

*Verponding* dan memenangkan penggugat, dan apakah pertimbangan hakim tersebut telah sesuai dengan regulasi yang mengatur tentang hukum tanah.

Bab IV merupakan penutup yang berisi kesimpulan serta saran penulis yang berkaitan dengan penguasaan tanah bekas hak barat yang belum dikonversi dan disertipikatkan (Studi Putusan Pengadilan Negeri No. 94/Pdt.G/2021/PN Sby).

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

## A. Tinjauan tentang Hak Penguasaan Atas Tanah

### 1. Pengertian Penguasaan atas Tanah

Tanah merupakan sumber daya alam dari karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia, oleh karena itu sudah sepatutnya kita mengelola dan menjaga tanah dengan sebaik-baiknya demi pemanfaatannya yang dapat memberikan kesejahteraan rakyat sebagaimana telah diamanatkan di Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945.<sup>11</sup>

“hak” dalam istilahnya tidak dapat dipisahkan dari istilah “hukum”, karena keduanya dalam literatur Belanda disebut dengan “*recht*”. Namun antara hak dan hukum dibedakan dengan menggunakan istilah “*Subjektief recht*” dan “*Objektief recht*”. Dalam Van Apeldoorn (1978 : 55-58) mengartikan *Objektief recht* sebagai hukum objektif yaitu hukum yang berlaku umum, sedangkan *Subjektief recht* adalah hukum subjektif yang berdasarkan mana yang satu mempunyai hak dan yang lain memiliki kewajiban terhadap sesuatu<sup>12</sup>. Maka hak absolut memberi wewenang bagi para pemegangnya untuk melakukan atau tidak melakukan, yang pada dasarnya bisa dilakukan oleh siapa saja<sup>13</sup>. Melihat hal tersebut maka apabila seseorang memiliki hak atas

---

<sup>11</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), Hlm. 19.

<sup>12</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), Hlm. 35

<sup>13</sup> *Ibid.*, Hlm. 37

tanah, maka pula ia mempunyai kekuasaan untuk menguasai tanah tersebut.

Hak Penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang diwakunya. Perbuatan yang boleh, wajib dan/atau dilarang adalah yang menjadikan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan.

Pengertian “penguasaan” memiliki arti fisik, dan yuridis. Secara yuridis, penguasaan adalah yang berlandaskan hak, dan dilindungi oleh hukum yang pada umumnya menyerahkan kewenangan kepada pemegang hak untuk menduduki tanah yang diwakunya secara fisik, contohnya tanah yang diwakunya tidak kemudian diserahkan kepada pihak lain. Adapun penguasaan yuridis walaupun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang diwakunya secara fisik, namun penguasaan fisiknya digunakan oleh pihak lain, contohnya seseorang yang meskipun mempunyai tanah, tetapi ia tidak mempergunakan tanahnya sendiri dan disewakan ke pihak lain. Terdapat juga penguasaan yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah tersebut secara fisik, contohnya kreditor (bank) sebagai pemegang hak jaminan atas tanah yang memiliki hak penguasaan yuridis atas tanah yang telah dijadikan jaminan, namun secara fisiknya penguasaan atas tanah itu tetap pada

pemegang hak atas tanah.

## **2. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional**

### **a. Hak Bangsa Indonesia**

Hak Bangsa Indonesia menunjukkan hubungan bersifat abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan subjeknya ialah bangsa Indonesia. Di dalam Pasal 1 UUPA telah diatur pengaturan terkait Hak Bangsa Indonesia itu sendiri<sup>14</sup>. Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi di dalam Hukum Tanah Nasional, karena Hak Bangsa Indonesia merupakan karunia dari Tuhan yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia dan menjadi sumber atas hak-hak atas tanah lainnya.

Hak bangsa Indonesia atas tanah memiliki sifat yang komunal yang artinya semua tanah yang terdapat di wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang sudah bersatu sebagai bangsa Indonesia, hal ini diuraikan dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA. Disamping itu memiliki sifat yang religius, yang artinya seluruh tanah yang ada di wilayah Negara Republik Indonesia adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa, dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2)

---

<sup>14</sup> Arie S Hutagalung, *Asas-Asas Hukum Agraria*, (Jakarta: UI Press, 2001), Hlm. 26

UUPA.

Hubungan manusia dengan tanah akan berlangsung dan tak akan pernah terputus. Sifat abadi memiliki arti selama masyarakat Indonesia masih bersatu dan selama tanah itu masih ada maka dalam keadaan apapun tidak ada satupun kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut, hal inidiatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUPA.

Prof. Boedi Harsono memberikan penjelasan terkait ketentuan-ketentuan pokok yang terkandung dalam Hak Bangsa Indonesia sebagai berikut:<sup>15</sup>

1) Sebutan dan Isinya

Hak Bangsa Indonesia merupakan sebutan yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (2) dan (3) UUPA. Hak ini mempunyai 2 (dua) unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.

2) Pemegang Haknya

Subjek hak bangsa Indonesia sepanjang masa, yaitu generasi terdahulu, sekarang dan yang akan

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 1999), Hlm. 193

datang.

3) Tanah yang dihaki

Hak bangsa meliputi seluruh tanah yang terdapat dalam wilayah Negara Republik Indonesia

4) Terciptanya Hak Bangsa

Tanah bersama tersebut adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang bersatusebagai bangsa Indonesia.

5) Hubungan yang bersifat abadi

Hubungan ini berlangsung tidak akan putus selama- lamanya.

b. Hak Menguasai Negara

Bersumber pada Hak Bangsa Indonesia, Hak Menguasai dari Negara pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik. Yang mengelola seluruh tanah tidak mungkin dilakukan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dari itu untuk pelaksanaannya bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan sebagai penerima amanat, kemudian pada tingkatan tertinggi dilaksanakan oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, hal ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA.

Hak Menguasai Negara disebut dalam Pasal 2 ayat (1), bila dilihat dari pengertian dalam UUPA, maka Hak menguasai dari Negara memberikan kewenangan kepada Negara untuk:<sup>16</sup>

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Disamping kewenangan-kewenangan diatas, Hak Menguasai dari Negara ini memberikan pula kewenangan untuk Penguasa Yudikatif berupa penyelesaian sengketa- sengketa tanah, baik diantara rakyat sendiri maupun diantara rakyat dan pemerintah melalui peradilan umum.

- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

---

<sup>16</sup> Ibid., Hlm. 259

Hak Ulayat diakui eksistensinya dan disebutkan dalam Pasal 3 UUPA, yaitu tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat teritorial dengan Hak Ulayat<sup>17</sup>. Pelaksanaan Hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang kenyataannya masih ada harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang didasarkan atas persatuan bangsa dan tidak bertentangan dengan undang-undang serta peraturan perundang-undangan lainnya yang lebih tinggi. Pemegang hak ulayat masyarakat hukum adat memiliki kewajiban untuk:<sup>18</sup>

- Menggunakan hak sebagaimana mestinya untuk meramu atau berburu dalam hutan wilayah hukum masyarakatnya itu.
- Menepati ketentuan dan kesepakatan yang telah tercapai antar warga dalam penggunaan hak ulayat tersebut baik secara bersama-sama maupun secara pribadi atas tanah terkait.
- Menjaga dan memelihara dengan baik kondisi alam tempat mata pencaharian mereka.

d. Hak-hak Individual (hak-hak perorangan atas tanah)

Hak Perseorangan atas tanah adalah hak atas tanah

---

<sup>17</sup> Ibid., Hlm. 263

<sup>18</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984), Cet.1, Hlm. 32.

sebagai hak individual yang semuanya secara langsung bersumber pada hak bangsa (Pasal 16 dan 51 UUPA), hak atas tanah ditentukan berdasarkan:

1) Pasal 16 UUPA

(1) Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu meliputi:

- Hak Milik
- Hak Guna Usaha
- Hak Guna Bangunan
- Hak Pakai
- Hak Sewa
- Hak Membuka Tanah
- Hak memungut hasil hutan
- Hak-hak lain termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) adalah:

- (1) Hak Guna Air
- (2) Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
- (3) Hak guna ruang angkasa

- 3) Pasal 49 ayat (3) UUPA mengenai Wakaf yaitu hak milik yang telah diwakafkan.
- 4) Hak Jaminan atas tanah yang disebut sebagai Hak Tanggungan yang tercantum pada Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA.

## **B. Tinjauan tentang Undang-Undang Pokok Agraria Sebagai Hukum Agraria Nasional.**

### **1. Latar Belakang Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria**

Sedari Proklamasi Kemerdekaan 17 Agustus 1945, momen tersebut dikenal sebagai pemicu bagi Indonesia untuk terbebas dari hukum kolonial, tentunya dalam pertanahan yang di mana akan mengakhiri berlakunya hukum barat atas penguasaan atau kepemilikan tanah. Meskipun begitu, saat itu belum terdapat aturan hukum yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah, sehingga dengan didasarkan pada Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, hak-hak atas tanah barat masih berlaku setelah proklamasi kemerdekaan.

Persoalan tersebut kemudian menjadi langkah awal untuk mengakhiri pemberlakuan hukum pertanahan kolonial Belanda. Selepas disahkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah aturan hukum pertanahan bersifat dualisme yang berlaku di Indonesia. Eksistensi UUPA diikuti dengan peraturan

pelaksanaan lainnya dalam bidang pertanahan, terancanglah perangkat hukum dalam ranah pertanahan hasil unifikasi, yang kemudian merupakan hukum tanah nasional untuk tanah seantero wilayah negara Indonesia<sup>19</sup>. Dalam menyusun unifikasi hukum tanah, yang menjadi landasannya adalah hukum adat. Maka dari itu, hukum adat sejatinya ialah hukum asli masyarakat Indonesia yang kemudian dijadikan sumber utama dalam penyusunan UUPA. Hukum adat atas tanah berdasarkan dengan semangat kerakyatan, kebersamaan, dan keadilan<sup>20</sup>. Kemudian dilakukanlah penghapusan beberapa tanah Hak Barat yang bertentangan dengan nilai-nilai keadilan dan proklamasi, diantaranya<sup>21</sup>:

#### 1. Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir

Didasarkan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir dan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1958 mulai berlaku pada tanggal 24 Januari 1958, maka semua tanah-tanah Partikelir seperti tanah *Eigendom* yang terdapat hak-hak pertuanan di

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002), Hlm. 20

<sup>20</sup> *Ibid.*, Hlm. 37

<sup>21</sup> Andi Muttaqin. "Tinjauan Yuridis Penguasaan Warga Atas Tanah Bekas *Recht Van Opstal* (RvO) Dengan Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Tanah Bekas *Recht Van Opstal* (RvO) Nomor 222 di Kelurahan Bumi, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta)". (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2010). Hlm. 37-38.

atasnya dinyatakan hapus dan selanjutnya menjadi tanah negara.

## 2. Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda

Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda menyatakan bahwa segala perusahaan milik Belanda yang ada di wilayah Republik Indonesia dikenakan nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik sepenuhnya dan bebas Negara Republik Indonesia. Seluruh harta kekayaannya, termasuk hak-hak atas tanah yang semula kepunyaan perusahaan milik Belanda dinasionalisasi, dan statusnya berubah menjadi dikuasai oleh Negara.

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

Dalam aturannya disebutkan bahwa semua rumah dan tanah bangunan yang merupakan kepunyaan badan hukum yang para direksi/pengurusnya telah meninggalkan Indonesia dan kenyataannya tidak lagi menjalankan usahanya, maka dinyatakan jatuh kepada negara dan dikuasai oleh Pemerintah Republik

Indonesia.

3. Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perorangan Warga Negara Belanda untuk Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda yang tidak terkena Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958.
4. Dalam ketentuan peraturan ini diatur bahwa semua benda tetap milik perseorangan warga Negara Belanda yang tidak terkena Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Belanda, dimana pemiliknya telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia, maka sejak ditetapkannya peraturan ini akan dikuasai oleh pemerintah yaitu Menteri Muda Agraria. Untuk membenahi dan mengatur benda-benda tetap milik warga Belanda, dibentuklah panitia oleh Menteri Agraria yaitu Panitia Pelaksanaan Penguasaan Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB). Bagi siapapun yang berkeinginan untuk membeli benda-benda terkait harus mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Menteri Muda Agraria melalui panitia.

## **2. Substansi Undang-Undang Pokok Agraria**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah bentuk pelaksanaan dari Pasal 33

ayat (2) UUD NRI 1945 sebagai landasan konstitusional untuk pembentukan politik dan hukum agraria nasional, yang berisikan perintah kepada Negara terkait bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya yang diletakkan dalam penguasaan Negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia<sup>22</sup>.

UUPA dianggap sebagai undang-undang pembaharuan hukum agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepkan nasional dan memberikan jaminan kepastian hukum, menghapus hak-hak barat atas penguasaan tanah, dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah. Pada intinya adalah UUPA sebagai pendobrak dari hukum kolonial menjadi Hukum Nasional. Setelah berlakunya UUPA ini, segala hak-hak barat yang agar menjadi hak atas tanah sesuai dengan sistem yang diatur oleh UUPA harus dikonversi terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan konversi dan aturan pelaksanaan konversi. Di dalam UUPA terdapat prinsip konversi, diantaranya:<sup>23</sup>

a. Prinsip Nasionalitas

Prinsip ini terdapat dalam Pasal 9 UUPA, diatur tentang Warga Indonesia berhak untuk menguasai tanah baik milik perorangan maupun badan hukum. Badan Hukum yang berhak memiliki tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38

---

<sup>22</sup> Astri Agustiwi, "*Jurnal Hukum dan Kebijakan Agraria di Indonesia*", (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Surakarta, 2018), Hlm.4

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Op.cit*, Hlm. 18

Tahun 1963 yaitu bank yang didirikan oleh Negara, perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan undang-undang, badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, serta badan sosial yang ditunjuk dari kementerian sosial.

b. Pengakuan hak-hak tertentu

Ketentuan konversi Indonesia ialah UUPA, sehingga hak-hak yang tunduk pada hukum barat dan hukum adat akan masuk melalui Lembaga Konversi ke dalam sistem UUPA.

c. Status quo hak-hak tanah terdahulu

Diundangkannya UUPA berarti tidak ada lagi hak-hak atas tanah yang akan tunduk kepada hukum Barat. Melihat ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dan aturan pelaksanaannya, maka terhadap hak-hak atas tanah, tanah bekas hak barat dapat menjadi sebagai berikut:

a. Tanah negara dikarenakan terkena akan ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut UUPA.

b. Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut UUPA, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan.

## C. Tinjauan tentang Eigendom Verponding.

### 1. Pengertian Eigendom Verponding

Sebelum diundangkannya UUPA ketika hukum kolonial Belanda masih berlaku, terdapat istilah hak milik yang penyebutannya menggunakan Bahasa Belanda yaitu *Eigendom* atau hak milik. Diambil dari kata “eigen” yang berarti diri atau pribadi, sementara “dom” dalam hal ini “dominium” yang diartikan sebagai “hak milik”, maka “*Eigendom*” adalah “milik pribadi”<sup>24</sup>. Hal ini juga terdapat pada *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang terdapat dalam buku II Bab 3 Pasal 570 BW. Istilah *Verponding* ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 72 Tahun 1958 tentang Pajak *Verponding* untuk tahun 1957, kemudian digunakan untuk menyebut salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap benda-benda tetap.

Pengertian *Verponding* dalam literatur hukum di Indonesia dapat ditemukan salah satunya dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1953 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 15 Tahun 1952 sebagai pemungutan pajak *Verponding* pada tahun 1953 dan selanjutnya (Lembaran Negara Nomor 90 Tahun 1952), yang telah ditentukan bahwa “dengan nama *Verponding* dikenakan suatu pajak atas harta tetap, sebagaimana disebut dalam Pasal 3 ordonansi *Verponding* 1928”. Peraturan terkait pajak

---

<sup>24</sup> Riyadi, Bambang Slamet. *Law of agrarian conflict and resolution effort: A claim dispute of Eigendom Verponding Land*. International Jurnal of Law, Vol.3, Issue 3. 2017.

*Verponding* ini ditemukan di beberapa peraturan yang pernah berlaku, yakni:

1. Ordonansi *Verponding* Indonesia 1923 (*Indlandsche Verpondings Ordonnantie* 1923, *Staatsblad* tahun 1923 Nomor 425) yang beberapa kali diubah dan berakhir dengan *Algemeene Verordeningen Binnenlandsche Bestuur Java en Madoera* (*Staatsblad* tahun 1931 Nomor 168);
2. Ordonansi *Verponding* 1928 (*Verpondings Ordonnantie* 1928, *Staatsblad* tahun 1928 Nomor 342) telah beberapa kali diubah, dan pengaturan terakhir adalah Undang-Undang Nomor 29 tahun 1959 (Lembaran Negara tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1882).

Pada masa pemerintahan kolonial Belanda di saat sebelum diberlakukannya UUPA, terdapat kegiatan pendaftaran tanah yang tujuannya tidak tertuju pada kepentingan rakyat, namun bagi kepentingan Negara, di mana kegiatan itu disebut sebagai Kadaster atau *Fiscal Cadaster*. Pada tahun 1961 terdapat 3 macam pungutan tanah, antara lain:<sup>25</sup>

1. Untuk tanah-tanah hak barat : *eigendom verponding*
2. Untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah *gemeente: verponding* Indonesia

---

<sup>25</sup> Imam Soetinho, Proses terjadinya UUPA, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press) 1987, Hlm. 62.

3. Untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah *Gemeente* atau pajak bumi.

## 2. Landasan Hukum Eigendom Verponding

Landasan Hukum mengenai *Eigendom Verponding* bagi setiap daerah berbeda-beda, untuk pajak bumi di daerah Jawa dan Madura (S. 1927-163 jo. 1931-168), daerah Bali dan Lombok (S. 1922-812), daerah Sulawesi (S. 1927 – 179) daerah hulu sungai Kalimantan (S. 1923 – 484), (S. 1925 – 193), (S. 1932 – 102), daerah Bima (S. 1926), Daerah Dopu dan Anggar (S. 1927), serta daerah Sumbawa (S. 1929).

Setelah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang* Pendaftaran Tanah berlaku, pelaksanaan konversi hak atas tanah disebut <sup>26</sup> sebagai pembuktian hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi:

“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”.

Tanah yang masih berstatus *Eigendom* masih dapat berkesempatan untuk dilakukan konversi menjadi hak milik.

---

<sup>26</sup> Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Pertanahan (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia) 2010, Hlm. 51

Pelaksanaan konversi dapat dilangsungkan sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atasnama orang lain. Landasan Hukum mengenai *Eigendom Verponding* juga dapat ditemukan di Pasal 21 UUPA terkait dengan hak atas tanah, Pasal 22 ayat (2) UUPA terkait dengan masa berlakunya hak atas tanah, dan Pasal 23 UUPA yang mengatur mengenai pendaftaran hak milik. Selanjutnya lebih jelas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) mengatur tentang penerbitan sertipikat hak atas tanah.

#### **D. Tinjauan tentang Konversi Hak *Eigendom Verponding***

##### **1. Pengertian Konversi**

Pada dasarnya, pengertian konversi merupakan perubahan atau penyesuaian atau dapat dikatakan sebagai penggantian dengan tujuan untuk penyeragaman atau unifikasi hukum. Dengan maksud, konversi ini bertujuan menyelenggarakan rekonstruksi terhadap pengaturan hak atas tanah yang semula diatur oleh hukum sebelumnya kemudian disesuaikan dengan haturanah yang semula diatur oleh hukum sebelumnya kemudian disesuaikan dengan hukum yang baru.

Konversi merupakan pengaturan mengenai hak-hak tanah yang adasebelum berlakunya UUPA untuk masuk ke dalam sistem

UUPA,<sup>27</sup> atau disebut juga dengan peralihan, perubahan (omzetting) dari suatu hak kepada suatu hak lain. Arti dari konversi itu sendiri merupakan peralihan atau perubahan hak lama atas tanah (hak-hak atas tanah yang berlaku pada masa kolonial Belanda) menjadi hak-hak atas tanah yang baru sebagaimana dimaksud dalam UUPA, terkhususnya Pasal 16 ayat (1) yaituantara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

## **2. Landasan Hukum Konversi Hak Eigendom**

Dasar hukum mengenai pengaturan tanah bekas hak barat diatur dalam UUPA dan terdapat peraturan pelaksanaan lainnya yaitu: Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dan terakhir Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Pada tahun 1960, jenis hak atas tanah yang termasuk hak *Eigendom* bukanlah dihapus, melainkan di ubah atau dikonversi menjadi jenis-jenis hak atas tanah tertentu dengan memenuhi persyaratan tertentu<sup>28</sup>. Contohnya, hak *Eigendom* menjadi hak milik, hak erfpacht menjadi hak guna

---

<sup>27</sup> AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1990), Hlm. 1

<sup>28</sup> Imam Soetiknjo, *Proses Terjadinya UUPA*, *Op.cit.* Hlm. 63.

usaha, hak postal menjadi hak guna bangunan.

Selanjutnya pada tahun 1980, tanah bekas hak barat yang telah dilakukan konversi yang mempunyai jangka waktu serta yang tidak memenuhi syarat hapus dan tanahnya dikuasai oleh Negara. Bagi para pemegang tanah dapat mengajukan permohonan hak atas tanah bekas hak baratnya itu sepanjang tidak dipergunakan untuk kepentingan umum atau tidak diduduki oleh orang lain. Untuk dapat melaksanakan konversi ini, maka harus memenuhi persyaratan tertentu, dan dilakukannya suatu tindakan hukum berupa penetapan keputusan dari pejabat yang berwenang yang berupa pernyataan penegasan untuk status hukum hak atas tanah dan terpenuhi sebagai syarat pemegang haknya.

Proses mengkonversikan hak *Eigendom* tersebut salah satunya adalah bagi para pemegang hak atas tanah yang berkewarganegaraan tunggal, dalam waktu 6 bulan sejak tanggal 24 September 1960 harus datang ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) dan menegaskan kewarganegaraannya itu, agar KKPT dapat mencatat pada aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Milik dengan jangka waktu paling lama 20 tahun sampai tanggal 24 September 1980. Apabila konversi tersebut dilakukan sebelum berakhir jangka waktunya dan didaftarkan pada KKPT oleh pemilik hak *Eigendomnya*, maka akan mendapatkan hak baru sesuai dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam ketentuan UUPA. Namun,

apabila tanah bekas hak barat itu tidak didaftarkan sampai berakhir jangka waktunya yaitu sampai pada tanggal 24 September 1980, maka sejak saat itu tanah hak *Eigendom* tersebut akan langsung menjadi tanah yang dikuasai oleh negara<sup>29</sup>.

Untuk mengatur perbuatan-perbuatan hukum akan akibat dari ketentuan mengenai tanah bekas hak barat yang telah berakhir masa berlakunya dan menentukan hubungan hukum serta peruntukannya tanah-tanah tersebut, maka keluarlah peraturan mengenai hal tersebut yaitu Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan dan Pemberian Hak baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Tujuan dari diundangkannya peraturan tersebut ialah untuk menegaskan kembali mengenai berakhirnya hak atas tanah asal konversi hak-hak barat pada tanggal 24 September 1980, yang sebenarnya merupakan prinsip yang telah dimaksudkan dalam UUPA, dengan urgensinya untuk dapat benar-benar mengakhiri berlakunya sisa hak-hak barat atas tanah di Indonesia dan segala sifatnya yang tidak selaras dengan Pancasila dan UUD 1945. Sehingga, tanah-tanah bekas hak barat tersebut

---

<sup>29</sup> Muhlizar, “*Eigendom Verponding sebagai Alas Hak Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*” *Hadhârah Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Berbasis Islam*, Vol. 12 Nomor 1, 2020. Hlm. 97.

statusnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara, dan diatur kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah melalui pemberian hak baru<sup>30</sup>.

### **3. Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom**

Setelah Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 berlaku, tidak ada lagi hak atas tanah yang diatur oleh hukum barat dan hukum adat. Seluruh tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Barat dan Hukum Adat harus dikonversi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Tanah yang tunduk pada Hukum Barat harus di konversi sesuai dengan aturan pada Pasal I, Pasal III, Pasal IV, Pasal V, dan Pasal VI Ketentuan Konversi UUPA, sedangkan bagi hak yang tunduk pada Hukum Adat dikonversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, namun dalam hal tanah hukum adat tersebut tidak terdapat pembatasan jangka waktu untuk dilakukan konversinya setelah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria, hal ini turut di atur dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan Konversi UUPA.<sup>31</sup>

Pelaksanaan Konversi terhadap hak barat, terkhususnya *eigendom* menurut ketentuan pada Pasal I ayat (1) ketentuan Konversi di mana pemegang hak *eigendom* sejak berlakunya

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembuatan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*. *Op.cit.* Hlm.115.

<sup>31</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Surabaya: PT Revka Petra Media. 2011), Hlm. 77.

Undang-Undang Pokok Agraria sejak saat itu menjadi hak milik, kecuali jika pemegang hak *eigendom* tersebut tidak memenuhi syarat yang telah disebutkan dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria. Bagi tanah yang masih berstatus *eigendom* dan belum dilakukan konversi masih dapat dikonversi menjadi hak milik sebelum diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selama pemohonnya masih sebagai pemegang hak atas tanah dengan bukti-bukti lama ataupun beralih haknya atas nama orang lain serta terdapat peta ataupun surat ukurnya, maka kemudian untuk pembukuannya dapat dilakukan dengan hanya memberi tanda cap/stemple pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi.<sup>32</sup> Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan konversi dilakukan dengan proses pembuktian hak lama dalam rangka memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah barat untuk dapat mengkonversi menjadi hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 24 ayat (1) dijelaskan bahwa

---

<sup>32</sup> Yamin Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2008), Hlm. 225)

untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan bukti tertulis, keterangan saksi dan pernyataan yang berkaitan dan diakui kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun secara sporadik. Permohonan konversi harus disertai bukti kepemilikan/dokumen asli yang membuktikan terdapatnya hak terkait. Alat-alat bukti tersebut dapat berupa:

- a. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan pada *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27) yang telah disematkan catatan bahwa hak *eigendom* yang berkaitan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27) setelah berlakunya UUPA hingga tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 di daerah yang berkaitan; atau
- c. Surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasar pada Peraturan Swapraja bersangkutan; atau
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Sertipikat hak milik dari Pejabat yang berwenang baik sesudah atau sebelum berlakunya UUPA yang tidak disertakan kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, namun

sudah memenuhi kewajiban yang disebut di dalamnya; atau

- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang disertai dengan tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang telah dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum maupun sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang dan 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, 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 yang bentuk alat pembuktian tertulis sebagaimana

dimaksud dalam aturan Pasal II, VI dan VII Ketentuan Konversi UUPA.

Jika bukti tertulis kepemilikan sebidang tanah itu tidak lengkap ataupun sudah musnah, maka pembuktian kepemilikan bisa menggunakan keterangan saksi atau pernyataan dari seseorang yang dapat dipercaya menurut Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan. Apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang telah disebutkan di atas maka di dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian 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.”

Ketentuan ini khusus bagi pemegang hak yang tidak bisa menyediakan bukti kepemilikan sesuai dengan yang tertuang pada ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 baik bukti tertulis maupun bukti dalam bentuk lain. Maka demikian pembukuan hak dilakukan dengan berdasarkan bukti penguasaan

fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak yang dimaksud dalam ayat ini harus memenuhi syarat, yaitu<sup>33</sup>:

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

---

<sup>33</sup> Penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

pendaftaran tanah secara sporadik.

### **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**