

UJIAN TUTUP

**IMPLIKASI HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK
MILIK ATAS TANAH BEKAS HAK EIGENDOM
VERPONDING**



Di susun dan diajukan oleh :

AYU CINDYTA PUTRI

B022181048

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**IMPLIKASI HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK
MILIK ATAS TANAH BEKAS HAK EIGENDOM
VERPONDING**

HASIL PENELITIAN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

AYU CINDYTA PUTRI

B022181048

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2022

TESIS

IMPLIKASI HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK
ATAS TANAH BEKAS HAK EIGENDOM VERPONDING

Disusun dan diajukan oleh:

AYU CINDYTA PUTRI
NIM: **B022181048**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal
7 OKTOBER 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping

Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum.
NIP. 196411231990022001

Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121005

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum.
NIP. 196411231990022001



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin

Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 197312311999031003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **AYU CINDYTA PUTRI**

N I M : B022181048

Program Studi : Magister Kenotariatan

Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul ***IMPLIKASI HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BEKAS HAK EIGENDOM VERPONDING*** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa Sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi

Makassar, 20 Maret 2022

Yang membuat pernyataan,



(Ayu Cindyta Putri)

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan limpahan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul **“IMPLIKASI HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BEKAS HAK EIGENDOM VERPONDING”**.

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan program studi magister kenotariatan pada program pascasarjana fakultas hukum Universitas Hasanuddin dan guna memperoleh gelar magister kenotariatan

Penulis mengucapkan banyak terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
2. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum., selaku ketua program studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin
3. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum. dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn., dan para dewan penguji Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, Prof. Dr. Andi Suriyaman M. Pide, S.H., M.Hum., Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum., dan, S.H., M.H., selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini

4. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang dengan tulus ikhlas memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama perkuliahan berlangsung sehingga memberikan banyak manfaat bagi penulis baik untuk saat ini maupun dimasa mendatang
5. Kedua orang tua saya Bapak Ir. Suwardi dan ibu Ida Ayu Kamadewi serta Suami saya Achmad Fadly Rachmansyah, S.H. , atas doa dan dukungannya selama masa perkuliahan hingga penulisan tesis saya selesai

Makassar, 20 Januari 2022



Ayu Cindyta Putri

ABSTRAK

AYU CINDYTA PUTRI (B022181048). Implikasi Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak *Eigendom Verponding*, dibimbing oleh Sri Susyanti Nur, Muhammad Ilham Arisaputra.

Penelitian ini bertujuan: 1) untuk menganalisis status hukum sertipikat hak milik atas tanah bekas hak *eigendom* yang telah dibatalkan; 2) untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak milik atas tanah yang dibatalkan tersebut.

Tipe penelitian ini adalah tipe penelitian empiris. Data dikualifikasi sebagai data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara, dan data sekunder diperoleh melalui studi literatur. Data yang dikumpulkan kemudian diolah dengan menggunakan pendekatan analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Status hukum sertipikat hak milik atas tanah bekas hak *eigendom verponding* yang telah dibatalkan oleh Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri adalah tidak sesuai dengan kaidah hukum yang ada, dimana seharusnya pemilik sertipikar hak milik tersebut mendapat kepastian hukum atas apa yang telah menjadi haknya yaitu hak milik atas tanah yang mana telah memiliki alas hak sesuai hukum yaitu Sertipikat Hak Milik. 2) Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak milik atas tanah yang dibatalkan adalah pada dasarnya tanah bekas hak *eigendom verponding* yang sudah menjadi tanah negara diajukan kepemilikan oleh pemohon dan telah mendapatkan Sertipikat Hak Milik nama pemohon. Sehingga seharusnya tidak boleh dibatalkan lagi oleh Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri karena syarat-syarat dari awal proses pengalihan-pengalihan, pembayaran pajak serta pendaftaran surat-surat tanah tersebut sudah terpenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kata Kunci : Pembatalan, Sertipikat Hak Milik, Tanah Eigendom ,Verponding.

ABSTRACT

AYU CINDYTA PUTRI (B022181048). Legal Implications of Cancellation of Ownership Certificate on Land of Former Eigendom Verponding Rights, supervised by Sri Susyanti Nur, Muhammad Ilham Arisaputra.

Legal Implications of Cancellation of Ownership Certificate on Land of Former Eigendom Verponding Rights, supervised by Sri Susyanti Nur, Muhammad Ilham Arisaputra.

This study aims: 1) to analyze the legal status of the certificate of title to the land of the former eigendom rights that have been canceled; 2) to analyze the form of legal protection for the holder of the certificate of title to the canceled land.

This type of research is an empirical research type. The data are qualified as primary and secondary data. Primary data obtained through interviews, and secondary data obtained through literature study. The collected data is then processed using a qualitative analysis approach.

The results of the study show that: 1) The legal status of the certificate of ownership of the land of the former eigendom verponding which has been canceled by the Decree of the Minister of Home Affairs is not in accordance with the existing legal rules, where the owner of the certificate of property rights should have legal certainty over what has been done. becomes his right, namely the right of ownership to the land which already has a legal basis, namely the Certificate of Ownership. 2) The form of legal protection for the holder of the canceled land title certificate is basically the former land of eigendom verponding which has become state land, the applicant has proposed ownership and has obtained the certificate of ownership in the name of the applicant. So it should not be canceled again by the Decree of the Minister of Home Affairs because the conditions from the beginning of the transfer process, payment of taxes and registration of land certificates have been fulfilled in accordance with applicable regulations.

Keywords: *Cancellation, Certificate of Ownership, Land Eigendom Verponding.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Orisinalitas Penelitian.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	16
B. Tinjauan Tentang Eigendom Verponding.....	22
C. Perolehan Hak Atas Tanah.....	29
D. Konversi Hak Atas Tanah.....	37
E. Hapusnya Hak Atas Tanah.....	41
F. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	46
G. Landasan Teori.....	54
H. Kerangka Pemikiran.....	58
I. Defenisi operasional.....	63
BAB III METODE PENELITIAN.....	64
A. Tipe Penelitian.....	64
B. Lokasi Penelitian.....	64
C. Teknik dan Pengumpulan Data.....	65

D. Populasi Dan Sample.....	65
E. Teknik Analisis Data.....	66
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASANA.....	67
A. Status Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Yang Telah Dibatalkan.....	67
B. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Dibatalkan.....	86
BAB V PENUTUP.....	103
A. Kesimpulan.....	103
B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....	105

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.¹

Atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang

¹ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 55

individualistic komunalistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.²

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) menentukan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Realisasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka bumi, air dan kekayaan alam adalah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.³

Berlakunya UUPA di Indonesia, maka hak atas tanah barat dan hak atas tanah adat dikonversi (diubah) menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan oleh UUPA.⁴ UUPA sejatinya merupakan undang-undang yang isinya adalah ketentuan pokok tentang keagrariaan, baik itu tanah, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang

² Syafruddin Chandra, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Jakarta, Grasindo, Hal. 3.

³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, Hal. 29

⁴ Effendi Perangin-Angin, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, Hal. 45

terkandung di dalamnya.⁵ Untuk dapat masuk ke dalam sistem dari UUPA diselesaikan dengan melalui lembaga konversi sebagai bentuk nasionalisasi aturan barat. Meskipun demikian persoalan kepemilikan tanah dengan *title* hak barat seperti *eigendom*, *opstal*, *erfpacht* masih juga menimbulkan persoalan.

Ketentuan konversi menjadi hak milik atas tanah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah tersebut dimasukkan supaya terwujudnya kepastian hukum. Hal ini diatur dalam UUPA juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁶ Hasil dari pendaftaran tanah adalah sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Dengan diterbitkannya sertipikat Hak Milik maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum.⁷ Hak milik atas tanah merupakan salah satu hak atas tanah yang paling tinggi derajatnya bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.⁸

Pengaturan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama diatur lebih lanjut dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah

⁵ Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.Cit.*, Hal. 2

⁶ Eddy Ruchiyat, 1984, *Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah Dan Sebelum UUPA*, Armico, Bandung, Hal. 21

⁷ A.P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Rajawali Mandar Maju, Bandung, Hal. 2

⁸ Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Tentang Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 2

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
 - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa\kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.⁹

Adapun penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

Ayat (1)

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat, berupa:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27), yang telah

⁹ Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
 - c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
 - d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
 - e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
 - f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
 - g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
 - h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
 - i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
 - j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
 - k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
 - l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
 - m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara

sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Ayat (2)

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1) baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- (1) bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut;
- (2) bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- (3) bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- (4) bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- (5) bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- (6) bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Salah satu terjadinya hak milik berdasarkan Pasal 22 ayat (2) UUPA adalah karena undang-undang. Ketentuan konversi dalam UUPA, yang menentukan bahwa hak eigendom verponding atas tanah sejak berlakunya UUPA menjadi hak milik, maka dapat disimpulkan bahwa hak eigendom atas tanah tersebut pada dasarnya tunduk pada pengaturan dalam Pasal

23 UUPA, yaitu ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran hak milik. Meskipun demikian, perlu diperhatikan bahwa Pasal 23 UUPA memberikan suatu pengertian bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya, dan pembebanannya harus didaftarkan berdasarkan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 (pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan pemerintah). Oleh karena berdasarkan UUPA hak eigendom atas tanah secara hukum menjadi hak milik, maka dapat disimpulkan bahwa hak eigendom atas tanah tersebut pada dasarnya tunduk pada pengaturan dalam Pasal 23 UUPA, yaitu ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran hak milik.

Penyebab terjadinya konflik di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama antara sesama pengelola negara mengenai makna penguasaan tanah oleh negara, inkonsistensi, dan ketidaksinkronisasian. Hal ini terjadi pada Abdullah Bin M. Bamatraf terkait hak eigendom verponding yang dijadikan sebagai hak milik, namun dibatalkan oleh Kementerian Dalam Negeri yang berlandaskan pada Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) UUPA.

Kepemilikan sertifikat No. 956 Panjunan Atas nama Abdullah Bin M. Bamatraf pada proses awalnya berdasarkan *Eigendom Verponding* No.983 yang diajukan oleh Abdullah Bin M. Bamatraf menjadi hak milik sudah berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta sudah melakukan dan melaksanakan tertib Administrasi dari

awal proses pengalihan-pengalihan, pembayaran pajak serta pendaftaran surat-surat tanah tersebut. Adapun proses pengajuan sertifikat pemohon lakukan sesuai prosedur yang berlaku pada saat itu dengan terlebih dahulu:

- a. Dengan mendaftarkan surat kuasa untuk menyetor bea balik nama *Eigendom Verponding* No.983 tertanggal 16 Mei 1951.
- b. Dengan mendaftarkan surat ketetapan *verponding* No. 983 tanggal 31 Desember 1953.
- c. Dengan membayar surat pajak jalan1953.
- d. Dengan mendaftarkan surat pendaftaran bea balik nama *verponding* No. 983 tanggal 3 Januari 1955.
- e. Dengan mendapatkan surat keterangan permohonan hak milik saudara Abdullah Bin M. Bamatraf atas tanah negara (*Ex Eigendom Verponding*) No. 983 Luas 286 m² terletak di Jalan Pekarungan Lingkungan Panjunan Kecamatan Kota Cirebon tanggal 15 Oktober 1979.
- f. Dengan mendapatkan Sertifikat Hak Milik No. 956 atas nama Abdullah bin M. Bamatraf tanggal 24 Desember 1979.
- g. Dengan mendapatkan surat dari kantor urusan perumahan Kotamadya Cirebon tentang perihal kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 956 tanggal 28 September 1983.

Adapun awal terjadinya konflik pertanahan tersebut adalah bahwa tanah bekas *Eigendom Verponding* No. 983 tersebut di atas adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan selanjutnya memberikan hak milik atas nama tersebut kepada Abdullah Bin M. Bamatraf, kemudian diajukan oleh Abdullah Bin M. Bamatraf menjadi hak milik. Akan tetapi dengan dikeluarkannya surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 17/DJA/1986 yang berdasar pada Pasal 23 Ayat (1) dan Ayat (2) UUPA, dalam salah satu isi putusannya membatalkan sertifikat hak milik No. 956/Panjuan tertulis atas nama Abdullah Bin M. Bamatraf yang diterbitkan berdasarkan Keputusan Gubernur Tk. 1 Jawa Barat Cq. Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat tanggal 17-11-1979 Nomor SK. 2270/Dit/PHT.HM/1979 dan menyatakan bahwa sertifikat atas tanah tersebut di atas tidak berlaku lagi sebagai bukti hak atas tanah serta tanahnya dikuasai langsung oleh Negara. Hal yang lebih merugikan Pemohon yaitu telah diterbitkannya sertifikat baru atas nama Ny. Jamilah dengan Sertifikat Nomor 3079.

Konflik pertanahan lainnya menyangkut tanah *Eigendom Verponding* adalah *Eigendom Verponding* Nomor 775a. Perolehan tanah bekas *eigendom* berawal dari kepemilikan oleh orang keturunan Arab. Tanah objek sengketa yang diperebutkan adalah sebidang tanah dengan alat bukti *Eigendom Verponding* Nomor 775a seluas 30.800 m² (3,08 ha) terletak di Kelurahan Mayangan Kabupaten Pekalongan yang digugat oleh

ahli warisnya Hj. Afifatun dan Nurmilah sebagai penggugat melawan Paperma (Paguyuban Ruko Mayangan) dan Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan.

Perkara ini bermula dari Abdolah bin Rajis Nahdi keturunan Arab membuat perjanjian peralihan (*subrogeren*) dengan Ijas bin Hadji Anwar dengan perjanjian Nomor 11 yang dibuat oleh Notaris The Siuw Jong, diterbitkan turunan kedua oleh Notaris J. Tirtaamidjaja, tanggal 5 Mei 1966. Dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut sehingga kepemilikan beralih kepada Ijas bin Hadji Anwar. Atas dasar perjanjian tersebut ahli waris dari Ijas bin Hadji Anwar menggugat atas tanah sisa seluas ± 2.047 m² yang telah diduduki oleh Paperma atas dasar perikatan sewa menyewa dengan Kelurahan Mayangan.

Putusan pengadilan telah keluar atas status kepemilikan tanah bekas hak barat *Eigendom Verponding* Nomor 775a setelah dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Hal inilah yang menjadi dasar pemikiran untuk dilakukannya penelitian dengan menjawab permasalahan bagaimana status hukum sertifikat hak milik atas tanah bekas hak eigendom verponding yang telah dibatalkan dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang dibatalkan tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah status hukum sertifikat hak milik atas tanah bekas hak eigendom verponding yang telah dibatalkan?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang dibatalkan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, yang menjadi tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa dan menjelaskan status hukum sertifikat hak milik atas tanah bekas hak eigendom yang telah dibatalkan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang dibatalkan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Manfaat penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dibidang ilmu hukum, khususnya dibidang hukum agraria yang berkaitan dengan status hukum sertifikat hak milik

atas tanah bekas hak eigendom yang telah dibatalkan dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik yang dibatalkan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat baik kepada pembaca, masyarakat maupun kepada penulis sendiri. Adapun manfaat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut :

a. Manfaat bagi pembaca

Diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan, khususnya pengetahuan tentang status hukum sertifikat hak milik atas tanah bekas hak eigendom yang telah dibatalkan dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik yang dibatalkan.

b. Manfaat bagi penulis sendiri

Diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan di bidang ilmu agraria/pertanahan khususnya dalam menjalankan profesi Notaris/PPAT nantinya.

E. Orisinalitas Penelitian

Permasalahan mengenai status hukum sertifikat hak milik atas tanah bekas hak eigendom yang telah dibatalkan dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik yang dibatalkan, berdasarkan pencarian yang peneliti lakukan dan hal ini dapat dilihat juga dari jumlah literatur baik dibuku maupun tulisan-tulisan di internet yang masih sangat sedikit. Adapun penulis menemukan penelitian yang berkaitan dengan mengenai status hukum sertifikat hak milik atas tanah bekas hak eigendom yang telah dibatalkan dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik yang dibatalkan adalah sebagai berikut :

1. Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra dan Luh Putu Suryani¹⁰ : Jurnal Analogi Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Volume 3 Nomor 1, 2021, dengan judul : Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. Jurnal ini membahas bagaimana dasar pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi dan bagaimana akibat hukum sertipikat hak milik atas tanah yang cacat administrasi. Adapun hasil kesimpulannya adalah dasar pembatalan sertifikat yang Cacat hukum dimana dijelaskan didalam Peraturan Menteri Agraria Pasal 1 angka 14 Tahun 1999 yang menerangkan bahwa keputusan batalnya pemberian hak

¹⁰ Ni Made Silvia Gayatri, et.al., 2021, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*, Universitas Warmadewa, Denpasar.

atas tanah adalah pembatalan sertifikat hak atas tanah disebabkan keputusannya terkandung cacat hukum administrasi. Cacat hukum berarti suatu kebijakan ataupun prosedur yang tak sesuai terhadap berlakunya hukum. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah pembatalan sertifikat No. 956 Panjunan Atas nama Abdullah Bin M. Bamatraf oleh Kementerian Dalam Negeri.

2. Geraldus Sulianto¹¹ : Jurnal Hukum Adigama, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Volume 3 Nomor 2, Desember 2020, Jakarta, dengan judul : Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1401 K/Pdt/2018). Jurnal ini membahas bagaimana perlindungan hukum terhadap warga yang menguasai tanah bekas Hak Eigendom Verponding secara fisik setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang mana sertifikat telah terbit atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero). Adapun hasil kesimpulannya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 711/ Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya harusnya dibatalkan karena mengandung cacat hukum administrasi dimana dalam penerbitan sertipikat tersebut tidak

¹¹ Geraldus Sulianto, 2020, *Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1401 K/Pdt/2018)*, Universitas Tarumanagara, Jakarta.

dilakukan pengukuran fisik terhadap lokasi. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah Sertipikat No. 956 Panjunan Atas nama Abdullah Bin M. Bamatraf pada proses awalnya berdasarkan *Eigendom Verponding* No.983 yang diajukan oleh Abdullah Bin M. Bamatraf menjadi hak milik dianggap bertentangan dengan Pasal 23 Ayat (1) dan Ayat (2) UUPA.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kekuasaan Negara yang ada didalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 adalah untuk mengatur pengelolaan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya.

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.¹² Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan dan perkebunan.

¹² Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group, Hal. 24

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA diperinci macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan macam-macam hak atas tanah, yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa Untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.

Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara ditetapkan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA, yaitu :

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Penguasaan tanah oleh Negara dikenal dengan sebutan hak menguasai Negara atas tanah. Wewenang hak menguasai Negara atas tanah disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Kekuasaan negara yang termaktub dalam pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut adalah kekuasaan mengatur pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Kekuasaan mengatur ini meliputi baik tanah-tanah yang telah dihibahkan oleh seseorang atau badan hukum maupun termasuk yang belum. Dengan demikian tanah-tanah yang telah dihibahkan oleh seseorang/badan hukum adalah juga termasuk dalam wewenang pengaturan kekuasaan negara. Misalnya saja adanya Lembaga penebutan/pembebasan hak-hak atas tanah untuk kepentingan pembangunan.

Bersumber dari hak menguasai Negara atas tanah melahirkan hak atas tanah. Hal ini disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai 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”.

UUPA dalam menentukan macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya UUPA masih membuka peluang adanya penambahan hak atas tanah baru selain yang ditentukan oleh Pasal 16 ayat (1) UUPA. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Pembuat UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada

pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.¹³

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan kepada pihak lain hak atas tanah. Adapun bentuk pemindahan haknya sebagai berikut :¹⁴

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Hibah Wasit;
5. Pemberian menurut hukum adat;
6. Pemasukan dalam perusahaan.

Perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh pemegang hak pada waktu hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat hak atas tanah tersebut akan berpindah kepada pihak lain saat pemegang hak (pewaris) meninggal. Pasal 23 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan,

¹³ Muhammad Yamin Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung, Mandar Maju. Hal. 27

¹⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Hal. 333

hapusnya dan pembebananya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam rangka menuju kepastian hukum hak-hak atas tanah. Oleh karena itu, apabila suatu hak atas tanah yang tidak didaftarkan maka bahwa hak atas tanah tersebut belum mempunyai kepastian hukum meskipun kesepakatan untuk mengadakan perjanjian jual beli itu sudah ada.¹⁵

Sesuai ketentuan hukum tanah, seseorang atau badan hukum yang akan memperoleh hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pasal 21 dan 22 UUPA mengatur tentang tanah hak milik yang hanya boleh dimiliki oleh warga Negara Indonesia (WNI) sedangkan untuk tanah Hak Guna Usaha (HGU) dapat dimiliki oleh badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah dan Hak Guna Bangunan (HGB) harus dimiliki oleh WNI atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, hal tersebut berdasar Pasal 30 dan 36 UUPA. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan hukum di Indonesia berdasar Pasal 42 UUPA hanya berhak memperoleh tanah dengan status Hak Pakai. Dalam memperoleh tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Status tanahnya;

¹⁵ Soetomo, 2004, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang, Hal. 16

2. Status pihak yang memperoleh tanah;
3. Bentuk pemindahan haknya.

Perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum dapat terjadi melalui dua (2) cara, yaitu :¹⁶

1. Originair.

Perolehan hak atas tanah ini terjadi untuk pertama kali melalui penetapan pemerintah, atau karena ketentuan undang-undang (penegasan konversi). Bentuk hak atas tanah ini adalah hak atas tanah lahir atas tanah yang berasal dari tanah Negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah Negara, perolehan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan lahir dari penurunan Hak Milik, Hak Milik lahir dari peningkatan Hak Guna Bangunan, dan Hak Milik lahir dari penegasan konversi atas bekas tanah milik adat.

2. Derivative.

Perolehan hak atas tanah ini terjadi dari tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain melalui peralihan hak atas tanah. Perolehan hak atas tanah ini dapat terjadi melalui pemindahan hak dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan

¹⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, Hal 28

dalam modal perusahaan (inbreng), atau lelang dan juga dapat terjadi melalui pewarisan.

B. Tinjauan Tentang Eigendom Verponding

Tanah merupakan hal terpenting bagi manusia, diatas tanah, manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun dan berternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran, tempat usahadan lain sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia.¹⁷

Eigendom merupakan istilah yang dikenal dalam hukum kebendaan Perdata Barat, yang kurang lebih bermakna hak milik. Eigen berarti diri atau pribadi, sedang *dom* tampaknya kita perlu merujuk pada kata *dominium*, yang dalam Kamus Istilah Hukum Latin-Indonesia karya Gokkel & van der Wall diartikan sebagai hak milik. Jadi, *Eigendom* dapat diartikan sebagai hak milik pribadi.

Hukum tanah barat bersumber pada kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berhubung dianutnya asas konkordasi maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan konkordan dari *Burgerlijk Wetboek* (BW) Belanda yang menganut konsepsi individualistik, oleh karena bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka hukum tanah barat juga landasan konsepsinya individualistik. Konsepsi

¹⁷ Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, Hal. 45

individualistik tersebut berpangkal dan berpusat pada hak individu atas tanah yang bersifat pribadi semata-mata. Hal tersebut tercermin pada rumusan hak individu tertinggi, yang dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut hak eigendom. Hak eigendom sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah barat.¹⁸

Hak Eigendom adalah hak kebendaan yang paling luas. Maksud Eigendom menurut Pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijke wetboek/BW*) adalah

“Hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran sejumlah ganti rugi”.

Dalam pasal ini ditetapkan dengan tegas bahwa hak *eigendom* adalah hak kebendaan (*zakelijk recht*), artinya bahwa orang yang mempunyai *eigendom* itu mempunyai wewenang untuk:

- a. Menggunakan atau menikmati benda itu dengan bebas dan sepenuh-penuhnya;
- b. Menguasai benda itu dengan seluas-luasnya.

¹⁸ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta. Djambatan, Hal. 60.

Sedangkan sebagai hak kebendaan, pada hak *eigendom* dapat diperoleh melalui cara:

1. Mengambil untuk dimiliki;
2. Penarikan;
3. Lampau waktu (kadaluwarsa);
4. Warisan;
5. Penyerahan sebagai akibat dan suatu asas hukum karena peralihan milik yang berasal dari orang yang berhak menggunakan hak milik mutlak (*eigendom*) tersebut.

Berdasarkan ketentuan konversi Pasal 1 ayat (1) UUPA, Hak Eigendom atas tanah yang ada dikonversi menjadi hak milik, tetapi si pemegang hak harus memenuhi syarat-syarat yang melekat pada hak milik yaitu berstatus WNI tunggal (Pasal 21). Dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1960, Pasal 2 dan seterusnya antara lain menyebutkan: "mereka yang WNI tunggal pada tanggal 24 September 1960 dan memiliki tanah *Eigendom* dalam waktu 6 bulan sejak berlakunya UUPA wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan tentang status kewarganegaraan mereka (Pasal 2). Jika terbukti berkewarganegaraan tunggal, maka hak *Eigendommenya* dikonversi menjadi hak milik. Pencatatan konversi ini dilakukan baik pada asli maupun pada *grosse actenya* (Pasal 3).

Hak-hak *Eigendom* yang setelah jangka waktu 6 bulan (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2) terlampaui pemiliknya tidak datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) atau pemiliknya tidak dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, maka oleh KKPT dicatat pada akta aslinya sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan (HGB), dengan jangka waktu 20 tahun (dengan demikian, akan berakhir pada tanggal 24 September 1980).

Untuk mengatur akibat-akibat hukum dan ketentuan konversi UUPA dan menentukan status hukum serta penggunaan/peruntukannya lebih lanjut dan tanah-tanah tersebut, telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, dan sebagai tindak lanjutnya telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979. Dalam kedua peraturan tersebut antara lain dinyatakan bahwa tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai

pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.¹⁹

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kekuasaan Negara yang ada didalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 adalah untuk mengatur pengelolaan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya. Pada Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan pada orang baik sendiri atau bersama atau badan hukum, atas dasar Pasal 2 jo Pasal 4 ayat (1) UUPA Negara mengatur adanya bermacam-macam hak-hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat (1).²⁰

¹⁹ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo, Hal.17

²⁰ Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, Hal. 5

Penegasan konversi dan pendaftaran hak-hak Indonesia atas tanah untuk dimaklumi dan dipergunakan atau dilaksanakan sebagaimana mestinya. Dengan adanya peraturan ini maka secara penegasan konversi hak-hak Indonesia atas dasar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, sebagai yang telah diatur di dalam pasal 19 dan 22 peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960, telah disederhanakan dan disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berbeda dengan hak-hak adat atas tanah, hak-hak barat atas tanah ini memiliki batas waktu konversi. Oleh karena setelah tanggal 24 September 1980, seyogianya sudah tidak dikenal lagi istilah bekas Hak Barat. Sebab sejak tanggal itu, semua hak-hak barat atas tanah sudah selesai dikonversi ke dalam UUPA.

Ketentuan-ketentuan pokok konversi hak-hak barat atas tanah ini diatur dalam Pasal I, Pasal III, Pasal IV, Pasal V Ketentuan Konversi UUPA.

Pasal I Ketentuan Konversi UUPA secara lengkap menyatakan:

1. Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.
2. Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41

ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.

3. Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badanbadan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna-bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1), dengan jangka waktu 20 tahun.
4. Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibenani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak *opstal* atau hak *erfpacht* tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
5. Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak-hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
6. Hak-hak *hypotheek*, *servituut*, *vruchtgebruik* dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan

hak guna-bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

C. Perolehan Hak Atas Tanah

Perolehan hak atas tanah yang paling banyak dan lazim terjadi adalah melalui Penetapan Pemerintah, dimana suatu Hak Milik Atas Tanah diberikan oleh Pemerintah dengan suatu penetapan. Pemberian hak milik hanya boleh diberikan hanya oleh pemerintah. Seorang pemegang hak atas tanah lainnya tidak boleh memberikan Hak Milik, yang boleh dilakukannya adalah mengalihkan Hak Miliknya tersebut. Adapun tanah yang boleh diberikan oleh pemerintah dengan Hak Milik itu adalah tanah Negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam artian tidak ada hak pihak lain di atas tanah tersebut selain hak negara di atasnya.

Perolehan hak atas tanah melalui Penetapan Pemerintah dalam kaitannya dengan perolehan hak atas tanah adalah suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah. Pejabat yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak atas tanah adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI), atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah. Bentuk Penetapan

Pemerintah dalam perolehan hak atas tanah adalah Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur perolehan hak atas tanah melalui Penetapan Pemerintah, yaitu:²¹

1. Pasal 22 ayat (2) :
Hak Milik terjadi karena Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
2. Pasal 31 :
Hak Guna Usaha terjadi karena Penetapan Pemerintah.
3. Pasal 37 huruf a :
Hak Guna Bangunan terjadi mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena Penetapan Pemerintah.
4. Pasal 41 ayat (1) :
Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ataumemungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member 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 pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Lahirnya hak atas tanah berdasarkan penetapan pemerintah memerlukan suatu proses yang berangkai sebagai berikut:

1. Mengajukan permohonan;
2. Pemeriksaan tanah;
3. Pengeluaran "Surat Keputusan Pemberian Hak Milik";
4. Memberi batas tanah;
5. Membayar "uang pemasukan/pajak";

²¹ *Ibid*, Hal. 89

6. Mendaftarkan hak;
7. Membuat surat ukur;
8. Membuat "buku tanah"
9. Menyerahkan "sertifikat".

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) diundangkan pada tanggal 24 September 1960, yang menjadi tanda terbentuknya Hukum Tanah Nasional. Salah satu tujuan diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dalam Hukum Pertanahan. Untuk mewujudkan kesatuan Hukum Pertanahan, maka tidak ada lagi Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat. Demikian pula, tidak ada lagi hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat dan hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat. Dengan diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka hanya ada satu hak atas tanah yaitu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Dengan diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat dan hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat dikonversi (diubah haknya) menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). UUPA menetapkan bahwa pemegang hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat diberi kesempatan selama 20 (dua puluh) tahun sejak diundangkan UUPA hingga tanggal 24 September 1980 untuk mengajukan penegasan konversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Kalau sampai dengan

tanggal 24 September 1980, bekas hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat tidak diajukan penegasan konversi, maka hak atas tanah tersebut menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dijumpai beberapa ketentuan yang menetapkan terjadinya hak milik atas tanah karena Undang-Undang, yaitu yang termuat dalam dictum kedua ketentuan-ketentuan konversi. Berdasarkan ketentuan konversi ini, ada beberapa hak yang setelah berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik, yaitu :²²

- a. Hak eigendom atas tanah yang ada, setelah berlakunya UUPA sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi Hak Milik, bilamana telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan.
- b. Hak agrarisch eigendom, milik, yayasan, andarbeni, hak atas duwe desa, pesini, grand sultan, landerijen bezittrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir, sejak mulai berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik sepanjang pemegang haknya memenuhi persyaratan yang ditentukan.

²² Soejono, H. Abdurrahman, 1998, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, Hal. 19

- c. Hak gogolan, pekulen, atau sanggan yang bersifat tetap mulai berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik.

Perolehan hak atas tanah melalui ketentuan Undang-Undang (penegasan konversi) adalah suatu cara terjadinya Hak Milik atas kekuatan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan tidak melalui suatu pertumbuhan, tetapi terjadi seketika pada tanggal 24 September 1960 begitu UUPA tersebut berlaku maka terciptalah Hak Milik baru.

Perolehan hak atas tanah melalui peralihan hak atas tanah maksudnya adalah bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain. Hal ini disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu:

- a. Pasal 20 ayat (1) :
Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Pasal 28 ayat (1) :
Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c. Pasal 35 ayat (3) :
Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Mengenai pengertian tentang apa yang dimaksud dengan beralih dan dialihkan, Boedi Harsono²³ memberikan pengertian sebagai berikut :

- a. Beralih

Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah disini terjadi karena hukum, artinya dengan

²³ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Hal 128

meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut.

b. Dialihkan

Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat atau pemberiang dengan wasiat.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, seperti yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Argaria (UUPA), yaitu sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁴ Istilah *menguasai* atau *dikuasai* dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti atau makna yang berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti *possession*, maka makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik yang dalam arti faktual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang mempunyai tanah tersebut, pada umumnya hanya mampu

²⁴ A. Suriyaman Mustari Pide, 2009, *Quo Vadis Pendaftaran Tanah*, Makassar, PUKAP-Indonesia, Hal. 24.

dibuktikan hak atas tanahnya, dengan bukti nyata bahwa ia menduduki atau menguasai secara fisik tanahnya tersebut.²⁵

Hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain terdiri dari dua (2) macam yaitu :

- 1.) Hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain tanpa persyaratan tertentu adalah :
 1. Hak Milik;
 2. Hak Guna Usaha;
 3. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara.
- 2.) Hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain dengan persyaratan tertentu adalah :
 - a. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan;
 - b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dengan persetujuan tertulis dari pemilik tanah;
 - c. Hak Pakai atas tanah Negara dengan izin dari pejabat yang berwenang;
 - d. Hak pakai atas tanah Hak Pengelolaan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan;

²⁵ Farida Patittingi, 2011, *Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun-temurun Dalam Praktik Pendaftaran Tanah, Amanna Gappa*, Volume 19 Nomor 4, Makassar, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Hal. 355-356

- e. Hak Pakai atas tanah Hak Milik dengan persetujuan tertulis dari pemilik tanah;
- f. Hak Sewa Untuk Bangunan dengan persetujuan tertulis dari pemilik tanah.²⁶

Sedangkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menyatakan :

Pasal 5

(1) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:

- a. Instansi Pemerintah Pusat;
- b. Pemerintah Daerah;
- c. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;
- d. Badan Hukum Milik Negara/Badan Hukum Milik Daerah;
- e. Badan Bank Tanah; atau
- f. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

(2) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah,

²⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, Hal 132

hak milik atas satuan rumah susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah.²⁷

D. Konversi Hak Atas Tanah

Terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang adalah atas dasar ketentuan Konversi UUPA. Pengertian konversi hak-hak atas tanah ialah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16).²⁸ Konversi hak-hak atas tanah dapat digolongkan menjadi dua (2) bagian:

- a. Untuk konversi hak atas tanah bekas hak barat.
- b. Untuk konversi hak atas tanah adat.

Pengertian konversi menurut A.P. Parlindungan adalah bahwa konversi itu sendiri adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA.²⁹ Boedi Harsono³⁰ juga memberikan pengertian tentang konversi dan menyatakan : “Konversi adalah perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA”.

Konversi bekas hak-hak atas tanah merupakan salah satu instrumen untuk memenuhi asas unifikasi hukum melalui Undang-Undang Nomor 5

²⁷ Boedi Harsono, Op.Cit., Hal. 488

²⁸ Effendi Peranginangin, Op.Cit., Hal. 145.

²⁹ A.P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, Hal. 1

³⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hal. 140.

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. Dengan adanya peraturan ini maka secara penegasan konversi hak-hak Indonesia atas dasar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, sebagai yang telah diatur di dalam pasal 19 dan 22 peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960, telah disederhanakan dan disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Menurut peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960 penegasan konversi tersebut diberikan oleh Kepala Inspeksi Agraria (mengenai hak agrarisch eigendom pasal 19) atau Kepala Agraria Daerah (mengenai hak-hak Indonesia lainnya pasal 22). Pendaftarannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.

Tujuan pendaftaran konversi tanah untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau menghasilkan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi dengan demikian tujuan dikonversinya hak-hak atas tanah pada hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA di samping untuk terciptanya unifikasi hukum pertanahan di tanah air dengan mengakui hak-hak atas tanah terdahulu untuk disesuaikan menurut ketentuan yang terdapat di dalam UUPA dan untuk menjamin kepastian hukum, juga

bertujuan agar hak-hak atas tanah itu dapat berfungsi untuk mempercepat terwujudnya masyarakat adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3).

Adapun yang menjadi landasan hukum konversi terhadap hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 adalah bagian kedua dari UUPA “Tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri IX pasal yaitu dari Pasal I sampai dengan Pasal IX”, khususnya untuk konversi tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat dan sejenisnya diatur dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi, di samping itu untuk pelaksanaan konversi yang dimaksud oleh UUPA dipertegas lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 yaitu Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Beberapa ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah adalah sebagai berikut :

- a. Pasal II Ketentuan konversi berbunyi :
Ayat (1) : Hak-Hak Atas Tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 Ayat (1), seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, yaitu Hak *Agrarisch Eigendom*, Milik, Yasan, Andarbeni Hak Atas Druwe Hak Atas Druwe Desa, Pesini, *Grant Sultan*, *Landirijenbezitrecht*, *Altijddurende Erfpacht*, Hak Usaha Atas Bekas Tanah Partikelir dan Hak-Hak lain dengan nama apapun, juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi Hak Milik tersebut dalam Pasal 20 Ayat (1), kecuali jika yang

mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

Ayat (2) : Hak-hak tersebut dalam Ayat (1) kepunyaan orang asing warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dalam Pasal 21 Ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Terhadap Pasal II ketentuan konversi ini ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 19 dan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1980 dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, sehubungan dengan hal tersebut maka jelaslah bahwa untuk pengkonversian dari Hak-Hak yang disebut dalam Pasal II Ketentuan Konversi diperlukan tindakan penegasan:

1. Mengenai yang mempunyai, untuk memperoleh kepastian apakah akan dikonversi menjadi hak milik atau tidak.
2. Mengenai peruntukan tanahnya, jika ternyata konversinya tidak bias menjadi hak milik.

b. Pasal VI Ketentuan Konversi berbunyi:

“Hak-Hak Atas Tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini yaitu: hak *vruchtgebruik*, *gebruik*, *grant countroleur*, *bruikleen*, ganggam bauntuik, anggadah, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban

sebagaimana yang dipunyai undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.

c. **Pasal VII Ketentuan Konversi :**

Ayat (1): Hak Gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 Ayat (1).

Ayat (2): Hak Gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini.

Ayat (3): Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka menteri agraria lah yang memutuskan.

E. Hapusnya Hak Atas Tanah

Pengertian pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum. Tidak termasuk didalamnya pengertian perampasan terhadap tanah-tanah disebabkan karena yang bersangkutan dinyatakan bersalah dalam suatu tindak pidana, atau pensitaan tanah oleh Pengadilan dalam hubungannya dengan gugatan Perdata; dan juga tidak termasuk dalam pengertian ini suatu perbuatan penyerahan/pelepasan secara sukarela oleh pemilik tanah kepada Negara.

Menurut Pasal 18 UUPA untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara-cara yang diatur dengan undang-undang. Menurut ketentuan yang digariskan, karena pencabutan hak milik ini, tanah yang bersangkutan jatuh kepada Negara. Mengenai pencabutan hak atas tanah ini telah dikeluarkan beberapa peraturan pelaksana seperti, Undang-Undang No. 20 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 1973, Intruksi Presiden No. 9 Tahun 1973 dan lain-lain yang memberikan penggarisan bagaimana seharusnya pencabutan hak ini harus dilakukan.³¹

Adanya ketentuan semacam ini menunjukkan, bahwa walaupun Hak Milik itu sudah dinyatakan sebagai hak yang terkuat dan terpenuh, akan tetapi bukan berarti mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Dengan ketentuan ini, ternyata bilamana kepentingan yang lebih tinggi menghendaki Negara dapat saja mencabut hak yang sudah diberikannya kepada subjek hukum pe megang hak yang bersangkutan. Mengenai hapusnya hak milik atas tanah karena penyerahan yang dilakukan oleh pemiliknya secara sukarela kepada Negara sehingga hak miliknya hilang, biasanya dikaitkan orang dengan persoalan “pembebasan lahan”, namun hal pembebasan lahan ini dianggap tidak mempunyai landasan hukum yang kuat karena tidak disebutkan secara eksplisit dalam UUPA.³²

³¹ Soejono, H. Abdurrahman, *Op.Cit.*, Hal. 20

³² *Ibid.*, Hal. 21

Hapusnya hak milik atas tanah juga bisa menjadi jika karena tanahnya jatuh kepada Negara karena diserahkan dengan suka rela oleh pemiliknya. Biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar diberikan kemudian kepada satu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan, atau hak pakai. Acara tersebut dikenal dari sudut pemilik sebagai “melepaskan hak” dan dari sudut yang akan menerima tanahnya sebagai “membebaskan hak”. Cara melepaskan hak atau membebaskan hak itu ditempuh jika suatu pihak bermaksud untuk memperoleh dan menguasai tanah tertentu yang berstatus hak milik, sedang ia sendiri tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak itu.

Hak milik atas tanah menjadi hapus karena pemiliknya menelantarkan tanah yang bersangkutan. Tanah yang ditelantarkan jatuh kepada Negara. Menurut penjelasan UUPA tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari haknya. Kewenangan untuk menyatakan tanah tersebut dalam keadaan terlantar adalah Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria atas usul dari Kepala Kantor Agraria Provinsi dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.³³

³³ Parlindungan, AP, 1980, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, Hal. 71

Ditinjau dari sudut hukum adat soal penelantaran tanah ini dapat mengandung berbagai makna. Dalam lingkungan suatu hak ulayat, setiap warga persekutuan mempunyai hak yang sama untuk mengerjakan tanah yang ada di lingkungan masyarakat hukumnya. Tanah yang diserahkan kepadanya adalah untuk dikerjakan, dan hasil kerjanya ini dipandang sebagai investasi yang menjadikan adanya hubungan hukum antara seorang penggarap dengan tanah yang digarapnya. Dalam pengertian hukum adat yang hapus hanyalah hak dari anggota persekutuannya dan tanahnya kembali pada persekutuan.

Hal yang biasa dijadikan pertimbangan dalam rangka menentukan apakah suatu tanah dinyatakan sebagai tanah terlantar atau tidak adalah *jangka waktu* dari pemegang hak meninggalkan tanah tersebut. Bilamana dalam jangka waktu tertentu ia meninggalkan dan tidak menggarap tanah yang bersangkutan, maka ia akan kehilangan haknya. Bilamana dalam jangka waktu yang tidak melebihi jangka waktu tersebut haknya tidak akan hilang. Tetapi dalam masyarakat criteria waktu itu masih relative sifatnya. Sedangkan bagi seseorang yang meninggalkan tanahnya selalu membuat tanaman tertentu yang nantinya dijadikan sebagai bukti bahwa tanah tersebut adalah kepunyaannya. Seseorang yang menelantarkan tanahnya bisa kehilangan hak atas tanah miliknya, dan bisa dituntut kembali sebelum lewat jangka waktu lima tahun. Jikalau seseorang melewati jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik

baru, maka hapus hak untuk menuntut dan sertipikat pemilik lama hangus serta sertipikat baru tidak dapat diganggu gugat lagi.

Hak milik atas tanah akan menjadi hapus kalau persyaratan yang harus ada dan dipunyai pemegang hak sudah dilanggarnya. Persyaratan utamanya sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, “hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik” karena kalau kewarganegaraan seseorang hilang atau ada suatu perbuatan hukum/peristiwa hukum tertentu yang menjadikan dia mendapatkan hak milik atas tanah, hak milik tersebut tidak dibenarkan menurut hukum.

Menyangkut ketentuan mengenai hal ini dicantumkan dalam UUPA Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) sebagai berikut:

- a. UUPA Pasal 21 Ayat (3):
Orang asing sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut, hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- b. UUPA Pasal 26 ayat (2):
Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberiang dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal, karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap

berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dengan musnahnya tanah yang menjadi objek hak milik, maka sang pemilik tidak dapat lagi memanfaatkan tanah yang bersangkutan dan haknya pun otomatis menjadi hapus. Hak milik, sebagai hubungan hukum yang konkret antara sesuatu subjek dengan sebidang tanah tertentu, menjadi hapus bila tanahnya musnah kiranya sudah sewajarnya, karena objeknya tidak ada lagi. Kemusnahan tanah itu misalnya dapat disebabkan longsor atau berubahnya aliran sungai. Kalau yang musnah itu hanya sebagian, maka hak miliknya tetap berlangsung atas tanah sisanya.³⁴

F. Sertifikat Hak Atas Tanah

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, Sertifikat adalah akta, surat keterangan, surat tanda. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam bahasa Inggris sertifikat hak atas tanah biasa disebut dengan *title deed*, sedangkan penguasaan hak atas tanah biasa disebut *land tenure*, pemilikan atas tanah biasa disebut *land ownership*, dan bidang tanah sering dengan *parcel* atau *plot*.³⁵ Menurut definisi formalnya dikatakan bahwa, "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak

³⁴ Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya Jilid II*, Jakarta, Djambatan, Hal. 214

³⁵ Herman Hermit, *Op. Cit*, Hal. 29.

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.³⁶

Pasal 19 (2) huruf c UUPA yang disebut dalam definisi di atas menegaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan yang dimaksud dengan “hak atas tanah” dalam definisi tersebut adalah “macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan hukum, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.³⁷

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, maka yang dimaksudkan dengan “Sertifikat” adalah surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu,

³⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 20

³⁷ Herman Hermit, *Op. Cit*, Hal. 32

yang dibentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.³⁸

Pengertian sertifikat tanah di dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
 - Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
 - Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.³⁹

K. Wantjik Saleh⁴⁰ juga memberikan pengertian tentang sertifikat yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas

³⁸ H. Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya)*, Jakarta, Prestasi Pustaka, Hal. 123

³⁹ Eli Wuria Dewio, 2014, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah Dan Segala Perizinanya*, Yogyakarta, Buku Pintar, Hal. 87

⁴⁰ K. Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Penerbit Ghalia Indonesia, Hal. 64

sampul yang entuknya ditetapkan oleh Menteri. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20, yang dimaksud dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁴¹

Sertifikat hak atas tanah berisi data fisik dan data yuridis. Esensi sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang berisi salinan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, dan surat ukur yang memuat data fisik. Maksud diterbitkan sertifikat adalah pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Sertifikat dapat memberi manfaat bagi pemegang hak, pemerintah dan atau pihak ketiga dalam hal:⁴²

⁴¹ Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20

⁴² Sahman, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, Hal. 109.

- a. Sebagai alat bukti hak atas tanah yang terkuat dan hukum memberikan perlindungan atas kepemilikan hak atas tanah dengan sertifikat.
- b. Sebagai jaminan kredit jika hendak meminjam uang di bank.
- c. Apabila ada pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum dengan menggunakan tanah masyarakat, maka pemberian ganti rugi bagi tanah yang bersertifikat akan lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat.
- d. Dengan sertifikat hak atas tanah, maka pemerintah mengetahui pemilik tanah.
- e. Untuk dapat memberikan tertib administrasi pertanahan.

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 6 menegaskan, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa semua hak atas tanah pemilik tidak boleh menggunakan semua hak atas tanahnya secara bebas dan sesuka hatinya, namun disini pemilik tanah harus melihat aspek sosial dalam penggunaan tanahnya sehingga dapat bermanfaat bagi masyarakat sekitar khususnya dan bermanfaat bagi Negara secara umum.

Untuk menjamin hak atas tanah yang telah didaftarkan maka diterbitkan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undang. Oleh karena data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya maka sertifikat memberikan

jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut. Pengertian kuat disini mengandung arti bahwa sertifikat hak atas tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat hak atas tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan atau dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan dimuka pengadilan bahwa sertifikat tanah itu adalah tidak benar.⁴³

Sertifikat tanah atau sertifikat hak atas tanah atau sertifikat hak terdiri dari salinan buku tanah atau surat ukur yang dijilid dalam satu sampul yang memuat:

- a. Data fisik yaitu letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada di atas tanah;
- b. Data yuridis yaitu jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak.

Boedi Harsono⁴⁴ menyatakan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di Pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

⁴³ Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, Hal. 25

⁴⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Hal. 480

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (2)

menyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasanya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”⁴⁵

Penjelasan Pasal 32 ayat (2) di atas diuraikan lebih lanjut bahwa ketentuan tersebut bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Oleh karena hukum tanah Indonesia berdasarkan pada hukum adat maka untuk mengatasi kelemahan tersebut menggunakan lembaga “*rechtsverwerking*”. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan

⁴⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.*, Hal 318

orang lain yang memperolehnya dengan itikat baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut, yang dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan disebut hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa batas waktu lima (5) tahun itu berlaku apabila memenuhi 3 (tiga) persyaratan, yaitu:

- 1). Pelaksanaan pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat tersebut dilakukan secara sah;
Artinya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagai contoh bahwa salah satu tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dilakukan pengumuman terhadap data tanah yang telah diteliti sebelum dilakukan pembukuan hak atas tanah. Apabila pengumuman tidak dilakukan atau dilakukan tidak sesuai dengan aturan atau menyimpang dari tujuan diadakan pengumuman maka hal itu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum dalam proses pensertifikatan;
- 2). Penguasaan tanah oleh pemohon atau penerusnya dilakukan dengan itikat baik, hal ini tentu ada ukuran-ukuran dalam hukum mengenai itikat baik tersebut; dan
- 3). Tanah tersebut dikuasai secara nyata oleh pemohon, hal ini berarti tidak cukup penguasaan secara hukum saja.

Dengan demikian apabila ketiga persyaratan tersebut tidak dipenuhi secara kumulatif maka batasan waktu 5 (lima) tahun tersebut tidak dapat diterapkan. Karena pengaturannya masih dalam bentuk Peraturan Pemerintah maka hakimlah dalam penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terhadap kasus-kasus konkrit yang akan mempertimbangkan terpenuhinya syarat-syarat bagi penerapannya sebagaimana halnya penerapan lembaga “*rechtsverwerking*” pada tanah-tanah adat. Hakimlah yang menimbang berat ringannya bobot kepentingan para pihak yang bersengketa dan dalam rangka pembaharuan hukum tanah nasional maka ketentuan tersebut perlu diatur dalam bentuk undang-undang.⁴⁶

G. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut pendapat Soerjono Soekanto : “kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tenteram di dalam masyarakat”.⁴⁷

Sedangkan menurut pendapat Radbruch :⁴⁸

⁴⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Hal. 482

⁴⁷ Soerjono Soekanto, 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, Hal. 55

⁴⁸ Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta, Kanisius, Hal.163

“pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai. Aspek yang pertama ialah keadilan dalam arti sempit. Keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Aspek yang ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan”.

Kepastian hukum dapat dicapai apabila dalam situasi tertentu :⁴⁹

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih). Konsisten dan mudah diperoleh (accessible).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan.

Berdasarkan keputusan Gubernur KDH Tk. 1 Jawa Barat Cq Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat tanggal 17-11-1979 No. SK 2270/Dit/PHT/HM/1979 ditegaskan bahwa tanah bekas Eigendom Verponding No. 983 adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan selanjutnya memberikan hak milik atas nama kepada Abdullah Bin M.

⁴⁹ Jan Michiel Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, terjemahan Tristam Moeliono, Jakarta, Komisi Hukum Nasional, Hal. 5

Bamatraf. Dengan dikeluarkannya surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 17/DJA/1986 dalam salah satu isi putusannya membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 956/Panjunan tertulis atas nama Abdullah Bin M. Bamatraf yang diterbitkan berdasarkan Keputusan Gubernur KDH Tk. 1 Jawa Barat Cq Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat tanggal 17-11-1979 No. SK 2270/Dit/PHT/HM/1979 dan menyatakan sertipikat atas tanah tersebut tidak berlaku lagi sebagai bukti hak atas tanah serta tanahnya dikuasai langsung oleh Negara. Bahwa kemudian diterbitkan sertipikat baru atas nama Ny. Jamilah dengan Sertipikat Nomor 3079 telah membuat kerancuan dalam penetapan keputusan tersebut. Di satu sisi pembatalan sertipikat dan penerbitan sertipikat baru atas nama pihak lain lagi telah menciptakan ketidakpastian dalam perlindungan hukum kepada pihak yang memiliki hak atas tanah.

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁵⁰

⁵⁰ Satjipto Raharjo, 1986, *Hukum dan Masyarakat*, Jakarta, Kencana 2008, Hal. 157

Menurut Philipus M. Hadjon,⁵¹ perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan para pihak di dalam akta Notaris, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak para pihak dari sesuatu yang bisa mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak dari para pihak tersebut.

Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa perlindungan adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia bersumber pada Pancasila dan konsep Negara Hukum, kedua sumber

⁵¹ Philipus M. Hadjon, 1985, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Ponorogo, Bina Ilmu, Hal. 25

tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia.

H. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis akan menganalisis penelitian tesis ini yang bersumber dari aturan perundang-undangan yang terkait dengan pembatalan sertipikat hak milik.

1. Bahwa kepemilikan sertipikat No. 956 Panunan atas nama Abdullah Bin M. Bamatraf pada proses awalnya berdasarkan Eigendom Verponding No 983 yang diajukan oleh Abdullah Bin M. Bamatraf menjadi hak milik sudah berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta sudah melakukan dan melaksanakan tertib administrasi dari awal proses pengalihan-pengalihan, pembayaran pajak serta pendaftaran surat-surat tanah tersebut. Adapun proses pengajuan sertipikat pemohon lakukan sesuai prosedur yang berlaku pada saat itu dengan terlebih dahulu :
 - a. Dengan mendaftarkan surat kuasa untuk menyetor bea balik nama Eigendom Verponding No. 983 tertanggal 16 Mei 1951.
 - b. Dengan mendaftarkan surat ketetapan verponding No. 983 tanggal 31 Desember 1953.
 - c. Dengan membayar surat pajak jalan 1953.

- d. Dengan mendaftarkan surat pendaftaran bea balik nama verponding No. 983 tanggal 3 Januari 1955.
- e. Dengan mendaftarkan surat keterangan permohonan hak milik Abdullah Bin M. Bamatraf atas tanah Negara (Ex Eigendom Verponding) No. 983 Luas 266 m² terletak di Jalan Pekarungan Lingkungan Panjunan Kota Cirebon tanggal 15 Oktober 1979.
- f. Dengan mendapatkan Sertipikat Hak Milik No. 956 atas nama Abdullah Bin M. Bamatraf tanggal 24 Desember 1979.
- g. Dengan mendapatkan surat dari kantor urusan perumahan Kotamadya Cirebon tentang perihal kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 956 tanggal 28 September 1983.

Akan tetapi dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.17/DJA/1986 dan dengan Dasar Undang-Undang No. 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 23 ayat (1) bunyinya, "Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 23 ayat (2) bunyinya, Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Berdasarkan

pasal di atas sehingga mengakibatkan dibatalkannya Sertipikat Hak Milik No. 956 atas nama Abdullah Bin M. Bamatraf oleh Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 17/DJA/1986 dimana kemudian diterbitkan sertipikat baru atas nama Ny. Jamilah dengan Sertipikat Nomor 3079.

2. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 H ayat (4) menyatakan bahwa, "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh di ambil sewenang-wenang oleh siapapun". Ketentuan UUD 1945 ini melahirkan norma konstitusi. Semua yang merupakan warga Negara Indonesia memiliki hak hukum yang setara dengan warga Negara Indonesia lainnya. Dalam perlindungan hak milik yang merupakan satu-satunya hak milik yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak lainnya, tanpa dibedakan dan wajib diperlakukan sama dihadapan hukum. Artinya UUD 1945 mengedepankan perlindungan pemajuan, penegakan hukum hak milik yang merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak lainnya sebagai pemenuhan hak asasi manusia dalam pengejawantahan tanggung jawab Negara terutama pemerintah.

Dari kedua analisis dan indikator yang digunakan maka diperoleh kesimpulan bahwa pembatalan sertipikat Hak Milik atas tanah bekas Hak

Eigendom Verponding adalah tidak sah dan tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang.

BAGAN KERANGKA PIKIR

**Implikasi Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah
Bekas Hak Eigendom Verponding**

LANDASAN HUKUM

1. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria.
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Status Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak Eigendom

Indikator :

1. Ketentuan Konversi Dalam UUPA
2. Eigendom Verponding Sebagai Bukti Kepemilikan
3. PP No 24 Tahun 1997
4. Hak Dari Negara Jelas

Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Indikator :

1. Kepastian Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Pemerintah
2. Perlindungan Hukum Pemegang SHM NO 956 Dari Perbuatan Sewenang-Wenang Pembatalan Hak Secara Sepihak Tanpa Alasan Yang Jelas

Terwujudnya Kepastian Dan Perlindungan Hukum Atas Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding

I. Defenisi operasional

1. UUD 1945 adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Hak Eigendom Verponding adalah salah satu produk hukum terkait pembuktian kepemilikan tanah yang dibuat sejak era Hindia Belanda.
3. Implikasi Hukum adalah keterlibatan atau ketertautan beberapa aspek hukum akibat pengaturan hukum acara Mahkamah Konstitusi dalam bentuk Peraturan Mahkamah Konstitusi.
4. Kepastian Hukum adalah kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat.
5. UUPA adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
6. Sertipikat Hak Milik adalah bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas suatu lahan atau tanah, tanpa batasan waktu tertentu.
7. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
8. Terwujudnya Kepastian Dan Perlindungan Hukum Atas Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding