acara Penghadapan, Akta Notaris Tanggal 01 Agustus 2016 Nomor 01 dengan demikian beralasan hukum untuk dikabulkan.

Uraian pertimbangan di atas Para Penggugat telah berhasil membuktikan riwayat asal usul kepemilikan tanah objek gugatan *a quo* sedangkan Para Tergugat

in casu yang diwakili Tergugat II berdasarkan surat kuasa insidentil, tidak dapat membuktikan alas kepemilikan untuk menguasai tanah objek sengketa dengan demikian keberadaan Para Tergugat tidak sah dan melanggar hak yang merugikan Para Penggugat sehingga beralasan hukum untuk dikabulkan.

Untuk pemutusan hubungan hukum keperdataan kepada bekas pemegang hak diberikan ganti kerugian dan pemegang hak memiliki prioritas terhadap tanah tersebut. Pengaturan tentang hak-hak keperdataan dan hak prioritas terhadap tanah negara bekas hak tidak diatur secara tegas, bahkan cenderung sumir, akan tetapi dalam praktik keberadaannya diakui, terlihat jelas dalam banyak putusan pengadilan mengakui adanya itu.

Hak prioritas atas tanah dimaknai sebagai hak untuk mendapat prioritas pertama atau diutamakan/didahulukan berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah untuk memperoleh pengakuan, pemberian/penetapan hak-hak atas tanah. Sedangkan hak keperdataan mengenai hubungan hukum antara subjek hak dengan tanahnya. Artinya, hak keperdataan diselesaikan lebih dahulu, baru hak prioritas dapat diberikan berdasarkan prioritas urutan-urutan penerima hak. Hak prioritas dalam pelaksanaan hukum pertanahan sudah diakui eksistensinya, dengan hak prioritas seseorang dapat memperoleh atau dapat kehilangan hak atas tanah dan karena hak prioritas pula hak atas tanah seseorang dicabut.⁶¹

Hak prioritas bukanlah suatu hak, Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengenal istilah hak prioritas. Ketentuan yang selama ini dirujuk untuk menjelaskan adanya tafsir mengenai hak prioritas adalah Peraturan Pemerintah

⁶¹ Tjahjo Arianto, Haryo Budhiawan, & Dwi Wulan Titik Andari. 2015. *Laporan Hasil Penelitian Strategis: Kajian Hukum Tentang Keberadaan Hak Prioritas Dalam Penyelesaian Masalah Pertanahan*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, halaman. 51.

Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang di dalamnya mengatur “perpanjangan dan pembaharuan” hak. Inilah yang melahirkan tafsir mengenai hak prioritas.

Misalnya terhadap hak guna bangunan dipraktikkan hampir serupa dengan *erfpacht* pada masa kolonial, praktis tidak membuat berarti lagi perubahan jangka waktu hak, karena perusahaan berpeluang memiliki hak guna bangunan seusia *erfpacht* dan menutup peluang peralihan hak kepada pihak lain. Ia juga terbukti menyandera kewenangan negara menguasai kembali tanah Negara.⁶²

Urutan-urutan penerima hak prioritas diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, diberikan prioritas untuk pemberian hak baru atas tanah tersebut kepada:

- (1) Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan;
- (2) Rakyat yang telah menduduki tanah-tanah hak guna usaha asal konversi hak barat tersebut, dengan didasari pertimbangan bahwa tanah tersebut lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian;
- (3) Rakyat yang telah menduduki dan membuat perkampungan di atas tanah tersebut.

Pada prinsipnya setiap orang memiliki kesempatan yang sama dalam mendapatkan hak atas tanah, namun demikian pihak yang menguasai tanah bekas hak secara fisik dalam jangka waktu tertentu dengan iktikad baik, akan mendapatkan prioritas dalam perolehan hak atas tanahnya. Persoalan dalam perkara ini, majelis hakim tidak memutuskan siapa yang paling memiliki hak prioritas atas tanah bekas *Eigendom Verponding*, apakah pemegang alas hak, perusahaan

⁶² Luthfi, “Memperjelas Tanah Negara; Beberapa Rekomendasi Untuk RUU Pertanahan”, *Policy Brief*, Vol. 1, No. 4, (2016), halaman. 4.

yang mengelola, Pemerintah Daerah. Berpedoman pada Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 setidaknya ada beberapa alternatif penyelesaian sengketa pasca putusan pengadilan. Prioritas pertama, diberikan kepada perusahaan yang mengelola yang menduduki/menguasainya secara fisik tanah dengan syarat lebih dari 20 tahun.

Hak apa yang diberikan tergantung dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah, bila untuk kegiatan usaha diberikan hak guna bangunan, untuk rumah tinggal diberikan hak milik dengan memperhatikan kepentingan umum dan bekas pemegang hak tanah. Menurut Setiawan & Hadiatmodjo secara substantif subjek hukum yang mendapatkan prioritas untuk mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah asal konversi hak barat ini adalah:

- a. Prioritas pertama ada pada negara, dengan catatan bila diperlukan untuk proyek-proyek yang berhubungan dengan kepentingan umum (Pasal 2 dan Pasal 3).
- b. Prioritas kedua adalah bekas pemegang hak atas tanah negara bekas hak barat tersebut. Bekas pemegang hak tersebut termasuk di dalamnya perusahaan-perusahaan milik negara dan daerah atau badan-badan negara yang masih dikuasai (dimiliki) untuk tanah tersebut dengan pembaharuan hak; dengan catatan memperhatikan masalah tata guna tanah, sumber daya alam dan lingkungan hidup, keadaan kebun dan penduduknya, rencana pembangunan di daerah dan kepentingan bekas pemegang haknya dan penggarap/ penghuninya (Pasal 3, 6, dan 1).
- c. Prioritas ketiga adalah rakyat penggarap dan penghuni tanah negara bekas hak barat tersebut dan akan diberikan hak baru yang memenuhi syarat (Pasal 4 dan Pasal 5).⁶³

Penguasaan tanah lebih dari 20 tahun lazim disebut *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya. Menurut Hutagalung *rechtswerving* adalah apabila

⁶³ Yudhi Setiawan & Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, "Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Aspek Substantif", *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Vol. 28, No. 1, (2010), halaman. 110.

seseorang memiliki tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan iktikad baik, dia tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain.⁶⁴ Orang yang dengan iktikad baik telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, berhak untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya tersebut.

Keberadaan lembaga *rechtsverwerking* telah menjadi yurisprudensi diakui keberadaannya sebagai salah satu alas hak untuk memperoleh hak milik atas tanah. Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan, baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat penguasaan dilakukan dengan iktikad baik.

Pada dasarnya iktikad baik dimaknai dengan kejujuran, kejujuran pemegang hak dalam perolehan tanahnya, jujur dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Ketentuan iktikad baik merupakan lawan dari iktikad buruk atau ketidakjujuran. Sulit untuk mengidentifikasi iktikad baik karena mempunyai makna yang abstrak sehingga menimbulkan makna yang berbeda-beda.

Prioritas kedua, diberikan kepada Pemerintah Daerah dengan hak pengelolaan. Hak pakai tidak dapat diberikan karena penggunaan dan

⁶⁴ Arie S. Hutagalung, "Penerapan Lembaga *Rechtsverwerking* Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah: Suatu Kajian Sosio Yuridis", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 4, No. 3, (2000), halaman. 328.

pemanfaatannya tidak langsung untuk kepentingan tugas dan fungsi dinas pemerintah daerah.

Prioritas ketiga, untuk pemegang hak tidak dapat diberikan hak prioritas hak atas tanah, karena berdasarkan ketentuan konversi haknya sudah gugur akibatnya menjadi tanah dikuasai negara. Namun pemegang hak masih memiliki hak keperdataan, untuk menghapus hak keperdataan dengan cara ganti rugi, besaran ganti kerugian yang diberikan harus sesuai dengan kesepakatan dan nilai objek yang dilepaskan. Karena hapusnya hak atas tanah tidak otomatis menghapus hak kepemilikan. Namun berbeda dengan pendapat Sitorus menyatakan penggantian atau ganti kerugian kiranya juga tidak patut diberikan tanah negara yang terjadi karena pelanggaran terhadap prinsip nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok Agraria, penyelesaian ganti kerugian itu hanya dapat dilakukan ketika bekas pemegang hak tidak menjadikan tanah bekas haknya itu sebagai tanah terlantar.⁶⁵

Meskipun hak prioritas bukanlah hak atas tanah sebagaimana yang ada dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, namun menyandera negara, mengakibatkan kendala bagi pelaksana untuk menjalankan kebijakan pemberian hak baru kepada subjek yang lain. Konsep ini memberi tendensi buruk sebab posisi negara yang mempunyai ‘hak menguasai negara’ atas tanah negara itu tampak lemah. Pada prinsipnya, pemberian hak prioritas pertama dan kedua dengan catatan tanah negara bekas hak *Eigendom Verponding* tidak dalam

⁶⁵ Oloan Sitorus, “Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, & Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal Terhadap Konsep Hak Atas Tanah & Ijin Usaha Pertambangan), *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 2, No. 1, (2016), halaman. 5.

sengketa dengan pihak lain baik mengenai batas-batasnya maupun kepemilikannya. Ketika tanah negara bekas tanah hak, akan diberikan kepada pihak lain, maka pihak lain yang akan menerima hak tersebut harus melakukan penyelesaian terhadap bekas pemegang hak. Jika tanah tersebut masih dalam sengketa hak-hak tersebut tidak dapat diberikan hak oleh otoritas pertanahan. Pada prinsipnya hak prioritas peralihan dari tanah bekas hak *eigendom* menjadi hak milik dengan memperhatikan tiga kepentingan, yaitu kepentingan umum, kepentingan bekas pemegang hak, dan kepentingan masyarakat yang menguasai/memanfaatkan tanah secara fisik dengan iktikad baik.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kekuatan hukum pendaftaran Hak *Eigendom* dalam sistem hukum Indonesia dapat ditinjau ulang untuk menentukan keabsahan dan keberlakuan hak atas tanah. Penilaian dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip hukum agraria yang berlaku, termasuk pemeriksaan terhadap legalitas pendaftaran dan ketentuan hukum yang mengatur transfer kepemilikan tanah.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak *eigendom* di Indonesia dimana apabila seorang warga yang sudah menguasai tanah bekas hak *eigendom verponding* secara fisik terbukti tetapi tidak melakukan konversi hak tanah tersebut, maka status tanah menjadi hak negara, sehingga jika timbul sertipikat hak-hak di atas tanah tersebut pada dasarnya tetap menjadi hak Negara, akan tetapi perihal perlindungan hukum kepada seseorang warga tersebut akan tetap ada apabila penguasaan tersebut sudah diduduki oleh rakyat maka akan di prioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya.
3. Analisis hukum Putusan No. 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg, dimana ditinjau dari prinsipnya bahwa setiap orang memiliki kesempatan yang sama dalam mendapatkan hak atas tanah, namun demikian pihak yang menguasai tanah bekas hak secara fisik dalam jangka waktu tertentu dengan iktikad baik, akan mendapatkan prioritas dalam perolehan hak atas tanahnya. Persoalan dalam perkara ini, majelis hakim telah memutuskan siapa yang paling memiliki hak prioritas atas tanah bekas *Eigendom Verponding*, sebagaimana pihak penggugat adalah pihak yang secara sah diakui sebagai pemegang hak atas

tanah tersebut, walaupun diketahui bahwa tanah objek perkara telah dikuasai oleh pihak lain.

B. Saran

1. Untuk memberikan kepastian hukum terhadap isi dari sertipikat hak atas tanah maka perlu kiranya diadakan sistem pendaftaran tanah yang baru yang dapat mengakomodir kebenaran secara pasti akan data-data yang diajukan oleh pemohon dalam pengajuan pendaftaran hak atas tanah, sehingga pemegang sertipikat hak atas tanah merasa aman dan tidak merasa was-was lagi.
2. Ketidaksesuaian data yang disebabkan kesalahan dalam penerbitan sertipikat atas tanah negara bekas hak *eigendom* yang berbeda nomor dapat menimbulkan tumpang tindih letak fisik tanah dilapangan sehingga perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pemegang sertipikat juga tidak dapat dilaksanakan secara penuh.
3. Kepada Pejabat Pemerintah maupun instansi penegak hukum lainnya hendaklah lebih memberikan kepastian hukum kepada rakyat yang sudah menguasai tanah tersebut sejak orang tersebut sudah mendiami tempat tinggal yang masih didasari dengan hak *eigendom verponding*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arief Rahman. 2019. *Buku Ajar Politik Agraria*. Jambi: Salim Media Indonesia.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Elza Syarief. 2014. *Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).
- Fadhil Yazid. 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Medan: Undhar Press.
- Fauzi Janu Amarrohman dan Onang Onang Fadjar Witjaksono. 2021. *Buku Ajar Hukum Agraria*. Semarang: UNDIP Press.
- Gita Anggraini. 2016. *Islam Dan Agraria; Telaah Normatif dan Historis Perjuangan Islam dalam Merombak Ketidakadilan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press.
- Hayatul Ismi. 2017. *Tinjauan Hukum Atas Hak Ulayat Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Pekanbaru: Forum Kerakyatan.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Isnaini dan Anggreni A. Lubis. 2022. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan, Pustaka Prima.
- Muhamad Sadi Is, Khalisah Hayatuddin, Suharyono. 2022. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Muwahid. 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ample Press.
- Nurhilmiyah. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: CV. Multi Global Makmur.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.
- , 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press.
- , 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.

Ridha Mulyani. 2021. *Pembelajaran Hukum Agraria Bebasis Kiner (Konflik, Investigasi, Negosiasi, dan Resolusi)*. Padang: IUN Imam Bonjol.

Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia.

Sudikno Mertokusumo. 2010. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Umar Ma'ruf. 2014. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Semarang: Unissula Press.

-----, 2010. *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Jurnal

Arie S. Hutagalung, "Penerapan Lembaga *Rechtsverwerking* Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah: Suatu Kajian Sosio Yuridis", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 4, No. 3, (2000).

Dwi Rachmanto, "Kaitan Dasar Gugatan & Tata Kelola Perusahaan", *Jurnal Yudisial*, Vol. 9, No. 2, (2016).

Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Asas *Ne Bis In Idem* Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum", *Jurnal Yudisial*, Vol. 11, No. 1, 2018.

- Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017.
- Luthfi, “Memperjelas Tanah Negara; Beberapa Rekomendasi Untuk RUU Pertanahan”, *Policy Brief*, Vol. 1, No. 4, (2016).
- Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.
- Oloan Sitorus, “Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, & Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal Terhadap Konsep Hak Atas Tanah & Ijin Usaha Pertambangan)”, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 2, No. 1, (2016).
- Pedro Sutanto, “Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah”, *Jurnal Dialektika Hukum* Vol. 4 No.2 (2022).
- Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018.
- , “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.
- , “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)*”, *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018.
- Salmi, “Konversi Atas Tanah Hak Barat Suatu Tinjauan Yuridis”, *Plena De Jure*, Vol. 1, No. 5, Desember 2015.
- Shidarta, “Perbuatan Melawan Hukum Lingkungan Penafsiran Ekstensif & Doktrin *Injuria Sine Damno*”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 3, No. 1, (2017).
- Tjahjo Arianto, Haryo Budhiawan, & Dwi Wulan Titik Andari. 2015. *Laporan Hasil Penelitian Strategis: Kajian Hukum Tentang Keberadaan Hak Prioritas Dalam Penyelesaian Masalah Pertanahan*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Widiada Gunakaya, “Wanprestasi Sebagai Kualifikasi Tidak Dipenuhinya Kewajiban Hukum Yang Menimbulkan Kerugian Keuangan Negara”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 5, No. 2, (2012).

Yudhi Setiawan & Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, “Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Aspek Substantif”, *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Vol. 28, No. 1, (2010).

D. Internet

ADCO Law, “Kedudukan Hukum (*legal Standing*) dalam Tatahan Hukum Indonesia”, melalui <https://adcolaw.com/id/blog/kedudukan-hukum-legal-standing-dalam-tatanan-hukum-Indonesia/>, diakses pada tanggal 7 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

Anonim, “Apa itu Hukum Pertanahan”, melalui [https://hukum.uma.ac.id/2021/01/15/apa-itu-hukum-pertanahan-land-law/#:~:text=\(1\)%20Hukum%20pertanahan%20merupakan%20norma,universal%20pada%20semua%20anggota%20masyarakat,](https://hukum.uma.ac.id/2021/01/15/apa-itu-hukum-pertanahan-land-law/#:~:text=(1)%20Hukum%20pertanahan%20merupakan%20norma,universal%20pada%20semua%20anggota%20masyarakat,) diakses pada tanggal 7 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

-----, “Hak *Eigendom* atau *Eigendom Verponding*” melalui <http://professionaladvocate.blogspot.co.id/2014/11/hak-eigendom-atau-eigendom-verponding>, diakses tanggal 3 Januari 2023, Pukul 22.12 Wib.

Ridho Afriandy, “Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, melalui <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/251-kepastian-hukum-bagi-tanah-adat-setelah-adanya-undang-undang-nomor-5-tahun-1960-tentang-peraturan-dasar-pokok-pokok-agraria>, diakses pada tanggal 10 Juni 2023, Pukul 10.20 Wib.