

**TESIS**

**ANALISIS HUKUM KEPEMILIKAN TANAH EKS *EIGENDOM*  
VERPONDING SETELAH LAHIRNYA UNDANG-UNDANG POKOK  
AGRARIA TAHUN 1960**

AN ANALYSIS OF OWNERSHIP LEGAL OF EX *EIGENDOM* VERPONDING LAND  
AFTER LAND ACT 1960 IS ISSUED



**OLEH:**

**ANDI MIRZA PARAMITHA RUSYDI**

**P3600211027**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**MAGISTER KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2014**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**ANALISIS HUKUM KEPEMILIKAN TANAH EKS EIGENDOM  
VERPONDING SETELAH LAHIRNYA UNDANG-UNDANG POKOK  
AGRARIA TAHUN 1960**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN OLEH  
ANDI MIRZA PARAMITHA RUSYDI**

**P3600211027**

**DISETUJUI**

**PEMBIMBING I**

**PEMBIMBING II**

**Prof. Dr. Aminuddin Salle, S.H., M.H.**

**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**

**NIP. 194807021975031001**

**NIP. 196411231990022001**

**MENGETAHUI**

**KETUA PROGRAM STUDI**

**Magister Kenotariatan**

**Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.si**

**NIP. 196006211986012001**

## **PENYATAAN KEASLIAN TESIS**

Nama : ANDI MIRSA PARAMITHA RUSYDI

Nim : P3600211027

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul “ANALISIS HUKUM KEPEMILIKAN TANAH EKS EIGENDOM VERPONDING SETELAH LAHIRNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA TAHUN 1960”, adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya dalam tesis tersebut diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar saya yang telah diperoleh dari tesis tersebut.

Makassar, September 2013

Yang membuat pernyataan,

ANDI MIRSA PARAMITHA RUSYDI

## **KATA PENGANTAR**

*Assalamu Alaikum Wr.Wb.*

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala berkah, rahmat dan karunia-Nya jualah yang senantiasa diberikan kepada penulis sehingga tesis dengan judul “Analisis Hukum Kepemilikan Tanah Eks Eigendom Verponding Setelah Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960” ini dapat terselesaikan. Penulis juga sadari bahwa dengan petunjuk-Nya sehingga segala kesulitan dan hambatan dapat diatasi dengan baik.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat guna menempuh ujian akhir dan meraih gelar Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar.

Oleh karena itu, pertama-pertama penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada bapak Prof. Dr. Aminuddin Salle, S.H., M.H., selaku pembimbing utama dan ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku pembimbing pendamping atas bimbingan, arahan dan waktu yang telah diluangkan kepada penulis selama proses penyelesaian tesis ini.

Dengan segala hormat dan rasa sayang penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada kedua orang tua penulis, Ayahanda Drs. A. Ahmad Rusydi Pakolleri, M.si dan Ibunda Susi Joesoef Madjid atas

segala cinta kasih, motivasi, dan doa yang tak habis-habisnya diberikan kepada penulis. Terima kasih untuk setiap pengorbanan dan pengertian yang begitu besar. Apa yang telah penulis raih, tidak lain adalah berkat doa dan dukungan orang tua tercinta.

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya juga disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Idrus Paturusi, Sp.B, Sp.Bo, selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta seluruh pembantu Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Bapak Prof. Dr. Aswanto, S.H., M.H., DFM, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, serta seluruh Pembantu Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.si, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, beserta staf pengelola Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin.
4. Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., dan Ibu Prof. Dr. A. Suriyaman Mustari Pide, S.H., M.H., selaku Tim Penguji.
5. Guru Besar dan Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin.

6. Teman-teman penulis, Abdurrifai, S.H., M.Kn., Suhan, S H M.Kn, Adistya FDO, Salma Zainal, Arfyan Priatama Amar, Bulqis Muslich, Ikerana Runtulalo, Adistrya Baramuli, Diptarina, Dewi Cynthiawati, Riskal, Anja, Fia Harfiana, Khamisah Ayu, Anugerah Yunus, Nieta Nazar, Muh. Faqih, Eka Suci Mauliyani, Herni Amir, Bona Panduwinata, Irsan Haeruddin, Muh. Hasyim.

Untuk segala kebersamaan baik dalam suka maupun duka, dan setiap bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama ini. Semoga persaudaraan yang telah terjalin tetap bertahan sampai selamanya dan semoga kita semua berhasil meraih kesuksesan yang kita impikan.

7. Seluruh teman-teman mahasiswa angkatan 2011 Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Dengan keterbatasan pengalaman, pengetahuan maupun pustaka, penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan perlu pengembangan lebih lanjut. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk penelitian dan penulisan karya ilmiah di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua terutama untuk pengembangan di bidang ilmu pengetahuan, khususnya dibidang Ilmu Hukum dan Agraria.

Makassar, September 2013

**Andi Mirsa Paramitha Rusydi**

## ABSTRAK

**Andi Mirsa Paramitha Rusydi, P3600211027.** Analisis Hukum Kepemilikan Tanah Eks Eigendom Verponding Setelah Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960. *Dibimbing Oleh Aminuddin Salle dan Sri Susyanti.*

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum tanah bekas eigendom verponding yang tidak dikonversi sesuai dengan peraturan konversi dan untuk mengetahui bagaimanakah kekuatan pembuktian surat keterangan kelurahan.

Penelitian ini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif yaitu penelitian hukum terhadap asas-asas hukum, kaedah hukum, peraturan hukum perundang-undangan dan pendapat para ahli. Penelitian dilakukan dengan meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data sekunder, oleh karena itu penelitian ini berfokus pada jenis penelitian pustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan, masih banyak terdapat tanah hak barat salah satunya yaitu tanah bekas Eigendom Verponding yang sejak berakhirnya masa konversi, belum juga melakukan konversi sehingga belum mempunyai sertifikat. Namun tanah Eigendom Veponding yang belum melakukan konversi masih dimungkinkan untuk mendapatkan bukti kepemilikan, tapi tidak melalui konversi lagi melainkan melalui pengajuan hak baru pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan surat keterangan kepemilikan yang dikeluarkan oleh kepala kecamatan/kelurahan wilayah setempat. Surat keterangan lurah dapat dijadikan alas hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah (sertifikat), dan diakui oleh pertanahan. Oleh karena itu diakui sebagai alas hak maka tentu saja bernilai sebagai alat bukti karena dikeluarkan oleh pejabat umum.

Kata Kunci: Kepemilikan Tanah, Eigendom Verponding.



## **ABSTRACT**

Andi Mirsa Paramitha Rusydi , P3600211027 . An Analysis of Ownership Legal of Ex Eigendom Verponding Land after Land Act 1960 Is Issued, (Supervised By Aminuddin Salle and Sri Susyanti)

This research aims to determine the legal status of ex eigendom Verponding land which is not converted according to conversion law and determine the strength of evidence of wards certificate.

This legal research is normative in nature that is legal research on legal principles, legal norms, laws and regulation, and experts opinion. The research was conducted by observasing the library to obtain secondary data , therefore this research was focused on library research.

The results indicate that , there are still found a lot of western right land one of each is ex Eigendom Verponding land due to the conversion era is finished, conversion has not been applied so that the lands do not have certificate. Although the Eigendom Veponding land has not been converted it is still possible to have ownership evidence, not through conversion but to bring forward new land rights to National Land Board office by showing the certificate of ownership issued by the head of the local district/ward . The ward certificate can be used to propose the ownership rights on land (certificate), and recognized as an evidence because issued by government officers.

Keywords: Land Rights, Eigendom Verponding

## DAFTAR ISI

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| HALAMAN JUDUL.....                 | i   |
| LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | ii  |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....    | iii |
| KATA PENGANTAR .....               | iv  |
| ABSTRAK .....                      | v   |
| DAFTAR ISI.....                    | x   |

### BAB I PENDAHULUAN

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| A. Latar Belakang Masalah .....  | 1 |
| B. Rumusan Masalah .....         | 5 |
| C. Tujuan Penelitian .....       | 5 |
| D. Manfaat Penelitian .....      | 5 |
| E. Orisinalitas Penelitian ..... | 6 |

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

|   |    |
|---|----|
| A. Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang Pokok<br>Agraria (UUPA) Sebagai Hukum Agraria Nasional ... | 11 |
| B. Hak Penguasaan Atas Tanah .....  | 15 |
| a. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah .....   | 15 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Pemberian Hak Atas<br>Tanah Negara.....                                  | 26 |
| a. Pengertian Tanah Negara.....   | 26 |

|  |    |
|--|----|
| b. Pemberian Hak Atas Tanah Negara .....   | 28 |
| D. Konversi Eigendom Verponding.....   | 36 |
| a. Sejarah Eigendom Verponding .....   | 36 |
| b. Pengertian Konversi.....  | 38 |
| c. Landasan Hukum Konversi Eigendom Verponding.....  | 39 |
| E. Peranan Lurah Dan Camat Dalam Proses Sertifikasi .....  | 44 |
| F. Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Bekas Hak Barat. ....  | 48 |
| a. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ..              | 48 |
| b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat..... | 49 |
| G. Kerangka Pikir .....  | 54 |
| H. Definisi Operasional .....  | 55 |

### **BAB III METODE PENELITIAN**

|                            |    |
|----------------------------|----|
| A. Metode Penelitian ..... | 56 |
| 1. Jenis Penelitian .....  | 56 |
| 2. Tipe Penelitian .....   | 57 |
| 3. Bahan Hukum .....       | 57 |

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 4. Teknik Pengumpulan Data ..... | 58 |
| 6. Teknik Data .....             | 59 |

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN**

|   |    |
|---|----|
| A. Status Hukum Tanah Bekas Eigendom Verponding yang<br>tidak Dikonversi sesuai dengan Peraturan Konversi ..... | 60 |
| a. Peraturan Perundang-undangan.....  | 60 |
| 1. Menurut Undang- Undang Pokok Agraria .....   | 60 |
| 2. Menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997<br>Tentang Pendaftaran Tanah.....                              | 70 |
| b. Menurut Hukum Adat .....   | 80 |
| B. Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Kelurahan.....  | 88 |
| a. Ketentuan Tentang Hukum Pembuktian.....  | 88 |
| b. Ketentuan Pembuktian dari Surat Keterangan<br>Kelurahan .....  | 93 |

#### **BAB V PENUTUP**

|                     |     |
|---------------------|-----|
| A. Kesimpulan ..... | 100 |
| B. Saran .....      | 100 |

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> | 102 |
|-----------------------|-----|

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

*Eigendom Verponding* merupakan suatu hak pemilikan terhadap suatu aset tanah atau bangunan dengan cara pengenaan pemungutan pajak atas tanah tersebut. Pengenaan pajak ini dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang pada masa itu dikalangan rakyat dikenal dengan nama : *petuk pajak, pipil, girik* dan lainnya. Petuk pajak fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, atas dasar pembayaran pajak tersebut, petuk pajak pada masa itu dikalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanah bukti pemilikan tanah yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh pemerintah pun oleh rakyat diartikan sebagai pengakuan atas kepemilikan bidang tanah tersebut.

Sehubungan dengan sikap dan anggapan di atas, orang belum merasa aman, selama petuk pajak tanah yang dibelinya belum diganti dengan hak yang baru atas namanya. Sehingga dengan berlakunya UUPA, mulai tanggal 24 September 1960 tidak ada lagi tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak milik adat. Lembaganya sudah sudah tidak ada lagi, sedang hak-hak yang ada pun telah dikonversi oleh UUPA menjadi salah satu hak yang baru. Sehubungan dengan itu, mulai tahun 1961 tidak ada lagi tanah yang menurut ketentuannya dapat dikenakan *Verponding*

*Eropa, Verponding Indonesia dan Lanrente* atau Pajak Bumi.<sup>1</sup> Petuk pajak yang ada dan dipegang oleh rakyat pada masa itu serta tidak dilaporkan untuk penggantian hak baru berdasarkan UUPA, tentu saja masih berbentuk Eigendom Verponding.

Namun dalam kenyataannya, masih ada pemegang hak atas tanah yang setelah tanggal 24 September 1980 masih memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah berupa hak-hak barat dan hak adat yang belum sempat di konversi, yang tentunya akan menimbulkan persoalan hukum apabila tidak diatur dalam perundangan-undangan.

Untuk mengantisipasi persoalan hukum yang timbul sebagai akibat dari adanya perubahan peraturan di bidang pertanahan, maka pemerintah melalui peraturan konversi menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal Konversi Hak-hak Barat pada tanggal 24 September 1980, yang juga merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA, dengan maksud untuk dapat benar-benar mengakhiri berlakunya sisa hak-hak Barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifat-sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945.

Dalam pra penelitian yang dilakukan oleh peneliti, terjadi kasus di Jakarta dimana bahwa sebidang tanah berdasarkan alas hak Register Kelurahan atau Petuk Pajak yang dimiliki oleh Tan Liang Hing dijual kepada PT.SARINAH (Persero) secara dibawah tangan pada tahun 1965, tanah tersebut diperuntukan untuk pembangunan gudang oleh

---

<sup>1</sup> *Ibid.* Hal 85.

PT.SARINAH (Persero) dan setelah 47 (tahun) dikuasai oleh PT.SARINAH, tanah tersebut digugat oleh ahli waris dari Tan Liang Hing dan atas gugatan tersebut pengadilan memenangkan pihak ahli waris.

Pertimbangan dari dimenangkannya ahli waris adalah bahwa dalam buku register kelurahan atau petuk pajak yang dipegang oleh PT. SARINAH masih tercatat atas nama Tan Liang Hin, ditambah lagi salinan asli dari perjanjian jual beli tanah yang dipegang oleh PT.SARINAH telah terbakar dan PT.SARINAH hanya memegang copyan dari perjanjian tersebut tapi tidak ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Apabila mengacu pada Pasal 24 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan bahwa apabila tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut maka tentu saja dapat dijadikan PT.SARINAH sebagai dasar bukti yang kuat untuk memenangkan perkara ini. Tetapi majelis hakim tetap mengacu pada siapakah yang memiliki bukti otentik, dan ahli waris Tan Liang Hin lah yang mempunyai bukti otentik yang kuat karena tercatat dalam data register jual beli kecamatan Mampang Prapatan sejak tanggal 16 dan 19 Oktober 1964 sampai sekarang tercatat atas nama Mulia Djaja Tan Liang Hin sebagai pemilik terakhir.

Namun dalam kasus ini jika mengacu pada peraturan konversi, maka masing-masing pihak ahli waris tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dimenangkan karena tanah yang bersangkutan adalah tanah bekas hak eigendom verponding dan masing-masing pihak yaitu PT.SARINAH dan ahli waris Tan Liang Hin tidak mengkonversi bukti kepemilikan tanah tersebut sesuai dengan peraturan konversi, sehingga seharusnya tanah tersebut dikembalikan ke Negara tapi masih dimungkinkan untuk diberikan hak baru kepada salah satu pihak yaitu ahli waris Tan Liang Hin ataupun PT.SARINAH yang menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai alat bukti kepemilikan yang paling kuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku..

Untuk menganalisis dan mengetahui lebih lanjut dari status hukum tanah bekas Eigendom Verponding maka peneliti mengangkat judul “ANALISIS HUKUM KEPEMILIKAN TANAH EKS EIGENDOM VERPONDING SETELAH LAHIRNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA TAHUN 1960”



**B. Rumusan Masalah**

1. Apakah status hukum tanah bekas eigendom verponding yang tidak dikonversi, sesuai dengan peraturan konversi?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian surat keterangan lurah?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui status hukum tanah bekas eigendom verponding yang tidak dikonversi, sesuai dengan peraturan konversi.
2. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan pembuktian surat keterangan lurah.

**D. Manfaat Penelitian****1. Manfaat Teoritis**

Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan agrarian pada khususnya, terutama mengenai penguasaan atas tanah hasil konversi bekas hak barat yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

**2. Manfaat Praktis**

- a. Untuk memberikan informasi kepada masyarakat terutama berkaitan dengan tanah hasil konversi bekas Hak Barat.
- b. Untuk memberikan masukan kepada pemerintah dan kontribusi bagi pengembangan hukum, khususnya hukum agrarian/pertanahan

berkaitan dengan kepastian hukum mengenai penguasaan atas tanah hasil konversi bekas Hak Barat.

- c. Untuk dapat dimanfaatkan bagi pihak-pihak yang membutuhkan pokok bahasan yang dikaji, dengan disertai pertanggungjawaban secara ilmiah.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Dari hasil penelusuran yang dilakukan terhadap tulisan atau penelitian tentang **“ANALISIS HUKUM KEPEMILIKAN TANAH BEKAS EIGENDOM VERPONDING”**, belum pernah ada melakukan penelitian sebelumnya. Akan tetapi pernah ada yang meneliti yang berkaitan dengan hal tersebut, yaitu:

1. Dea Vania (2011), Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, dengan judul **“ANALISIS KEKUATAN HUKUM AKTA OTENTIK DALAM PENGUASAAN TANAH BEKAS EIGENDOM VERPONDING (Studi Kasus Putusan No. 218/Pdt/G/1994/PN. Jak.Ut tanggal 28 Februari 1995).”**. Tesis ini membahas tentang kekuatan hukum akta otentik dalam penguasaan hak atas sebidang tanah bekas eigendom verponding dan peran notaris dalam pembuatan akta tersebut. Akta otentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna di pengadilan bagi beberapa perjanjian maupun perbuatan hukum, seperti perbuatan hukum melepaskan ataupun menguasai tanah. Dalam tesis ini menyimpulkan bahwa akta otentik yang dijadikan sebagai alat bukti tertulis di pengadilan dapat

dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum, karena terdapat cacat hukum dalam pembuatannya. Akta otentik yang telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum tidak dapat dijadikan dasar bagi seseorang untuk menguasai tanah. Hal seperti ini dapat terjadi sebagai akibat dari kelalaian notaris dan hasil penelitian menyarankan agar notaris dapat lebih teliti dan disiplin dalam pembuatan akta, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga akta tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna dipengadilan. Sementara tesis penulis lebih menitikberatkan pada kedudukan hukum tanah bekas eigendom verponding yang tidak memiliki bukti otentik, dimana kedua belah pihak yaitu PT.SARINAH dan ahli waris Tan Liang Hin tidak memiliki bukti kepemilikan yang telah di atur dalam undang-undang konversi tanah hak barat, yang kesimpulan dari tesis ini menunjukkan bahwa masih terdapat tanah hak barat salah satunya yaitu tanah bekas eigendom verponding yang sejak berakhirnya masa konversi, belum juga melakukan konversi sehingga belum mempunyai sertifikat. Namun tanah-tanah tersebut masih dimungkinkan untuk mendapatkan bukti kepemilikan tetapi tidak melalui peraturan konversi melainkan melalui pengajuan hak baru pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan mengajukan surat keterangan kepemilikan yang dikeluarkan oleh kepala kecamatan/kelurahan wilayah setempat.

2. Tesis Andi Muttaqin (2010), Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN WARGA ATASTANAH BEKAS *RECHT VAN OPSTAL (RvO)* DENGAN BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (Studi Kasus Tanah Bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta)”**. Tesis ini menitikberatkan pada penguasaan tanah bekas *recht van postal (RvO)*, yaitu untuk mengetahui status hukum tanah bekas *RvO* No. 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah, tinjauan yuridis penguasaan warga atas tanah bekas *RvO* No. 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan adanya UU No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia, dan tindaklanjut yang harus dilakukan oleh warga dalam rangka memperoleh Hak Milik atas tanah bekas *RvO* No. 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta. Hasil penelitian tesis ini menunjukkan bahwa status hukum tanah bekas *RvO* No. 222 sejak berlakunya peraturan peraturan hukum tanah adalah tanah negara, dan oleh karena tanah bekas *RvO* No. 222 tidak termasuk yang diserahkan kepada PT. Perkebunan Nusantara (Persero) berdasarkan UU No. 86 Tahun 1958, maka menurut ketentuan

Keppres No. 32 Tahun 1979 Jo. PMDN No. 3 Tahun 1979, warga dapat memperoleh hak milik atas tanah negara bekas hak barat tersebut, dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta dapat memproses permohonan tersebut berdasarkan PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999. Dari hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta administrasi maupun fakta yuridis bahwa tanah bekas *Recht van Opstal (RvO)* Nomor 222 tersebut dikuasai oleh PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dan berdasarkan peraturan perundang-undangan, hak milik dapat diberikan kepada warga yang telah menduduki tanah negara bekas hak barat tersebut.

Sementara pada tesis penulis, membahas tentang penguasaan warga atas tanah bekas eigendom verponding, dimana kedua belah pihak yaitu PT.SARINAH dan ahli waris Tan Liang Hin tidak memiliki bukti kepemilikan yang telah di atur dalam undang-undang konversi tanah hak barat, yang kesimpulan dari tesis ini menunjukkan bahwa masih terdapat tanah hak barat salah satunya yaitu tanah bekas eigendom verponding yang sejak berakhirnya masa konversi, belum juga melakukan konversi sehingga belum mempunyai sertifikat. Namun tanah-tanah tersebut masih dimungkinkan untuk mendapatkan bukti kepemilikan tetapi tidak melalui peraturan konversi melainkan melalui pengajuan hak baru pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan

mengajukan surat keterangan kepemilikan yang dikeluarkan oleh kepala kecamatan/kelurahan wilayah setempat.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Sebagai Hukum Agraria Nasional**

Setelah Proklamasi Kemerdekaan 17 Agustus 1945, sebenarnya merupakan tonggak bagi pendobran hukum kolonial menuju kepada Hukum Nasional, yang akan mengakhiri berlakunya hukum barat atas tanah, akan tetapi karena belum adanya aturan hukum yang mengatur hak-hak atas tanah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, hak-hak atas tanah barat masih tetap berlaku setelah masa proklamasi kemerdekaan.

Setelah proklamasi kemerdekaan, terdapat keinginan yang kuat untuk segera mengakhiri berlakunya hukum pertanahan peninggalan pemerintah Kolonial Belanda. Hal ini dilakukan antara lain dengan penghapusan beberapa tanah Hak Barat yang dianggap bertentangan dengan nilai-nilai keadilan dan semangat proklamasi, yaitu:<sup>2</sup>

##### **1. Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir dan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1958 yang berlaku mulai pada tanggal 24 Januari 1958, semua tanah-tanah Partikelir, yaitu tanah

---

<sup>2</sup> Status Hukum Tanah-Tanah Bekas Hak Barat, Kamis 10 April 2008 , <http://opini-manadopost.blogspot.com> diakses pada tanggal 01 Februari 2013, pukul 19.30 WITA.

*Eigendom* yang terdapat hak-hak pertuanan di atasnya dinyatakan hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.

## 2. Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia, bahwa semua perusahaan milik Belanda yang ada di wilayah Republik Indonesia dikenakan nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik penuh dan bebas Negara Republik Indonesia. Harta-harta kekayaannya, termasuk hak-hak atas tanah<sup>5</sup> kepunyaan perusahaan yang dinasionalisasi itu pun statusnya menjadi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia.

### 1. Tanah-Tanah Milik Badan Hukum yang ditinggal Direksi Berdasarkan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk/1965 telah ditegaskan status tanah kepunyaan badan-badan hukum yang ditinggal direksi/pengurusnya.

Dalam peraturan tersebut dinyatakan bahwa semua rumahan tanah bangunan kepunyaan badan-badan hukum yang direksi/pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menyelenggarakan ketatalaksanaan dan usahanya, dinyatakan jatuh kepada negara dan dikuasai oleh Pemerintah Republik Indonesia.

### 2. Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perorangan Warga Negara Belanda Untuk Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara



Belanda yang tidak terkena Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi diatur dengan Undang-Undang Nomor 3 Prp 1960.

Dalam aturan ini dinyatakan semua benda tetap milik perseorangan warga Negara Belanda yang tidak terkena oleh Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Belanda, yang pemiliknya telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia sejak mulai berlakunya peraturan ini dikuasai oleh pemerintah dalam hal ini Menteri Muda Agraria.

Untuk mengurus benda-benda tetap milik warga Belanda tersebut oleh Menteri Agraria dibentuk panitia yang dikenal dengan Panitia Pelaksanaan Penguasaan Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB). Barangsiapa yang berkeinginan membeli benda-benda tetap milik perseorangan Warga Negara Belanda yang telah dikuasai oleh pemerintah harus mengajukan permohonan kepada Menteri Muda Agraria melalui panitia.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), maka semua hak-hak Barat yang belum dibatalkan sesuai ketentuan sebagaimana tersebut di atas, dan masih berlaku tidak serta merta hapus dan tetap diakui, akan tetapi untuk dapat menjadi hak atas tanah sesuai dengan system yang diatur oleh UUPA, harus terlebih dahulu dikonversi menurut dan

sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi dan aturan pelaksanaannya. Dalam pelaksana konversi tersebut ada beberapa prinsip yang mendasarinya, yaitu :

#### 1. Prinsip Nasionalitas

Dalam Pasal 9 UUPA, secara jelas menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Badan-badan hukum Indonesia juga mempunyai hak-hak atas tanah, tetapi untuk mempunyai hak milik hanya badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, antara lain : bank-bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963, badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama, dan badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

#### 2. Pengakuan Hak-Hak Tanah Terdahulu

Ketentuan konversi di Indonesia mengambil sikap yang human atas masalah hak-hak atas tanah dengan tetap diakuinya hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak-hak yang pernah tunduk kepada Hukum Barat maupun kepada Hukum Adat yang kesemuanya akan masuk melalui Lembaga Konversi ke dalam sistem dari UUPA.

### 3. Penyesuaian Kepada Ketentuan Konversi

Sesuai dengan Pasal 2 dari Ketentuan Konversi maupun Surat Keputusan Menteri Agraria maupun dari edaran-edaran yang diterbitkan, maka hak-hak tanah yang pernah tunduk kepada Hukum Barat dan Hukum Adat harus disesuaikan dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA.

### 4. Status Quo Hak-Hak Tanah Terdahulu

Dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak baru atas tanah-tanah yang akan tunduk kepada hukum Barat. Setelah disaring melalui ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dan aturan pelaksanaannya, maka terhadap hak-hak atas tanah bekas hak Barat dapat menjadi :

- a. Tanah negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut Undang-Undang Pokok Agraria seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

## **B. Hak Penguasaan Atas Tanah**

### **a. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah**

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar

pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945.

Tanah merupakan permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi tubuh bumi yang ada di bawahnya serta yang ada di atasnya, namun dalam penggunaannya hanya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>3</sup>

Istilah “Hak” selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah “Hukum” didalam literatur Belanda kedua-duanya disebut “*Recht*” akan tetapi antara hak dan hukum dapat dibedakan dengan istilah “*Objektief Recht*” dan “*Subjektief Recht*”. Van Apeldoorn (1978: 55-58) mengartikan *Objektief Recht* dengan Hukum Objektif, yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. *Subjektief Recht* diartikan dengan Hukum Subjektif yaitu untuk menyatakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu.<sup>4</sup> Hak absolut memberi wewenang bagi pemegangnya untuk berbuat atau tidak berbuat, pada dasarnya dapat dilaksanakan terhadap siapa saja.<sup>5</sup> Dikarenakan hal tersebut apabila seseorang memperoleh hak atas tanah, maka pada diri seseorang yang memperoleh hak atas tanah tersebut mempunyai kekuasaan untuk menguasai tanah tersebut.

---

<sup>3</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, halaman 19.

<sup>4</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, halaman 35.

<sup>5</sup> *Ibid.* halaman 37.

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.<sup>6</sup>

Dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarkhi hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Cetakan kedua, Kencana, Jakarta, 2006, halaman 73.

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

2. 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 :<sup>7</sup>

- 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

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelasan*, Jilid 1 Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 1994, halaman 259.

antara rakyat sendiri maupun di antara rakyat dan pemerintah, melalui peradilan umum.<sup>8</sup>

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3 UUPA, yaitu tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat teritorial dengan Hak Ulayat;<sup>9</sup>

Pemegang hak ulayat masyarakat hukum adat pada dasarnya berkewajiban untuk :

- Menggunakan haknya sebagaimana mestinya untuk meramu atau berburu dalam hutan wilayah hukum masyarakat itu.
- 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.
- Menjaga dan memelihara dengan sebaik mungkin kondisi alam tempat mereka melakukan mata pencaharian tersebut.<sup>10</sup>

4. Hak-hak Perorangan/Individu, yang terdiri dari :

a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individu :

1) Hak Atas Tanah Primer, yaitu hak atas tanah yang langsung bersumber pada hak bangsa:

a) Hak Milik

---

<sup>8</sup> Jeane Neltje Saly, *Penelitian Hukum Pemanfaatan Hak Atas Tanah Dalam Hubungannya dengan Usaha Tani*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Jakarta, 2007, halaman 39.

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, halaman 263.

<sup>10</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, cetakan I, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, halaman 32.

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

Subyek hukum atas tanah tak milik adalah :

- Pasal 9 asas kewarganegaraan dan asas persamaan
- Pasal 20 (1) asas umum perorangan
- Pasal 21 (1) asas warga negara Indonesia
- Pasal 21 (4) warga negara Indonesia tunggal

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

- Menggunakan tanahnya secara semestinya menurut tujuannya
- Menjaga agar penggunaan tanah tersebut tidak mengganggu dan merugikan kepentingan orang lain atau kepentingan umum, dan
- Memelihara tanah tersebut dengan baik sehingga tanahnya dapat berfungsi sosial, sebagaimana hal ini sudah menjadi “jiwa asli” yang melandasi hukum Adat Indonesia.<sup>11</sup>

#### b) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara selama jangka waktu

---

<sup>11</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Ibid.*, hlm 32.



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 memberi 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 Pengelolaan

Hak pengelolaan dapat dirumuskan sebagai suatu hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah yang merupakan pelimpahan wewenang dari Pemerintah Pusat kepada suatu Lembaga Pemerintah, atau Pemerintah Daerah.

2) Hak Atas Tanah Yang Sekunder, yaitu hak yang bersumber dari pemiliknya (diperoleh dari pemiliknya), yaitu:

- a. Hak Guna Bangunan
- b. Hak Pakai
- c. Hak Gadai
- d. Hak Usaha Bagi Hasil
- e. Hak Menumpang
- f. Hak Sewa

b. Wakaf

Tanah-tanah wakaf, yaitu tanah-tanah hak milik yang sudah diwakafkan.<sup>12</sup> Maksud dari diwakafkan yaitu diberikan untuk kepentingan sosial, misalnya tanah-tanah untuk rumah ibadah, tanah untuk panti asuhan dan lain sebagainya. Wakaf tanah hak milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan

---

<sup>12</sup> Ramli Zein. *Op.Cit.*, halaman 263.

tanah hak milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik. Peraturan pemerintah ini dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Cara Pendaftaran Mengenai Perwakafan Tanah Milik.<sup>13</sup>

c. Hak Jaminan Atas Tanah (Hak Tanggungan)

Hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan menurut UUPA dapat dibebankan kepada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dengan Undang-Undang. Undang-Undang disini adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.<sup>14</sup>

Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta Badan-badan Hukum. Hak Atas Tanah yang dimaksud adalah:<sup>15</sup>

a) Hak Milik

---

<sup>13</sup> Urip Santoso. *Op. Cit*, halaman 84.

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, halaman 24.

<sup>15</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *OP.Cit*, halaman 29.

Adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b) Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah dikuasai langsung oleh Negara, tanah mana digunakan untuk perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Hak guna usaha ini diberikan untuk tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan jangka waktu pemberian adalah 25 tahun, dan bagi perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diwaktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

c) Hak Guna Bangunan

Adalah hak untuk mendirikan bangunan dengan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

d) Hak Pakai

Adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan

pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang. Jangka waktu pemberian hak pakai tidak tentu, yaitu selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

e) Hak Sewa

Hak yang dimiliki oleh seseorang atau suatu Badan Hukum yang memberikannya hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

f) Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah ini hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia.

g) Hak Memungut Hasil

Sama halnya dengan hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan juga hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia.

h) Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Hak-hak yang sifatnya sementara adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Dalam UUPA yang merupakan peraturan dasar penguasaan, kepemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan agar terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.

Untuk memperoleh kepastian hukum tentang hak atas tanah, maka hak atas tanah tersebut harus didaftarkan, sehingga pemegang hak atas tanah tersebut memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah sesuai dengan tujuan dan fungsi pendaftaran tanah . Pendaftaran tanah juga harus berdasarkan asas-asas pendaftaran yang ada, yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara**

#### **a. Pengertian Tanah Negara**

Tanah negara didefinisikan sebagai bidang-bidang tanah yang belum ada hak atas tanah atau bekas hak yang habis masa berlakunya, yang langsung dikuasai negara dan berfungsi untuk kepentingan public atau perlindungan termasuk tanah-tanah

bentukan baru (tanah oloran, tanah endapan baru di pantai maupun sungai atau tanah timbul dan sebagainya)<sup>16</sup>.

Menurut Boedi Harsono, tanah negara merupakan tanah-tanah yang dikuasai langsung negara, dalam artian tanah-tanah belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA<sup>17</sup>.

Dalam penjelasan umum II ayat (2) UUPA, pengertian tanah negara ditegaskan bukan dikuasai penuh, akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, artinya negara dikonstruksikan bukan sebagai pemilik tanah, namun negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa, yang diberikan wewenang 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 dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

---

<sup>16</sup> Hak Atas Tanah Negara, Kamis 13 Januari 2008, <http://www.landpolicy.or.id> diakses pada tanggal 14 Februari 2013, pukul 18.30 WITA.

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 271.

Atas pemahaman konsep dan peraturan perundangan tentang pengertian tanah negara, dapat ditarik kesimpulan dalam tataran yuridis, bahwa terdapat dua kategori tanah negara dilihat dari asal usulnya, yaitu :

- a. Tanah negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya;
- b. Tanah negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya adahaknya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu menjadi tanah negara. Misalnya, tanah bekas hak barat, tanah dengan hak atas tanah tertentu yang telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya.

#### **b. Pemberian Hak Atas Tanah Negara**

Pemberian Hak Atas Tanah Negara diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/PKBPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Menurut ketentuan PMNA Nomor 3 Tahun 1999, kewenangan pemberian hak atas tanah secara individual dan secara kolektif, dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor



Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara. Dalam hal tidak ditentukan secara khusus dalam peraturan ini, maka pelimpahan kewenangan yang ditetapkan dalam peraturan ini hanya meliputi kewenangan mengenai hak atas tanah di atas tanah Negara yang sebagian kewenangan menguasai dari negara tidak dilimpahkan kepada instansi atau badan lain dengan Hak pengelolaan.

Dalam PMNA/PKBPN Nomor 9 Tahun 1999, secara umum dijelaskan bahwa dalam rangka pemberian hak atas tanah negara, maka pemohon harus mengajukan permohonan hak secara tertulis, yang memuat :

- a. Keterangan mengenai pemohon;
  - 1) Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
  - 2) Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang

penunjukannya sebagai badan hukum yang mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- 1) Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi);
- 3) Jenis tanah;
- 4) Rencana penggunaan tanah;
- 5) Status tanahnya;

c. Lain-lain :

- 1) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- 2) Keterangan lain yang dianggap perlu.

Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis

dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik adalah keterangan mengenai luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Terhadap berkas permohonan hak yang telah diterima oleh Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan kemudian meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak atas tanah negara yang dimaksud dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.

Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia "A" untuk permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah; Panitia "B" untuk permohonan, pemberian,

perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha) untuk memeriksa permohonan hak tersebut, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

Khusus mengenai Panitia A, dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PKBPN) Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, yang dimaksud dengan Panitia Pemeriksaan Tanah A, yang selanjutnya disebut "Panitia A" adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah.

Dalam Pasal 3 PKBPN Nomor 7 Tahun 2007, susunan keanggotaan Panitia A, terdiri dari :

- a. Ketua merangkap Anggota,
- b. Wakil Ketua merangkap Anggota,
- c. Anggota, dan
- d. Sekretaris bukan Anggota.

Penunjukkan pejabat dan/atau staf sebagai Panitia A ini ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam rangka memproses permohonan hak, Ketua Panitia A menunjuk sebanyak tiga orang anggota yang bertugas ke lapangan, sedangkan anggota yang lainnya bertugas di kantor. Kepala Desa/Lurah atau perangkat Desa/Kelurahan yang menjadi anggota Panitia A ikut serta secara langsung ke lapangan. Panitia A dapat dibentuk lebih dari satu panitia, sesuai dengan kebutuhan dan keberadaan pejabat/staf masing-masing Kantor Pertanahan.

Adapun tugas Panitia A berdasarkan ketentuan Pasal 6 PKBPN Nomor 7 Tahun 2007, antara lain :

- a. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan, dan permohonan pengakuan hak atas tanah;
- b. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya;
- c. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon;
- d. Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan;
- e. Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat;

- f. Membuat hasil laporan dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan Lapang;
- g. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapang termasuk data pendukung lainnya; dan
- h. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan hak atas tanah, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia A.

Setelah mempertimbangkan pendapat Panitia Pemeriksa Tanah, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya. Begitu juga jika keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri, disertai pendapat dan pertimbangan.

Dalam SKPH, terdapat syarat-syarat yang jika tidak dipenuhi maka batal. Syarat-syarat tersebut adalah :

- a. Harus dibayar sejumlah uang yang besar dan waktunya sudah ditentukan, yang disebut uang pemasukan kepada negara. Jika dalam waktu tersebut tidak dilakukan, maka SKPH dinyatakan tidak berlaku.
- b. Pembayaran kepada yayasan landreform.
- c. Harus diberi tanda atau batas yang jelas sehingga tidak bersengketa dengan orang lain.
- d. Harus didaftarkan supaya memperoleh sertipikat tanah.

Adapun dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran SKPH untuk memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak, antara lain :

- a. Surat permohonan pendaftaran;
- b. Surat pengantar SK Pemberian Hak;
- c. SK Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran;
- d. Bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan;
- e. Identitas pemohon.

Jika sudah memperoleh sertipikat tanah, maka permohonan sudah sempurna dan yang bersangkutan dapat memperoleh tanah yang dimohon. Sertipikat hak, atas tanah negara ini mempunyai fungsi, antara lain :

- a. Fungsi umum, yaitu memperkuat alat bukti; dan

- b. Fungsi khusus, yaitu merupakan unsur konstitutif dari Hak Atas Tanah, artinya dengan didaftarkannya tanah itu, haknya baru lahir/tercipta.

#### **D. Konversi Eigendom Verponding**

##### **a. Sejarah Eigendom Verponding**

Berbeda dengan hukum tanah adat tidak tertulis yang konsepsinya adalah tanah hak milik masyarakat, maka norma/kaedah pengatur tanah hak barat ini bersifat individualistis. Hal ini diambil alih dari hukum Prancis oleh Belanda, yang dibawa ke Indonesia berdasarkan asas konkordansi.<sup>18</sup>

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

---

<sup>18</sup> Bahan Ajar Hukum Agraria, (Makassar : ASPublishing, 2011), hlm. 32



mengerjakannya terus-menerus, lama-kelamaan oleh masyarakat diakui sebagai hak milik yang bersangkutan.<sup>19</sup>

Di dalam hukum tanah hak barat, menurut ketentuan bahwa hak postal, erpacht, dan gebruik (sebagai hak yang primer/orisinal) bisa dibebankan atas tanah-tanah hak eigendom dan domein Negara. Hak erpacht adalah hak untuk mengusahakan atau menggunakan tanah milik orang lain. Milik orang lain di sini mempunyai dua pengertian, yaitu sebagai tanah eigendom orang atau sebagai tanah eigendom Negara (tanah domein Negara).

Kaedah-kaedah pengatur tanah hak barat bukanlah hanya hukum belanda kuno dan hukum perdata (BW) saja, tetapi juga hukum administrasi. Hukum tanah barat yang berupa hukum tanah administrative 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 diatur tentang “domein verklaring” yang intinya menyatakan bahwa semua tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan hak eigendommenya adalah milik Negara. Domein verklaring menyimpulkan bahwa tanah di sini bukanlah merupakan bagian dari hukum public melainkan hukum perdata, dimana Negara boleh

---

<sup>19</sup> *Ibid*, Hal.33

mempunyai hak milik atas tanah dan bahkan hak milik Negara ini justru diutamakan.<sup>20</sup>

#### **b. Pengertian Konversi**

Konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang adasebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA<sup>21</sup>, 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.

---

<sup>20</sup> *Ibid*, Hal. 34

<sup>21</sup> AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 1990), hlm. 1

### **c. Landasan Hukum Konversi Eigendom Verponding**

Persoalan tanah yang berkaitan hak kepemilikan tanah dengan title hak barat seperti eigendom, opstal, erfpacht dll, masih juga menimbulkan masalah baru dimasyarakat. Padahal sejak tahun 1960 hak kepemilikan atas tanah tersebut ada yang telah dihapus atau dikonversi dalam menjadi hak-hak pemilikan yang baru.

Dihapus karena hukum menentukan demikian, misalnya hak tersebut terkena Undang-Undang No. 1 tahun 1958, terkena nasionalisasi dst. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, merupakan pegangan dan pedoman baru pengaturan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah setelah kita merdeka, dan sekaligus mencabut ketentuan hukum sebelumnya yang mengatur tentang hak-hak barat tersebut ( buku II BW yang berkaitan dengan tanah ). Alasan politisnya sangat eksploitatif- feodalisme dan diskriminatif, tidak sesuai dengan dasar falsafah dan kemerdekaan Indonesia. Filosofi konversi hak oleh Negara adalah bentuk pengakuan Negara atas hak keperdataan warga Negara dan kedua, pengaturan kembali hukum hak atas tanah yang lama yang bersifat eksploitatif- diskriminatif, disesuaikan dengan dasar-dasar hukum Indonesia yang berlandaskan pada hukum (adat).

Dasar hukum pengaturan tanah bekas hak barat diatur dalam UUPA, beserta beberapa peraturan pelaksanaannya: PMA ( Peraturan Menteri Agraria )No. 2 tahun 1960, PMA No. 13 tahun 1961, Keppres 32 tahun 1979 jo. PMDN No. 3 tahun 1979, PMDN No. 6 tahun 1972, PMDN No. 5 tahun 1973 dan terakhir PMNA No. 9 tahun 1999. Isu hukum yang hendak disampaikan disini adalah khusus tentang prinsip dasar pengaturan pemilikan tanah ( bekas ) hak eigendom sejak terbitnya UUPA tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya yang terkait dengan hal tersebut.

Hak Eigendom atau lengkapnya disebut " eigendom recht" atau "right of property" dapat diterjemahkan sebagai " hak milik " <sup>22</sup>, diatur dalam buku II BW ( burgerlijke wetboek) atau KUHPerd (Kitab Undang-Undang HUKUM Perdata ). Hak eigendom ini dikonstruksikan sebagai hak kepemilikan atas tanah yang tertinggi diantara hak-hak kepemilikan yang lain. Hak eigendom merupakan hak kepemilikan keperdataan atas tanah yang terpenuh, tertinggi yang dapat dipunyai oleh seseorang. Terpenuh karena penguasaan hak atas tanah tersebut bisa berlangsung selamanya, dapat diteruskan atau diwariskan kepada anak cucu. Tertinggi karena hak atas atas tanah ini tidak dibatasi jangka waktu, tidak seperti jenis

---

<sup>22</sup> Tinjauan Persoalan Hukum Pemilikan Tanah Bekas Eigendom, Sabtu 25 April 2009, <http://sertifikattanah.blogspot.com/2009/04/tinjauan-persoalan-hukum-pemilikan.html> diakses pada tanggal 24 Februari 2013, pukul 17.24 WITA

hak atas tanah yang lain, misalnya hak erfpacht ( usaha ) atau hak opstal ( bangunan ). ( lihat pasal 570 BW).

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<sup>23</sup>. 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

---

<sup>23</sup> *Ibid*

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. Misalnya hak eigendom dikonversi menjadi hak milik. Artinya syarat untuk konversi eigendom menjadi hak milik karena persyaratan subyek dan obyeknya terpenuhi.

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<sup>24</sup>:

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.

---

<sup>24</sup> *Ibid.*

Prinsip dasar yang harus dipegang oleh pemegang hak eigendom sejak tanggal 24 september 1960 (berlakunya UU No. 5 tahun 1960 ) hukumnya wajib mendaftarkan hak konversinya, hal ini merupakan perintah undang-undang<sup>25</sup>. Apabila memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang<sup>26</sup> maka berdasarkan ketentuan konversi sebagaimana yang diatur dalam pasal I konversi UUPA sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali yang mempunyainya tidak memenuhi syarat.

Syarat yang harus dipenuhi bagi para bekas pemegang hak eigendom yang ingin dikonversi menjadi hak milik ( menurut UUPA ) adalah pada pokoknya secara hukum mereka ini pada tanggal 24 september 1960, berstatus warga Negara indonesia dan mempunyai tanda bukti kepemilikan berupa akta asli atau salinan eigendom<sup>27</sup>. Luasan tanahnya tidak melebihi batas maksimum dan atau tidak absentee (gontai)<sup>28</sup>. Selanjutnya jangka waktu pendaftarannya tidak melebihi batas waktu yang ditentukan yakni 1 tahun sejak 24 september 1960.

Bilamana syarat tersebut dipenuhi maka pejabat administrasi yang berwenang dalam hal ini Kepala Kantor Pendaftaran Tanah ( KKPT ) pada waktu itu ( BPN setempat saat ini ) akan mencatat / mendaftarkan penegasan konversi hak eigendom tersebut dalam buku

---

<sup>25</sup> Lihat Pasal I ketentuan konversi UUPA.

<sup>26</sup> Lihat Pasal 21 UUPA.

<sup>27</sup> Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960.

<sup>28</sup> Undang-Undang No. 56 tahun 1960 jo. PP No. 24 tahun 1961

tanah dan dikeluarkan sertifikat hak milik atas nama pemegang bekas hak eigendom tersebut. Tata cara mekanisme pencatatan penegasan konversi pendaftaran ini lebih rinci diatur dalam PP (peraturan Pemerintah) No. 10 tahun 1961 yang selanjutnya diubah dan diganti dengan PP No. 24 tahun 1997, sedang aturan pelaksanaannya diatur dalam PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria) /KBPN (Kepala Badan Pertanahan Nasional) No. 3 tahun 1997.

Namun sebaliknya apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka hak eigendom tersebut demi hukum berubah (konversi) menjadi hak guna bangunan yang berlangsung selama 20 tahun. 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.

#### **E. Peranan Lurah Dan Camat Dalam Proses Sertifikasi**

Dalam era reformasi, keberhasilan penyelenggaraan pemerintah salah satunya diukur dari penyelenggaraan pelayanan



di bidang pertanahan yang baik oleh instansi atau unit pemberi layanan. Terlebih lagi pelayanan di bidang pertanahan, karena tanah mempunyai fungsi dan kedudukan yang sangat sentral dan bersifat strategis di dalam aspek ekonomi dan aspek sosial. Dalam aspek ekonomi, tanah dapat memberikan kesejahteraan berupa pendapatan melalui transaksi jual beli, sewa – menyewa, dan jaminan hak tanggungan (Secured Transaction), dan sebagainya. Demikian juga bagi pemerintah, dalam aspek ekonomi, tanah yang dimilikinya memberikan pendapatan baik melalui kerja sama BOT (Built-Operate-Transfer) dan BTO (Built- Transfer-Operate), dan sebagainya.

Di dalam aspek sosial, tanah berperan sebagai tempat bermukim/perumahan, tempat untuk melakukan kegiatan usaha, seperti perkantoran/pertokoan, pertamanan, perindustrian, pergudangan, dan lainnya. Untuk mendukung akurasi data pertanahan, peran Lurah dan Camat sangat diperlukan dengan maksud mencegah kekeliruan dan tumpang-tindihnya informasi mengenai status dan kepemilikan tanah. Peran Camat yaitu untuk memberikan surat keterangan mengenai bagaimana keadaan dan status tanah di wilayah kecamatan itu. Demikian juga peran Lurah yaitu untuk memberikan surat keterangan mengenai bagaimana keadaan dan status tanah di wilayah kelurahan tersebut.

Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, telah mengamanatkan bahwa ”untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah” peraturan pemerintah dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961), yang kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pensertifikatan itu sendiri merupakan realisasi dan konkretisasi dari catur tertib di bidang pertanahan sehingga pensertifikatan tanah merupakan jaminan kepastian hukum bagi penguasa dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat. Peranan Camat dan Lurah dalam bidang pertanahan, yakni hal – hal yang berkaitan dengan peralihan hak. Perlu dahulu diketahui bahwa peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena “beralih” atau ”dialihkan”. Beralih, misalnya kerana warisan. Adapun dialihkan, misalnya karena jual beli, tukar menukar, hibah, dan pernyataan modal berupa bidang tanah kedalam suatu perusahaan. Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak alias balik nama ini

adalah akta yang dibuat oleh PPAT, sedangkan untuk waris cukup dengan surat keterangan waris yang diperkuat oleh Lurah setempat.

Berdasarkan dokumen yang dipersyaratkan oleh PPAT, untuk bisa berlangsungnya transaksi dan penerbitan akta, yang harus dipersiapkan oleh penjual dan pembeli tanah adalah sertifikat asli (kalau belum ada, maka penggantinya adalah alat bukti lain yang dikuatkan oleh surat keterangan Lurah dan Camat setempat mengenai kebenaran kepemilikan atas tanah oleh penjual). Sebelum Lurah dan Camat memberikan surat keterangan tersebut, maka Lurah dan Camat hendaklah menelusuri secara akurat mengenai kebenaran sertifikat asli (jika ada), atau bukti pemilikan lainnya.

Setiap Camat dan Lurah dalam menertibkan surat keterangan harus menerapkan “Asas Kecermatan” dalam menertibkan surat keterangan. Asas kecermatan merupakan salah satu asas formal di dalam asas – asas umum pemerintahan yang baik. Asas kecermatan di sini dimaksudkan bahwa setiap pejabat TUN disyaratkan agar pada waktu menyiapkan keluaranya suatu keputusan harus memperoleh pengetahuan tentang semua fakta yang relevan dari semua kepentingan yang terkait, tidak semena – mena, adil, menghormati hak – hak orang lain, mengakui

persamaan derajat dan kewajiban antar manusia, dan kalau perlu juga mempertimbangkan kepentingan hak ketiga.

Asas kecermatan mensyaratkan bahwa pihak yang berkepentingan, di dengar (kewajiban mendengar), sebelum Camat dan Lurah dihadapkan pada suatu penerbitan surat keterangan yang merugikan. Adapun asas kecermatan material menghendaki agar jangan sampai menimbulkan kerugian seseorang akibat adanya Keputusan TUN yang tersembunyi. Asas kecermatan ini diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 (sebagaimana diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang Amandemen UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara).

**F. Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Bekas Hak Barat**

**a. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi Hak Barat yang jangka waktunya telah

berakhir, dalam rangka menata kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikannya harus memperhatikan<sup>29</sup> :

- a. Masalah tata guna tanahnya;
- b. Sumber daya alam dan lingkungan hidup;
- c. Keadaan kebun dan penduduknya;
- d. Rencana pembangunan di Daerah;
- e. Kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan.

Adapun hal-hal lain yang diatur di dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 ini, antara lain bahwa :

- a. Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.
- b. Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu panitia penaksir.
- c. Tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat

---

<sup>29</sup> Tinjauan Yuridis Penguasaan Warga Atas Tanah Bekas *Recht Van Opstal* (RvO) Dengan Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, [http://eprints.undip.ac.id/24374/1/Andi\\_Muttaqin.pdf](http://eprints.undip.ac.id/24374/1/Andi_Muttaqin.pdf) , diakses pada tanggal 02 Maret 2013, pukul 20.15 WITA.

diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.

- d. Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.
- e. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah serta Badan-badan Negara diberi pembaharuan hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan tersebut Pasal 1.

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

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, diatur mengenai Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yang meliputi hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai asal konversi hak-hak barat.

Khusus mengenai mengenai tanah-tanah bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat, dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya, jika<sup>30</sup> :

a. Dipenuhi persyaratan dalam Pasal 2 dan 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, antara lain :

- 1) Dalam menentukan kembali peruntukan dan penggunaan tanah yang dimaksud, diperhatikan kesesuaian fisik tanahnya dengan usaha-usaha yang akan dilakukan di atasnya dan rencana-rencana pembangunan di daerah yang bersangkutan demi kelestarian sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup.
- 2) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah konversi hak barat yang telah berakhir masa berlakunya, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang dipenuhi dalam peraturan ini.
- 3) Permohonan yang dimaksud wajib dilakukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980.

b. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya.

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

- c. Tidak seluruhnya digunakan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum.
- d. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri.
- e. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak, yang didiami/digunakan oleh suatu pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa tanah-tanah bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat, menurut peraturan perundangan yang berlaku, jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah.

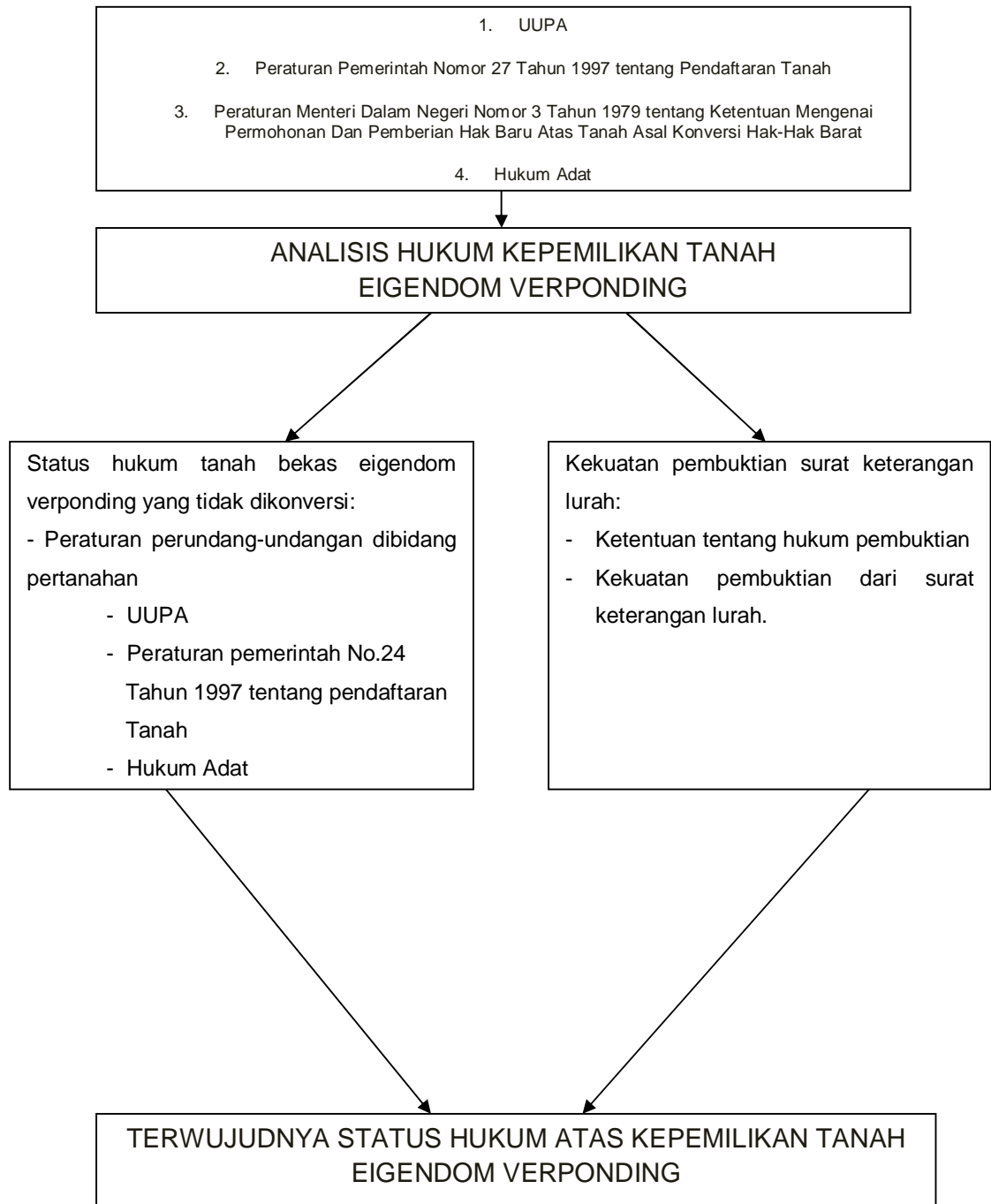
Jika di atas tanah hak guna bangunan terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka pemohon hak baru tersebut wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Apabila bekas hak barat tersebut berupa pekarangan atau lahan tanpa bangunan, maka tidak ada kewajiban bagi mereka memberikan kompensasi kepada bekas pemegang hak. Namun, kompensasi terhadap benda-benda di atas tanah negara bekas hak



barat tersebut memberikan pengertian bahwa siapapun yang menginginkan hak atas tanah negara itu harus memberikan kompensasi kepada bekas pemegang haknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, yang menyatakan bahwa : “Tanah bekas Hak Guna Bangunan asal konversi hak barat dapat diberikan suatu hak kepada pihak lain selama pihak lain tersebut secara nyata menguasai dan menggunakan secara sah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan mengenai bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah dapat diselesaikan sendiri antara bekas pemegang hak dengan pemohon baru”.

## G. Kerangka Pikir



## H. Definisi Operasional

1. Analisis adalah penguraian suatu pokok atas berbagai bagian dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan hukum antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan
2. Kepemilikan Hak Atas Tanah adalah memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya kepada siapapun.
3. Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum.
4. Pertanahan adalah hal-hal yang berhubungan dengan kepemilikan tanah.
5. Kekuatan pembuktian adalah efektivitas alat bukti terhadap suatu kasus.
6. Hukum pembuktian adalah merupakan sebagian dari hukum acara pidana yang mengatur macam-macam alat bukti yang sah menurut hukum.
7. Surat keterangan lurah adalah surat dari kelurahan yang dibuat oleh kepala kelurahan yang isinya menerangkan suatu hal.