

**SENGKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BEKAS  
EIGENDOM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG  
HAKNYA DI KABUPATEN PURWAKARTA**

**SKRIPSI**



Oleh :

**FITRI INDAH AMALIANA**

No. Mahasiswa : 19410375

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**

**SENGKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BEKAS  
EIGENDOM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG  
HAKNYA DI KABUPATEN PURWAKARTA**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**



SENGKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BEKAS EIGENDOM

DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG

HAKNYA DI KABUPATEN PURWAKARTA

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

pada tanggal .....



Yogyakarta, 25 Juli 2023

Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Pandam Nurwulan S.H.,M.H.,Not.

NIK : 974100471



**SENGKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BEKAS  
EIGENDOM DAN PERLINDUNGAN HUKUM  
BAGI PEMEGANG HAKNYA DI  
KABUPATEN PURWAKARTA**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam

Ujian Tugas Akhir / Pendadaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 22 Agustus 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.
2. Anggota : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.
3. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.**  
NIK. 014100109

## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Saya bertanda tangan di bawah ini, Saya :

Nama : **Fitri Indah Amaliana**

No. Mahasiswa : **19410375**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

#### **SENKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BEKAS EIGENDOM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAKNYA DI KABUPATEN PURWAKARTA**

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di Lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya secara wajar dan komersial.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan menyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 23 Juli .2023

Yang Memberikan Pernyataan



Fitri Indah Amaliana

NIM: 19410375

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Fitri Indah Amaliana
2. Tempat/Tanggal Lahir : Purwakarta/5 Januari 2001
3. Alamat Terakhir : Jl.Raya Seturan No.5B, Ngropoh,  
Condongcatur, Kec.Depok, Kabupaten  
Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
4. Alamat Asal : Perum Citra Kebun Mas, Blok  
B7/2,Bengle, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang
5. Jenis Kelamin : Perempuan
6. Agama : Islam
7. Golongan Darah : O
8. Nama Orang Tua
  - a. Bapak : Didi Supardi
  - b. Ibu : Lia Amallia, S.Pd.,M.Pd
9. Pekerjaan Orang Tua
  - a. Bapak : POLRI
  - b. Ibu : Kepala Desa
10. Hobby : Tennis
11. Riwayat Pendidikan





- a. SD : SDN 1 Karangpawitan
  - b. SMP : SMPIT Mentari Ilmu
  - c. SMA : SMA Presiden
12. Organisasi
- a. Forum Kajian dan Penulisan Hukum Periode 2019-2021
13. Pengalaman Lainnya
- a. Staff Divisi Keamanan Peradilan Fakultas Hukum Tahun 2021



## HALAMAN MOTTO



*“Barangsiapa yang hendak menginginkan dunia, maka hendaklah ia menguasai ilmu. Barangsiapa menginginkan akhirat hendaklah ia menguasai ilmu, dan barangsiapa yang menginginkan keduanya (dunia dan akhirat) hendaklah ia menguasai ilmu.”*

**(HR Ahmad)**

*“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila dikatakan kepadamu, “Berilah kelapangan di dalam majelis-majelis, maka lapangkanlah, niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu.”*

**(Q.S. Mujadalah:11)**

## HALAMAN PERSEMBAHAN



*Skripsi ini penulis persembahkan kepada*

*Allah Subhanahu Wa Ta'ala,*

*Rasulullah SAW,*

*Teruntuk Ayah & Ibu ku tercinta,*

*Adik-adik tersayang*

*Teman-temanku,*

*Almamaterku,*

*Yang selalu menemani, mendukung dan membimbing untuk menjadi lebih*

*baik.*



## KATA PENGANTAR



**Assalamu'alaikum Wr. WB**

*Alhamdulillah* *rabbil'amin*, segala puji syukur kehadiran Allah SWT, Sang Pencipta dunia dan Pemilik seisinya, berkat rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat mendapatkan nikmat yang berlimpah dan menjalankan kewajiban dengan rasa ikhlas, istiqomah dan amanah. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW sang revolusioner sejati yang telah menjadi suri tauladan serta membawa umatnya dari keterpurukan zaman kegelapan hingga menuju zaman terang-benderan saat ini. Terima kasih atas segala rezeki berupa kasih sayang, materi yang berkecukupan serta fisik yang disehatkan serta orang-orang yang tulus menyayangi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“SENGKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BEKAS EIGENDOM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAKNYA DI KABUPATEN PURWAKARTA”**.

Penulisan skripsi ini disusun oleh penulis dalam rangka untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Strata-1 (S1) Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan sebagai bukti bahwa penulis memiliki komitmen untuk menyelesaikan sebagian tanggung jawabnya

sebagai mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan serta kelemahan dan diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya dan kalangan akademisi hukum pada khususnya.

Terselesainya Skripsi ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan doa dari berbagai pihak. Maka dari itu, penulis hendak mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu serta memudahkan pengerjaan skripsi ini hingga selesai serta membantu penulis melalui masa perkuliahan. Secara khusus penulis hendak mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini;
2. Rasulullah Muhammad SAW yang dengan penuh perjuangannya telah membawa risalah ilmu kepada umat manusia, sehingga kita terlepas dari zaman *jahilliyah*.
3. Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
5. Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not. selaku Dosen Pembimbing skripsi, yang telah bersedia untuk meluangkan waktu, tenaga, pikiran, dan dengan penuh kesabaran serta ketulusan untuk membantu, mengarahkan dan

membimbing penulis hingga selesaikannya penulisan skripsi ini;

6. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama penulis menuntut ilmu di kampus perjuangan ini dan pernah bekerjasama dengan penulis dalam mengemban amanah dalam berorganisasi yang telah mengajarkan banyak hal termasuk beretika dan berkomunikasi;
7. Kedua orang tua yang paling penulis sayangi di dunia ini Ayah & Ibu, yang dengan segala jerih payahnya membesarkan dan memberikan segala yang terbaik, yang selalu mendukung penulis baik secara moril maupun materil, terima kasih atas segala doa dan semangat sehingga mendorong penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
8. Adik-adikku tersayang, Amanda Putri Amaliana, Cantika Syabiha Putri Amaliana, dan Muhammad Arbi Bijaksana Supardi yang selalu memberikan semangat yang sangat berarti bagi penulis, terimakasih atas kebersamaan, persaudaraan dan kasih sayang yang diberikan;
9. Keluarga besar dari Ayah & Ibu terutama Nenek yang selalu memberikan doa dan semangat kepada penulis agar menjadi sebuah kebanggaan yang mengantarkan ke masa depan yang lebih baik;
10. Pemilik NIM 19511251 yang selalu menemani mengerjakan skripsi.
11. Sahabat-sahabat seperjuangan masa perkuliahan Abril, Nada, Tiara, Alpat, Riandy, Dimas, Ananda, Ariq, Aris, Sekar, Thoriq, Dila, Vicky, Hilham, Mba

Ansal, Ghayda, Rara, Divya, Gita, Tasya, Tazkia, Salma, Vanesha, Nanda. dan sahabat-sahabat lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih telah menjadi sahabat yang baik dan selalu berdiskusi dan membantu selama 4 tahun di kampus perjuangan ini;

12. Seluruh teman, sahabat dan mahasiswa Fakultas Hukum UII yang memberikan warna dan kehidupan perkuliahan bagi penulis;
13. Semua pihak yang telah ikut berkontribusi bersama penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu oleh penulis.

Semoga perjalanan yang ditempuh selama perkuliahan dapat bermanfaat bagi penulis dan dapat menginspirasi orang lain menuju kebaikan. Sekali lagi, mohon maaf apabila Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan. Atas perhatiannya, penulis mengucapkan banyak terimakasih.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb**

Yogyakarta, 30 Agustus 2023

**Fitri Indah Amaliana**

NIM 19410375

## Daftar Isi

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengajuan .....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
Halaman Persetujuan Dosen Pembimbing Tugas Akhir	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
Surat Pernyataan Orisinalitas.....	iii
Curriculum Viate .....	vii
Halaman Motto .....	ix
Halaman Persembahan.....	x
KATA PENGANTAR .....	xi
Daftar Isi .....	xv
ABSTRAK.....	xx
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Orisinalitas Penelitian.....	12
E. Tinjauan Pustaka.....	29
F. Metode Penelitian .....	33
G. Jenis Penelitian .....	34
H. Obyek Penelitian.....	34



I.	Narasumber.....	35
J.	Pendekatan Penelitian.....	35
K.	Bahan Hukum Penelitian .....	36
L.	Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	37
M.	Analisis Bahan Hukum.....	37
N.	Sistematika Penulisan .....	37

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BEKAS EIGENDOM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAKNYA DI KABUPATEN PURWAKARTA**

A.	Hak Milik.....	40
1.	Pengertian .....	40
2.	Unsur Hak Milik.....	43
3.	Cara Memperoleh Hak Milik.....	44
4.	Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Milik.....	46
5.	Subyek Hak Milik.....	47
6.	Badan Hukum .....	48
7.	Hapusnya Hak Milik.....	50
B.	Penyelesaian Sengketa.....	51
1.	Pengertian Sengketa .....	51
2.	Sengketa Pertanahan.....	53

3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	54
C. Konversi Hak Atas Tanah.....	58
1. Pengertian Konversi .....	58
4. Jenis-Jenis Konversi .....	61
5. Tujuan Konversi Hak Atas Tanah .....	61
6. Batasan Konversi.....	62
7. Dasar Hukum Konversi .....	62
8. Kewajiban Pendaftaran Tanah.....	69
9. Acquisitive verjaring .....	75
D. Perlindungan Hukum.....	76
1. Pengertian .....	76
2. Unsur Perlindungan Hukum .....	77
3. Prinsip Perlindungan Hukum.....	78
E. Lembaga Verluis.....	79
F. Perolehan Hak Milik Dalam Perspektif Islam.....	80
1. Pengertian Tanah Negara dan Hak Milik Menurut Islam.....	81
2. Perolehan Tanah Negara (mati/terlantar) Berdasarkan Fiqh .....	83

**BAB III SENGKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BEKAS EIGENDOM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAKNYA DI KABUPATEN PURWAKARTA**

A.    Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah	
Bekas Eigendom .....	88
B.    Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah	
Bekas Eigendom .....	97
PENUTUP	
A.    Kesimpulan.....	107
B.    SARAN.....	109
DAFTAR PUSTAKA	
Buku .....	110
Jurnal .....	112
Peraturan Perundang-undangan .....	112
Wawancara.....	113
Data Elektronik .....	113
Tesis .....	115

## ABSTRACT

*This research examines the Settlement of Disputes over Control of Former Eigendom Land Rights. The problems formulated are first, how efforts to resolve disputes over ownership of former Eigendom land rights based on the UUPA. Second, whether holders of former Eigendom land rights can obtain legal protection. This research uses normative research supported by source information. The approaches used are statutory, conceptual, and case approaches. This research uses primary and secondary legal materials, then analyzed qualitatively. The results of the research show, first, efforts to resolve disputes over eigendom land rights can use a preventive approach which is realized through the principle of conversion, if preventive efforts are unsuccessful, the repressive approach becomes the next step, namely mediation by the National Land Agency or through Alternative Dispute Resolution (ADR) to seek agreement in dispute resolution. If it still does not achieve results, the parties involved can submit dispute resolution to the court to obtain a decision that has permanent legal force. Secondly, holders of rights to former Eigendom land obtain legal protection by means of the land being converted by the applicant, then the applicant will get a certificate as proof and at the same time get legal protection. Suggestions that can be given by researchers, the community should be more.*

**Keywords:** *Land Rights Conversion, Legal Protection, Eigendom Land.*

## ABSTRAK

Penelitian ini meneliti tentang Penyelesaian Sengketa Penguasaan Hak Atas Tanah Bekas Eigendom. Permasalahan yang dirumuskan *pertama*, bagaimana upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah bekas *Eigendom* berdasarkan UUPA. *Kedua*, apakah pemegang hak atas tanah bekas *Eigendom* dapat memperoleh perlindungan hukum. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif yang didukung dengan keterangan narasumber. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan kasus. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder, selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan, *pertama* upaya penyelesaian sengketa hak atas tanah eigendom dapat menggunakan pendekatan preventif yang diwujudkan melalui prinsip konversi, apabila upaya preventif tidak berhasil, pendekatan represif menjadi langkah selanjutnya yaitu mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional atau melalui Alternative Dispute Resolution (ADR) untuk mencari kesepakatan dalam penyelesaian sengketa. Jika masih belum memncapai hasil, pihak yang terlibat dapat mengajukan penyelesaian sengketa ke pengadilan untuk memperoleh putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap. *Kedua*, pemegang hak atas tanah bekas Eigendom memperoleh perlindungan hukum dengan cara tanah tersebut dikonversikan oleh pemohon, selanjutnya pemohon akan mendapatkan sertifikat sebagai bukti dan sekaligus mendapat perlindungan hukum. Saran yang dapat diberikan peneliti, seharusnya masyarakat lebih sadar terhadap status tanah tempat tinggal, sehingga meminimalisir permasalahan dikemudian hari. **Kata-Kata Kunci: Konversi Hak Atas Tanah, Perlindungan Hukum, Tanah Eigendom**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Persoalan tentang tanah ini sangat erat hubungannya dengan manusia, setiap manusia pasti selalu berhubungan dengan tanah baik di masa ketika manusia itu hidup ataupun saat manusia tersebut meninggal dunia. Tidak heran jika tanah menjadi kebutuhan vital manusia.<sup>1</sup>

Kebutuhan manusia akan tanah dapat dikatakan juga semakin meningkat dari waktu ke waktu seiring dengan berjalannya perkembangan manusia. Maka fungsi dari tanah itu sendiri juga ikut mengalami perkembangan untuk menyesuaikan dengan segala kebutuhan manusia, contohnya manusia memerlukan tempat tinggal, gedung bertingkat, gedung perkantoran, pabrik, pusat perbelanjaan, tempat rekreasi, tempat untuk pendidikan, tempat untuk beribadah, dan lain-lain.<sup>2</sup>

Tempat tinggal merupakan kebutuhan yang paling mendasar bagi manusia. Fungsi tempat tinggal itu sendiri secara garis besar untuk melindungi diri manusia dari cuaca serta gangguan-gangguan lainnya. Selain itu, tempat tinggal juga sebagai kebutuhan

---

<sup>1</sup> Mudjiono, *Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992, hlm. 2.

<sup>2</sup> Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Cetakan Pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm. 2.

penting untuk manusia dan difungsikan untuk mengembangkan kehidupan serta kehidupan berkeluarga.<sup>3</sup>

Kebutuhan tempat tinggal yang layak untuk ditinggali merupakan kebutuhan dasar. Kebutuhan tersebut akan lebih sempurna apabila hak atas tanah untuk tempat tinggal memiliki status hak milik yang jelas. Pengertian dari hak milik tercantum didalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) bahwa hak milik adalah hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang yang dimana hak tersebut adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang.<sup>4</sup>

Keabsahan dari hak milik ini mencangkup dua asas, yang pertama asas "*Nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*", yang memiliki arti tidak seorang pun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punya. Asas yang kedua "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*" yang memiliki arti tidak seorang pun dapat mengubah

---

<sup>3</sup> Jarot Widya Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*, Buku Litera Yogyakarta, Yogyakarta, 2015, hlm. 1.

<sup>4</sup> Pasal 20 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960.

bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objek miliknya.<sup>5</sup>

Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) yang termasuk kedalam hak-hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk kedalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Selain itu, terdapat hak-hak yang sifatnya sementara disebutkan dalam Pasal 53 UUPA yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.<sup>6</sup>

Hak milik atas tanah yang tercantum di dalam UUPA diatas hanya dapat dimiliki oleh seseorang yang berkewarganegaraan Indonesia saja. Hak milik tanah ini tidak dapat dimiliki oleh seseorang yang berstatus kewarganegaraan asing ataupun hak milik atas tanah ini juga tidak bisa dimiliki oleh badan hukum. Maka dari itu, seseorang yang sudah memiliki hak milik atas tanah tidak bisa semudah itu untuk mengganti status hak milik atas tanahnya tersebut.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.8.

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, 2019, hlm. 50.

<sup>7</sup> Kartini Mujadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah* Cetakan Kelima, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 31.



Fungsi tanah sendiri sangatlah kompleks dan menjadi salah satu faktor fundamental yang menunjang kehidupan. Hal tersebut dapat menjadi penyebab munculnya sebuah sengketa diantara masyarakat. Terlebih lagi Indonesia sebagai negara yang kaya akan sumber daya alam. Berdasarkan catatan sejarah, lebih dari 350 tahun negara asing ingin menguasai Indonesia antara lain: Portugis, Jepang, dan Belanda. Ketiga negara tersebut tentunya ingin tanah-tanah di Indonesia ini menjadi milik mereka para penjajah, dan saat mereka sedang menjajah Indonesia, mereka ingin aturan tentang pemanfaatan tanah mengikuti aturan yang telah dibuat oleh pemerintahan penjajah.<sup>8</sup> Tetapi setelah diundangkannya UUPA status kepemilikan tanah ini berubah. Tanah yang dulunya dimiliki penjajah kini disebut dengan *Eigendom*. Tanah *Eigendom* ini dulunya diatur dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang kemudian dicabut dan digantikan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Achmad Mu'in, "Hak Pemegang Hak Atas Tanah *Eigendom* Untuk Mendapatkan Hak Setelah Habisnya Waktu Sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Edisi Vol.4 No.1, 2015, hlm. 11.

<sup>9</sup> Pengertian *Eigendom* dan Konversinya, <https://mh.uma.ac.id/pengertian-eigendom-dan-konversinya/> diakses pada Rabu tanggal 14 Desember 2022, pukul 2.44 WIB.

*Eigendom* sendiri merupakan hak kebendaan yang memiliki jangka waktu tak terbatas. Pasal 570 KUHPerdara menyebutkan bahwa *Eigendom* adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu 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.<sup>10</sup>

Istilah *Eigendom* sendiri digunakan oleh VOC untuk memberikan status hukum atas tanah yang sudah dikuasai dari proses penaklukan wilayah tertentu. Pada saat itu, status VOC masih dominan sebagai badan atau perkumpulan perdagangan, sehingga tepat jika terhadap tanah-tanah yang dikuasai diberi status hukum sebagai hak *Eigendom*.<sup>11</sup>

Hak kebendaan *Eigendom* ini terbagi menjadi dua, yakni *Eigendom* biasa dan *Eigendom Verponding*. *Eigendom* biasa adalah tanah yang memiliki status hak milik yang jelas pada zaman kolonial Belanda, status hak milik yang diterima hanya bisa didapatkan oleh orang yang termasuk dalam golongan Eropa dan Timur

---

<sup>10</sup> Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah,

<https://repository.uir.ac.id/474/2/bab2.pdf> diakses pada Selasa tanggal 20 Desember 2022 pukul 21.13 WIB.

<sup>11</sup> Nurhasan Ismail, *Hukum Agraria Dalam Tantangan Perubahan*, Cetakan Pertama, Cita Intrans Selaras, Malang, 2018, hlm. 110.

Asing.<sup>12</sup> Pengertian *Eigendom Verponding* adalah kepemilikan sebuah tanah atau bangunan dengan cara pemungutan pajak atas tanah tersebut, dan pengenaan pajak ini oleh masyarakat biasanya disebut sebagai petuk pajak, pipil, girik, dan lainnya. Fungsi dari petuk pajak itu sendiri adalah sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, atas dasar pembayaran pajak tersebut.<sup>13</sup>

Petuk pajak pada masa itu dikalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanah bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh pemerintah maupun oleh rakyat diartikan sebagian pengakuan atas kepemilikan bidang tanah tersebut. dan pengenaan pajak ini dilakukan dengan cara menerbitkan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah.<sup>14</sup>

Setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, *Eigendom* ini dikonversikan menjadi :

---

<sup>12</sup> Pengertian *Eigendom* dan Konversinya, <https://mh.uma.ac.id/pengertian-eigendom-dan-konversinya/> diakses pada Rabu tanggal 21 Desember 2022 pukul 1.18 WIB.

<sup>13</sup> Andi Mirza, Analisis Hukum Kepemilikan Tanah Eks *Eigendom Verponding* Setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960”, *Tesis*, Universitas Hasanuddin, 2014, hlm. 1.

<sup>14</sup> *Ibid.*

1. Hak milik. Apabila hak *Eigendom* atas tanah sudah ada sejak berlakunya UUPA, maka hak *Eigendom* tersebut berubah statusnya menjadi hak milik dengan syarat-syarat tertentu dan syarat tersebut harus terpenuhi.
2. Hak pakai. Apabila hak *Eigendom* itu dimiliki oleh orang asing yang kemudian digunakan untuk keperluan tempat tinggal, kepala perwakilan, dan gedung kedutaan sejak berlakunya UUPA, maka hak *Eigendom* tersebut berubah statusnya menjadi hak pakai. Selama tanah tersebut digunakan untuk keperluan diatas.
3. Hak guna bangunan. Apabila hak *Eigendom* itu dimiliki oleh orang asing atau kewarganegaraan selain Indonesia, atau badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah, berdasarkan Pasal 21 ayat 2 maka sejak berlakunya UUPA hak *Eigendom* tersebut berubah menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun.<sup>15</sup>

Tata cara konversi hak atas tanah belum diatur dalam UUPA. Maka tidak dapat dipungkiri bahwa tanah *Eigendom* ini menjadi sangat rentan untuk menjadi tanah sengketa di kemudian hari jika pemilik tanah tidak melakukan konversi pada saat itu. Permasalahan yang sering terjadi juga akibat dari ketidak tertibnya administrasi pertanahan, baik administrasi yang dimiliki oleh pemilik tanah, desa, ataupun

---

<sup>15</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Cetakan .Pertama, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2004, hlm. 87.

administrasi oleh kantor pertanahan selaku lembaga yang berwenang di bidang pertanahan.<sup>16</sup>

Permasalahan terkait pendaftaran tanah kepada lembaga yang berwenang juga terkadang menjadi permasalahan yang sering terjadi. Banyak pemilik tanah yang lalai akan pendaftaran tanah miliknya. Di sisi lain, pendaftaran tanah ini menjadi sangat penting agar suatu saat tanah yang dimiliki seseorang tidak akan muncul sengketa di kemudian hari. Pasal 33 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah itu sendiri, yakni :

- a. Bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

---

<sup>16</sup> Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*,

c. Tujuan yang ketiga, agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>17</sup>

Setelah melakukan pendaftaran tanah ada yang dinamakan hak-hak pemegang hak atas tanah. hak-hak tersebut antara lain, hak untuk memanfaatkan tanah dan hak untuk mengalihkan hak atas tanah, memasang hak tanggungan dan waris.

Hak untuk memanfaatkan tanah. pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut melalui berbagai kegiatan, baik dipergunakan untuk tempat tinggal, pertanian, perkebunan, peternakan atau kegiatan lainnya yang diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan. Namun demikian, pemanfaatan tanah harus memperhatikan fungsi sosial yang senantiasa melekat diatas tanah. Fungsi sosial hak atas tanah tidak terlepas dari kenyataan bahwa diakuiinya kepemilikan individu dalam sistem hukum nasional, tidak lantas menyebabkan kepentingan umum tereliminasi, justru sebaliknya kepentingan individu merupakan subordinat dari kepentingan umum.<sup>18</sup>

Hak atas tanah dapat dialihkan dan dapat beralih, dialihkannya hak atas tanah dilakukan melalui perbuatan hukum, yaitu segala perbuatan subyek hukum

---

<sup>17</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 164.

<sup>18</sup> Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2019, hlm.136.

(orang atau badan hukum) yang secara sengaja dilakukan sehingga menimbulkan hak-hak dan kewajiban.<sup>19</sup> Selain permasalahan-permasalahan yang dibahas oleh peneliti diatas, permasalahan terkait tanah ini juga seringkali muncul akibat belum ditaatinya ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Contohnya masih banyak penguasaan tanah yang tidak didasari dengan alas hak yang sah, terjadinya pendudukan tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah (pendudukan secara liar), dan orang yang melakukan peralihan hak seperti jual beli tanah yang hanya dilakukan dengan di bawah tangan.<sup>20</sup>

Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan terhadap narasumber yang mengetahui dan terlibat langsung dalam permasalahan yang ditulis oleh peneliti, dimana kasus ini merupakan permasalahan tentang sebidang tanah yang sebelumnya adalah tanah milik Belanda. Pada saat zaman kolonial Belanda, tanah tersebut disewakan oleh Belanda kepada orang Arab. Karena tanah tersebut tidak dipergunakan oleh penyewa, akhirnya muncul sekelompok masyarakat yang menempati sekaligus membangun tempat tinggal di tanah tersebut. Sebagai penyewa tanah, orang Arab ini tidak melakukan tindakan apapun atas kedatangan sekelompok masyarakat ditanah yang telah ia sewa kepada Belanda, walaupun ia mengetahui bahwa tanah yang ia sewa kepada Belanda kini mulai ditempati oleh sekelompok masyarakat. Setelah berjalan selama berpuluh-puluh tahun,

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 137.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 5.

sekelompok orang yang menempati tanah tersebut kini sudah melebar dan bertambah banyak hingga membentuk satu pemukiman masyarakat.

Permasalahan yang timbul saat ini akibat peristiwa tersebut adalah antara masyarakat yang sudah menetap lama di atas tanah *Eigendom* tersebut dengan orang Arab sebagai penyewa terakhir kepada Belanda. Saat ini keduanya memperebutkan hak atas tanah yang mereka tinggali. Masyarakat ingin, pemerintah mengabulkan bahwa merekalah yang berhak atas tanah tersebut, atas dasar mereka sudah tinggal selama berpuluh-puluh tahun di atas tanah tersebut. Tetapi disisi lain, orang Arab ini juga meminta haknya kepada pemerintah untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut atas dasar bahwa ialah yang berhak karena sebagai penyewa terakhir kepada Belanda.<sup>21</sup> Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Sengketa Penguasaan Hak Atas Tanah Bekas *Eigendom* dan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Haknya di Kabupaten Purwakarta.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah bekas *Eigendom* berdasarkan UUPA?

---

<sup>21</sup> Wawancara dengan Lia Amallia, Warga Gg. Turi 1, di Kelurahan Nagri Tengah Kabupaten Purwakarta, 4 November 2022.



2. Apakah pemegang hak atas tanah bekas *Eigendom* dapat memperoleh perlindungan hukum?

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui upaya yang sesuai untuk penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah bekas *Eigendom* berdasarkan UUPA apakah pemegang Hak Atas Tanah bekas *Eigendom* mendapat perlindungan hukum
2. Untuk mengetahui apakah pemegang hak atas tanah bekas *Eigendom* mendapatkan perlindungan hukum.

### D. Orisinalitas Penelitian

Penulis melakukan penelusuran dengan beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki kesamaan dan juga perbedaan untuk mengetahui keaslian penelitian yang disajikan dalam tabel sebagai berikut :

**Tabel ini diberi judul : Tabel Orisinalitas**

	NAMA PENELITI	PERBEDAAN
	Ferry Purnomo <sup>22</sup>	1. Judul Penelitian : Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hak

---

<sup>22</sup> Ferry Purnomo, Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Barat (*Eigendom*) Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN.Slw”, *Skripsi*, Universitas Pancasila Tegal, 2020.

		<p>Milik Barat (Eigendom) Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN.Slw</p> <p>2. Masalah yang dirumuskan :</p> <p>a. Bagaimana status hukum tanah bekas <i>eigendom verponding</i> yang tidak dikonversi, sesuai dengan peraturan konversi?</p> <p>b. Bagaimana penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah <i>eigendom verponding</i> pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN.Slw?</p> <p>3. Hasil Penelitian :</p> <p>a. Peraturan konversi yang menyebutkan bahwa tanah bekas <i>eigendom verponding</i> yang tidak dikonversi sesuai dengan peraturan konversi sampai berakhir masa berlaku konversi maka tanah tersebut telah beralih kepemilikannya menjadi tanah negara, namun masih dimungkinkan</p>
--	--	--

		<p>untuk diberikan pengajuan hak baru untuk mendaftarkan tanah tersebut berdasarkan bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh pejabat setempat. Pendaftaran tanah sangat penting karena merupakan <i>recht cadaster</i> yang bertujuan memberikan kepastian hak, yakni untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak, dan luas tanah.</p> <p>b. Penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah <i>eigendom verponding</i> pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN.Slw yaitu menyatakan penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa yaitu tanah beserta bangunan dengan sertipikat hak milik Nomor 02173</p>
--	--	---

		<p>atas nama Lindayani. Dasar pertimbangan hakim yaitu sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria.</p> <p>4. Perbedaan Dengan Penelitian Peneliti :  perbedaan dengan penelitian yang peneliti buat yakni mengenai pokok permasalahan yang akan diteliti. Pada penelitian yang dilakukan oleh Ferry Purnomo, meneliti terkait status tanah bekas <i>eigendom verponding</i> yang belum di konversikan dan meneliti putusan hakim. Sedangkan permasalahan yang peneliti tulis mengenai pandangan UUPA terhadap penyelesaian sengketa hak atas tanah</p>
--	--	--

		<i>eigendom</i> dan perlindungan hukum bagi pemegang hak tanah bekas <i>eigendom</i> .
	Helga Cahyaningrum <sup>23</sup>	1. Judul Penelitian : Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto Keputusan Presiden nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

---

<sup>23</sup> Helga Cahyaningrum, “Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak- Hak Barat”, terdapat dalam <https://karyailmiah.unisba.ac.id/index.php/hukum/article/view/23171/pdf>, diakses pada tanggal 24 Desember 2022, pukul 01.20 WIB.

		<p>2. Masalah yang dirumuskan :</p> <p>a. Bagaimana penguasaan tanah bekas Hak <i>Eigendom</i> di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen berdasarkan UUPA dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat?</p> <p>b. Bagaimana dasar pertimbangan hakim terhadap penguasaan tanah bekas Hak <i>Eigendom</i> yang belum dikonversi di kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen berdasarkan UUPA dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat?</p>
--	--	---

		<p>3. Hasil Penelitian ;</p> <p>a. Penguasaan tanah bekas Hak <i>Eigendom</i> di kecamatan Gombong Kabupaten kebumen menurut Pasal 55 ayat (1) UUPA ditegaskan: “Hak- hak asing hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.” Yang berarti bahwa tahun 1980, maka tanah tersebut menjadi Tanah Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 Keppres 32 1979: “Tanah asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.”</p> <p>Akan tetapi pada prakteknya tanah tersebut tidak lantas menjadi tanah negara yang dapat diajukan</p>
--	--	--

		<p>permohonan oleh masyarakat yang membutuhkannya atau orang yang menempatnya dalam kurun waktu 20 (dua puluh) tahun. Karena pemilik Hak Eigendom, ahli waris, atau orang yang mendapatkan hak dengan peralihan perdata (jual- beli, hibah, wasiat, dll) lebih berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Sebagaimana putusan hakim dalam memutuskan perkara memenangkan Emi Srianah (penggugat), istri dari almarhum anak pemilik Hak Eigendom sebelumnya. Tan San Hwa (tergugat) yang menempatnya, pada tahun 1986 pernah memohon kepada Kantor BPN Kebumen untuk mensertifikatkan Tanah Negara bekas Hak Eigendom tersebut, tetapi ditolak.</p>
--	--	---



		<p>b. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara menjelaskan tergugat sebagai orang kurang secara ekonomi yang menempati tanah Negara yang sebelumnya Hak <i>Eigendom</i>. Padahal dalam amanah Pasal 6 UUPA menegaskan: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Kemudian dipertegas dalam Pasal 5 Keppres 32/1979: “Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diprioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah”. Akan tetapi, hakim dalam pertimbangannya tidak berdasar kepada UUPA dan Keppres</p>
--	--	--

		<p>32/1979, hakim dalam putusannya memenangkan Pihak Emi Srianah (penggugat) yang memiliki bukti SHM Nomor 02242, karena melihat sebelumnya tanah tersebut merupakan warisan dari almarhum suaminya, suaminya pun merupakan ahli waris dari orang tua pemilik tanah tersebut, meskipun pemilik Hak <i>Eigendom</i>, ahli waris, Emi Srianah (penggugat) dan alm suami belum pernah menempati Tanah tersebut. Peneliti menyimpulkan fungsi sosial dan lama penempatan bukan yang menjadikan seseorang dapat mensertifikatkan tanah tersebut, tetapi warkah sebagai dokumen fisik dan yuridis yang dapat dijadikan dasar pembuatan sertifikat dan kepemilikan tanah.</p>
--	--	--

		<p>4. Perbedaan Dengan Penelitian Peneliti : penelitian Helga Cahyaningrum berfokus pada permasalahan yang terletak di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen dan meneliti bagaimana dasar pertimbangan hakim untuk penguasaan tanah tersebut. Sedangkan permasalahan yang peneliti tulis mengenai pandangan UUPA terhadap penyelesaian sengketa hak atas tanah <i>eigendom</i> dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pemegang hak tanah <i>eigendom</i>.</p>
	<p>Monica Puspita Agus Triana<sup>24</sup></p>	<p>1. Judul Penelitian : Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Antara Eigenaar dan Bezitter Studi</p>

---

<sup>24</sup> Monica Puspita Agus Triana, "Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Antara Eigenaar dan Bezitter", terdapat dalam <http://repository.stpn.ac.id/454/1/Monica%20Puspita%20Agustriana.pdf>, diakses terakhir pada tanggal 24 Desember 2022, pukul 02.10 WIB.

		<p>Kasus Tanah Ex Eigendom No.775a Kelurahan Mayangan Kecamatan Wiradesa Kabupaten Pekalongan</p> <p>2. Masalah Yang Dirumuskan :</p> <p>a. Bagaimana problematika yang timbul karena sengketa hak kepemilikan tanah antara <i>eigenaar</i> dan <i>bezitter</i> pada tanah bekas <i>Recht Van Eigendom</i></p> <p>b. Bagaimana pola penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah antara <i>eigenaar</i> dan <i>bezitter</i> pada tanah bekas <i>Recht Van Eigendom</i> yang dapat dilaksanakan oleh Kantor Kementerian ATR/BPN Kabupaten Pekalongan pasca putusan <i>in kracht van gewijsde</i>?</p> <p>3. Hasil Penelitian :</p> <p>a. Problematika yang timbul karena sengketa hak kepemilikan tanah Ex Eigendom Nomor 775a di</p>
--	--	---

		<p>Kelurahan Mayangan adalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Perbedaan persepsi dalam penguasaan dan pemilikan tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 775a antara Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan, Ahli Waris Iljas bin hadji Anwar (eigenaar) dan Paguyuban Pemilik Ruko Mayangan/ Paperma (bezitter).</li><li>2) Ketidakpastian luas dan batas pembagian tanah Ex Eigendom Verponding Nomor 775a yaitu antara yang tercantum dan yang diuraikan di Akta Eigendom Nomor 282/1959 tanggal 12 Juni 1959, Akta Perjanjian Nomor 11 tanggal 5 Mei 1966, Peta K.P.3.T (Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah) Pekalongan</li></ol>
--	--	--

		<p>Blad A3 yang selanjutnya dikutip dan dicantumkan dalam Gambar Situasi (GS) tanggal 31 Maret 1969 pada Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 15/ 1969 dan denah lokasi tanah Eigendom Nomor 775a yang menjadi lampiran hasil Rembug Desa Mayangan pada bulan Januari 1976.</p> <p>3) Ahli waris Iljas bin Hadji Anwar tidak menguasai fisik tanah secara langsung Ex Eigendom Verponding Nomor 775a yang menjadi obyek sengketa.</p> <p>4) Tidak adanya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah bekas Eigendom Nomor 775a yang menjadi obyek sengketa</p>
--	--	--

		<p>meskipun sudah inkraacht van gewijsde.</p> <p>5) Tidak ada kata sepakat terhadap nilai ganti rugi antara bekas pemegang hak yang baru (ahli waris Iljas bin Hadji Anwar) dengan seluruh warga yang menempati rumah toko (Paperma).</p> <p>b. Beberapa pola penyelesaian yang dapat diambil Kantor Kementerian ATR/BPN Kabupaten Pekalongan untuk menindaklanjuti permohonan pensertifikatan tanah obyek sengketa oleh Paperma pasca putusan inkraacht van gewijsde yaitu:</p> <p>1) Hak Pakai selama dipergunakan apabila Pemerintah Kabupaten Pekalongan berkeinginan</p>
--	--	---

		<p>untuk menggunakan tanahnya bagi penyelenggaraan kepentingan umum. Selanjutnya kepada Peperma diberikan ganti kerugian penguasaan/garapan yang ditaksir oleh tim appraisal.</p> <p>2) Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemerintah Kabupaten Pekalongan selanjutnya di atas HPL diterbitkan HGB/HP atas nama Paperma atau kepada masing-masing pemilik toko. Kepadanya dikenakan uang pemasukan kepada negara dan kewajiban lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p>
--	--	--



		<p>3) Apabila Pemda tidak menginginkan tanah tersebut maka dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) dan HP (Hak Pakai) langsung atas nama masing-masing penggarap/ Paperma (bezitter).</p> <p>4. Perbedaan Dengan Penelitian Peneliti :  perbedaan dengan penelitian yang peneliti buat yakni mengenai pokok permasalahan yang akan diteliti. Pada penelitian yang dilakukan oleh Monica Puspita Agus Triana, meneliti terkait Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Antara Eigenaar dan Bezitter Studi Kasus Tanah Ex Eigendom. Sedangkan permasalahan yang peneliti tulis mengenai pandangan UUPA terhadap penyelesaian sengketa hak atas tanah <i>eigendom</i> dan bagaimana</p>
--	--	--

		perlindungan hukum bagi pemegang hak tanah eigendom.
--	--	--

## E. Tinjauan Pustaka

### 1. Hak Milik

Penjelasan mengenai hak milik terdapat dalam Pasal 20 UUPA yang menjelaskan bahwa Hak Milik adalah suatu hak terkuat dan terpenuh yang turun-temurun, yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah dengan tetap melihat ketentuan Pasal 6. Hak milik juga dapat beralih dan dialihkan oleh seseorang yang memiliki hak tersebut kepada pihak lain.<sup>25</sup>

### 2. Unsur Hak Milik

- a. Terkuat : menunjuk jangka waktunya.
- b. Terpenuhi : menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut.

---

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.60.

c. Turun temurun : artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya.<sup>26</sup>

### 3. Konversi Hak Atas Tanah

#### a. Pengertian

Konversi hak atas tanah adalah penyesuaian hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>27</sup> Ahli hukum A.P Parlindungan menyatakan bahwa konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk kedalam sistem yang ada pada UUPA.<sup>28</sup>

#### b. Prinsip Konversi

Prinsip Nasionalitas. Prinsip ini menjelaskan bahwa hanya Warga Indonesia saja yang bisa mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa sebagaimana termuat dalam Pasal 9 UUPA. Badan hukum di Indonesia juga memiliki hak atas tanah, tetapi tidak semua badan hukum memiliki hak tersebut. Yang berhak memiliki hak atas tanah tersebut hanyalah badan-badan

---

<sup>26</sup> Mudjiono, *Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992, hlm. 8.

<sup>27</sup> Pelaksanaan Konversi Tanah Atas Hak Barat Oleh Badan Pertanahan Nasional, <http://repository.unpas.ac.id/27318/4/BAB%20III.pdf>, diakses pada Selasa tanggal 21 Maret 2023, pukul 19.39 WIB

<sup>28</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, Cetakan Keempat, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 202.

hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat memiliki Hak Milik atas Tanah.<sup>29</sup>

Prinsip Pengakuan Hak-Hak Tanah Terdahulu. Ketentuan konversi di Indonesia mengambil sikap yang human atas masalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu mengenai hak-hak yang pernah tunduk terhadap Hukum Barat maupun Hukum Adat yang semuanya akan masuk melalui Lembaga Konversi ke dalam sistem dari UUPA.<sup>30</sup>

Prinsip Penyesuaian Pada Ketentuan Konversi. Pasal 2 dari Ketentuan Konversi maupun Surat Keputusan Menteri Agraria menyatakan hak-hak atas tanah yang pernah tunduk dengan Hukum Barat dan Hukum Adat harus menyesuaikan dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA.<sup>31</sup>

Prinsip *status a quo* Hak-Hak Terdahulu. Dengan berlakunya UUPA, maka tidak akan ada lagi hak-hak baru atas tanah-tanah yang akan tunduk kepada Hukum Barat. Dan setelah diseleksi dengan ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang

---

<sup>29</sup> Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.3, No.1, 2018, hlm. 5.

<sup>30</sup> *Ibid.*5

<sup>31</sup> *Ibid.* hlm. 6.

Pokok Agraria dan Peraturan pelaksanaannya maka terhadap hak-hak atas tanah bekas barat dapat menjadi :

- a. Tanah Negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversikannya tanah tersebut menjadi hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Dikonversi menjadi hak yang diatur berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.<sup>32</sup>

Hak *Van Gebruik. Recht van Gebruik* adalah hak kebendaan, yang dimana seseorang dapat menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, sehingga seolah-olah dia sendiri pemilik dari kebendaan itu dan dilekatkan kewajiban memeliharanya.<sup>33</sup>

- c. Tujuan Konversi Hak Atas Tanah

Bachtiar Effendi menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan *recht kadaster* yang bertujuan untuk memberikan kepastian hak, yakni untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas sebidang tanah.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> *Ibid.* hlm.7

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 12.

#### 4. Perlindungan Hukum

Menurut Soerjono Soekanto pengertian perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan untuk subyek hukum dalam bentuk perangkat umum. Pengertian perlindungan hukum menurut Setiono adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum.<sup>35</sup> Dapat diartikan bahwa perlindungan hukum adalah suatu fungsi hukum yang memiliki konsep bahwa hukum dapat memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Dan Indonesia sebagai salah satu negara hukum harus bisa memberikan perlindungan hukum terhadap warga negaranya.<sup>36</sup>

#### F. Metode Penelitian

---

<sup>35</sup> Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli,

<https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=2>, diakses pada Rabu 22 Maret 2023, Pukul 1.26 WIB.

<sup>36</sup> Teori Perlindungan Hukum,

[https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1812/5/138400039\\_file5.pdf](https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1812/5/138400039_file5.pdf), diakses pada Rabu, 22 Maret 2023, pukul 1.34 WIB.

Metode penelitian merupakan bagian yang terpenting dari suatu penelitian, karena metode penelitian ini akan menjadi arah dan petunjuk bagi suatu penelitian.<sup>37</sup>

### **G. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang didukung keterangan-keterangan dari narasumber. Penjelasan dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma<sup>38</sup>. Peneliti memilih jenis penelitian ini, karena peneliti akan memulai dari suatu peristiwa hukum dan selanjutnya akan dicari rujukan pada sistem norma seperti perundang-undangan, asas-asas hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang diajarkan para ahli untuk mencari konstruksi hukum maupun hubungan hukumnya.<sup>39</sup>

### **H. Obyek Penelitian**

Objek penelitian dalam penelitian normatif menempatkan norma sebagai obyek kajiannya. Objek dalam penelitian yang ditulis oleh penulis ialah sistem norma undang-undang terkait penguasaan tanah bekas *eigendom* dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah *eigendom* yang merujuk kepada ketentuan:

---

<sup>37</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm.104.

<sup>38</sup> *Ibid.* hlm.34.

<sup>39</sup> *Ibid.* hlm.37.

- 1) Undang-Undang Pokok Agraria,
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah,
- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, dan
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

#### **I. Narasumber**

- 1). Engkun Kuntandi S.E, lurah Nagritengah, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta.
- 2). Lia Amallia, warga Gang Turi 1 Kelurahan Nagri Tengah Kabupaten Purwakarta.
- 3). Neuneu Nur Alam, warga Gang Turi 1 Kelurahan Nagri Tengah Kabupaten Purwakarta.
- 4). Teguh Ali Imron, warga Gang Turi 1 Kelurahan Nagri Tengah Kabupaten Purwakarta.

#### **J. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti ialah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan sejarah, dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan masalah hukum yang



sedang diteliti.<sup>40</sup> Pendekatan sejarah dilakukan dengan menelaah latar belakang apa yang dipelajari dan perkembangan pengaturan mengenai masalah yang dihadapi.<sup>41</sup> Pendekatan penelitian yang digunakan selanjutnya adalah pendekatan kasus. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah terjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>42</sup>

### **K. Bahan Hukum Penelitian**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim.<sup>43</sup>

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Contohnya adalah buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>44</sup>

---

<sup>40</sup> M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 82.

<sup>41</sup> *Ibid.* hlm. 84.

<sup>42</sup> *Ibid.* hlm. 83.

<sup>43</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Keenam Belas, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 81.

<sup>44</sup> *Ibid.*

Disamping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, peneliti hukum juga dapat menggunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu. Bahan hukum tersebut dapat berupa buku-buku non hukum, laporan penelitian non hukum, dan jurnal-jurnal non hukum<sup>45</sup>.

#### **L. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Metode pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan (membaca buku-buku, jurnal hukum, perundang-undangan, kamus hukum, dan lain-lain), dan melakukan wawancara dengan narasumber.

#### **M. Analisis Bahan Hukum**

Metode analisis yang dipakai penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Dengan cara menggambarkan secara kualitatif hasil yang diperoleh dari penelitian ini kemudian hasil tersebut dianalisis oleh peneliti. Kualitatif adalah data yang tidak berbentuk angka yang dapat diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara, atau bahan tertulis (undang-undang, dokumen, dan buku-buku) yang berupa ungkapan-ungkapan verbal.<sup>46</sup>

#### **N. Sistematika Penulisan**

---

<sup>45</sup> *Ibid.* hlm. 183.

<sup>46</sup> *Ibid.* hlm.136.

Untuk mempermudah melihat gambaran menyeluruh terkait sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan penulisan hukum, penulis akan menguraikan sistematika penulisan yang terdiri dari empat bab, yaitu :

**BAB I Pendahuluan**, memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, dan metode penelitian.

**BAB II Tinjauan Umum Tentang Sengketa Penguasaan Hak Atas Tanah Bekas *Eigendom* Dan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Haknya Di Kabupaten Purwakarta**, bab ini memuat tentang tinjauan umum pertama, mengenai hak milik yang memuat pengertian hak milik, unsur hak milik, cara memperoleh hak milik, sifat dan ciri-ciri hak milik, subyek hak milik, dan hapusnya hak milik. , konversi hak atas tanah, perlindungan hukum, dan hak milik atas tanah dalam perspektif Islam. Kedua, tinjauan umum mengenai konversi hak atas tanah yang berisi pengertian konversi, prinsip konversi, jenis-jenis konversi, tujuan konversi hak atas tanah, dasar hukum konversi, kewajiban pendaftaran tanah, dan cara melakukan pendaftaran tanah. Ketiga, tinjauan umum mengenai perlindungan hukum yang berisi pengertian perlindungan hukum dan prinsip perlindungan hukum. Keempat, tinjauan umum mengenai hak milik atas tanah dalam perspektif Islam yang berisi pengertian tanah negara dan hak milik menurut Islam dan perolehan tanah negara berdasarkan fiqh.

**BAB III Sengketa Penguasaan Hak Atas Tanah Bekas *Eigendom* dan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Haknya Di Kabupaten Purwakarta**,

memuat penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah bekas *eigendom* dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah bekas *eigendom*.

**BAB IV Penutup**, memuat kesimpulan dan saran atas penelitian yang peneliti lakukan terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Bekas Eigendom dan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Haknya di Kabupaten Purwakarta.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BEKAS EIGENDOM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAKNYA DI KABUPATEN PURWAKARTA**

#### **A. Hak Milik**

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

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan beberapa jenis hak atas tanah yang ada di Indonesia, yakni:

- a. Hak Milik (hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah);
- b. Hak Guna Usaha (hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan);
- c. Hak Guna Bangunan (hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun);
- d. Hak Pakai (hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjiannya dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah,

segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini);

e. Hak Sewa (hak yang dipunyai seseorang atau badan hukum atas tanah yang memberikan wewenang kepada pe-megangnya untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa);

f. Hak membuka tanah dan Hak Memungut-Hasil Hutan (hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh penerima hak);

g. Hak Guna Air, pemeliharaan, dan penangkapan ikan (hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu diatas tanah orang lain);

h. Hak Guna Ruang Angkasa (hak yang mempergunakan tenaga dan unsur -unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu);

i. Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial (hak ini dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial);

j. Hak-Hak lain yang tidak termasuk didalam hak-hak tersebut akan ditetapkan oleh Undang-Undang serta hak-hak yang bersifat sementara yang disebutkan didalam Pasal 53.<sup>47</sup>

Hak-hak yang bersifat sementara yang disebutkan didalam Pasal 53 UUPA adalah hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian yang diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.<sup>48</sup>

Pembahasan dalam point ini, peneliti akan membahas mengenai Hak Milik, yang pengertiannya sudah tercantum didalam Pasal 20 UUPA yang menjelaskan bahwa Hak Milik adalah salah satu hak terkuat dan terpenuh yang turun-temurun yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah dengan tetap melihat ketentuan pada Pasal 6 UUPA. Hak milik sendiri dapat beralih dan dialihkan oleh seseorang yang memiliki hak tersebut kepada pihak lain.<sup>49</sup>

Nama Hak Milik sebenarnya bukan nama asli Indonesia, melainkan gabungan dari sifat-sifat hak untuk menguasai tanah yang kemudian diberi nama Hak Milik.

---

<sup>47</sup> Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1)

<sup>48</sup> *Ibid.* hlm. 284.

<sup>49</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 60.

Dan Hak Milik ini sudah terlebih dahulu didalam hukum adat sebagai hasil perkembangan penguasaan sebagai tanah ulayat secara intensif dan terus menerus oleh perseorangan warga masyarakat hukum adat pemegang ulayat.<sup>50</sup>

Hak Milik ini termasuk hak yang memiliki sifat khusus dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 20 UUPA yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh. Karena Hak Milik ini tidak mempunyai batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya.<sup>51</sup>

## **2. Unsur Hak Milik**

### **a. Turun Temurun**

Unsur ini menunjuk pada jangka waktu hak milik yang tidak dibatasi. Selama pemilik dari hak ini masih hidup, maka hak milik ini akan terus berlangsung dan apabila pemiliknya meninggal dunia hak milik ini tetap bisa diturunkan atau diwariskan kepada ahli warisnya. Turun temurun yang dimaksudkan disini tidak semata-mata bahwa hak milik itu dapat diturunkan atau diwariskan, melainkan yang dimaksud dengan turun temurun disini lebih merujuk pada tidak adanya

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 286.

<sup>51</sup> *Ibid*. hlm. 287.



pembatasan jangka waktu dari hak milik. Hal itulah yang membuat hak milik ini menjadi berbeda dengan hak lainnya.<sup>52</sup>

b. Terkuat

Unsur ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan lainnya. Jika dibandingkan dengan hak-hak tersebut, hak milik ini adalah hak terkuat dan hak terpenuh.<sup>53</sup>

c. Terpenuhi

Unsur ini di menjelaskan bahwa hak milik memberi wewenang yang paling penuh kepada pemegang haknya. Karena hak milik ini tidak hanya untuk bangunan atau tanaman saja, akan tetapi hak milik bisa untuk bangunan dan bisa juga untuk pertanian.<sup>54</sup>

### 3. Cara Memperoleh Hak Milik

Pasal 22 ayat 1 dan ayat 2 huruf a dan b UUPA menyebutkan bagaimana cara memperoleh hak milik, yakni :

a. Hak milik atas tanah terjadi menurut hukum adat. Terjadinya hak milik menurut hukum adat berhubungan dengan hak ulayat. Terjadinya hak milik dalam

---

<sup>52</sup> Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Cetakan Pertama, Liberty Yogyakarta, 2013, hlm. 47.

<sup>53</sup> *Ibid.* hlm. 48.

<sup>54</sup> *Ibid.*

hukum adat diawali dengan hak warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Adat. Maria SW Soemardjono juga berpendapat yang sama mengenai terjadinya hak milik menurut hukum adat, beliau berpendapat bahwa “perolehan Hak Milik menurut hukum adat tidak dengan cara serta merta, melainkan diawali dengan pembukaan hutan oleh persekutuan dengan sepengetahuan kepala persekutuan, dilanjutkan dengan pemasangan tanda batas dan pengolahan tanahnya menjadi tanah pekarangan atau pertanian.<sup>55</sup>

b. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah adalah terjadinya hak milik yang dimulai dengan adanya permohonan Hak Milik kepada negara yang kemudian oleh negara dalam hal ini pejabat yang berwenang dikeluarkan keputusan (penetapan pemerintah) pemberian haknya. Hak milik ini diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah. Terkait dengan Hak Milik yang diberikan oleh pemerintah penetapannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.<sup>56</sup>

c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang adalah terjadinya hak milik karena konversi. Maksud dari konversi disini adalah perubahan hak-hak atas tanah yang ada sebelum lahirnya UUPA menjadi salah satu hak yang tercantum

---

<sup>55</sup> *Ibid.* hlm. 56.

<sup>56</sup> *Ibid.* hlm. 58.

di dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pendaftaran tanah pertama kali dalam rangka memperoleh hak milik yang berasal dari hak lama ini dalam masyarakat dikenal dengan istilah pensertipikatan tanah, karena memang pada dasarnya tanah-tanah ini sebelumnya belum pernah didaftarkan sebagaimana dimaksud oleh UUPA dan PP No. 16 Tahun 2021.<sup>57</sup>

Secara garis besar terjadinya Hak Milik dapat melalui dua cara, yakni :

- a. Secara Originair. Terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kali melalui ketentuan hukum adat, melalui ketentuan Undang-Undang sebagaimana telah diuraikan diatas.
- b. Secara Derivatif. Terjadinya atau diperolehnya hak milik dari subyek hukum lain yang sebelumnya sudah mempunyai Hak Milik. Jadi Hak Milik ini diperoleh dari pihak lain, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, dan pewarisan. Jadi diperolehnya Hak Milik karena adanya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut maka Hak Milik seseorang pindah atau beralih kepada pihak lain. Terjadinya Hak Milik ini bukan untuk pertama kalinya, sebab sebelumnya Hak Milik ini sudah ada hanya saja kemudian Hak Milik ini pindah kepada pihak lain.<sup>58</sup>

#### **4. Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Milik**

---

<sup>57</sup> *Ibid.* hlm. 60.

<sup>58</sup> *Ibid.* hlm. 61.

- a. Hak Milik adalah hak yang terkuat sehingga harus didaftarkan, hal ini tercantum didalam Pasal 20 UUPA.
- b. Dapat beralih, yang artinya hak milik ini dapat diwariskan kepada ahli warisnya. Terdapat didalam Pasal 20 UUPA.
- c. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat.
- d. Hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lainnya.
- e. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Tercantum didalam Pasal 25 UUPA.
- f. Hak milik dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah. Tertulis didalam Pasal 27 UUPA.
- g. Hak milik dapat diwakafkan.<sup>59</sup>

## **5. Subyek Hak Milik**

- a. Warga Negara Indonesia. Di Dalam Pasal 21 ayat (1) menyatakan bahwa “Hanya warga Indonesia yang dapat mempunyai hak milik”. Kemudian dijelaskan kembali dalam Pasal 21 ayat (4) yang menyatakan “selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini”. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang berhak memiliki

---

<sup>59</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 61.

Hak Milik hanyalah warga negara Indonesia.<sup>60</sup> Yang dimaksud dengan Warga Negara Indonesia adalah yang tercantum didalam Pasal 26 ayat (1) UUD 1945 bahwa yang menjadi warga Negara Indonesia adalah orang-orang Bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan Undang-Undang untuk menjadi warga negara. Oleh karena itu semua perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak milik kepada orang asing atau seseorang yang disamping mempunyai kewarganegaraan asing, adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Hal ini diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan: “setiap jual beli, tukar menukar, penghibahan, pemberian 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 didalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik dapat dituntut kembali.”

## 6. Badan Hukum

---

<sup>60</sup> Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan Pertama, Liberty Yogyakarta, 2013, hlm. 50.

Badan Hukum Tertentu. Hal ini tercantum didalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang berbunyi “oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat tertentu”. Selain dalam Pasal 21 ayat (1), terdapat juga dalam Pasal 49 ayat (1) UUPA yang berbunyi “hak milik tanah badan badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial”. Pemerintah kemudian mengeluarkan PP No.38 Tahun 1963 yang memuat badan-badan hukum apa saja yang dapat mempunyai hak milik yaitu :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Pemerintah;
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No.79 Tahun 1958;
- c. Badan badan keagamaan yang ditunjuk menteri agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk menteri dalam negeri setelah mendengar menteri sosial.

Pasal 52 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah menyebutkan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik adalah Bank Negara, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh pemerintah dan koperasi pertanian.

Badan-badan hukum sosial dan badan hukum keagamaan untuk mempunyai Hak Milik tetap mempunyai batasan, yaitu hanya sebatas untuk usaha atau kegiatan yang berhubungan dengan bidang sosial atau keagamaan. Apabila kegiatan yang dilakukan tidak langsung berhubungan dengan kegiatan dibidang sosial dan keagamaan, maka dianggap sebagai badan hukum biasa dan tanah yang akan didirikan tidak akan memiliki status Hak Milik.<sup>61</sup>

## **7. Hapusnya Hak Milik**

a. Tanah jatuh kepada negara. Jatuhnya tanah kepada negara karena pencabutan hak menurut Pasal 18 UUPA semata-mata karena kepentingan umum, bukan karena kesalahan pemilik tanah.<sup>62</sup>

b. Karena Penyerahan dengan sukarela pemiliknya. Berkaitan dengan berakhirnya hak milik diatas, yang dimaksud penyerahan sukarela karena pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan cara pelepasan hak yang terjadi karena adanya musyawarah, maka apabila pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk dipakai kepentingan umum, diartikan bahwa yang bersangkutan memberikan tanah tersebut secara sukarela.<sup>63</sup> Karena ditelantarkan.

---

<sup>61</sup> Pasal 52 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

<sup>62</sup> *Ibid.* hlm. 61.

<sup>63</sup> *Ibid.* hlm. 62.

- c. Telantaran tanah menjadi salah satu sebab jatuhnya tanah kepada negara. Mengenai tanah terlantar ini diatur didalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2020 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Peraturan Pemerintah ini sebagai ganti dari Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dan menurut Peraturan Pemerintah tersebut dapat dikatakan tanah terlantar terhitung tiga tahun sejak terbitnya Hak Milik.
- d. Karena Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, bahwasannya Warga Negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya wajib melepas hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Jika tidak, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah milik negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemiliknya tidak dapat dituntut kembali.
- e. Tanahnya musnah atau sudah tidak ada lagi karena bencana alam.<sup>64</sup>

## **B. Penyelesaian Sengketa**

### **1. Pengertian Sengketa**

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian terhadap sengketa adalah, sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat atau pertengkar-

---

<sup>64</sup> *Ibid.* hlm. 63.



pertengkaran.<sup>65</sup> Menurut Winanto sengketa memiliki arti, pertentangan atau konflik yang terjadi pada lingkungan masyarakat sehingga terbentuknya pertentangan antara orang, kelompok, atau organisasi secara sosial terhadap suatu objek pertanahan.<sup>66</sup>

Sengketa memiliki hubungan antara parameter terkait sederhana atau kompleksnya suatu sengketa, serta melibatkan berbagai jenis persoalan, adanya perbedaan pemahaman yang menyebabkan timbulnya suatu sengketa dapat terjadi antara lain karena, penggunaan kata yang membingungkan atau perbedaan asumsi dan persepsi antara para pihak sehingga menimbulkan perbedaan mengenai konsep keadilan, moralitas, budaya serta nilai-nilai antara para pihak.<sup>67</sup>

Pada ranah sengketa perdata dimana adanya perselisihan hak yang merugikan para pihak yaitu subyek hukum dapat mengajukan tuntutan hak yang timbul dari sengketa keperdataan dan untuk melaksanakan tuntutan tersebut harus disandarkan

---

<sup>65</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Online (KBBI)

<sup>66</sup> DY. Witanto, hukum acara mediasi dalam perkara perdata dilingkungan pradilan umum dan pradilan agama menurut PERMA No.1 tahun 2008 (Bandung: alfabeta, 2012), hlm, 2.

<sup>67</sup> Priyatna Abdurrasyid, H., Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, (Jakarta: Fikahati Aneska/BANI, 2002) hlm. 3. Sebagaiman dikutip dari Sophar Maru Hutagalung, Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, cet, ke-1, (Jakarta: Sinar Grafik, 2012), hlm.52

kepada hukum acara perdata.<sup>68</sup> proses penyelesaian sengketa perdata diawali dengan dilakukannya gugatan atau permohonan oleh salah satu pihak yang bersengketa. dimana pengajuan gugatan harus memiliki kepentingan hukum atas suatu objek yang menjadi sengketa, walaupun undang-undang tidak menjadi syarat namun harus memiliki kejelasan terhadap dasar hukum terhadap suatu gugatan tersebut yang akan dilakukan kualifisir oleh hakim pemeriksa sehingga tetap memiliki dalil-dalil yang kuat untuk diajukan.<sup>69</sup>

## 2. Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung selama bertahun tahun bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. sengketa dan konflik pertanahan merupakan permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.

Menurut Rusmadi Murad<sup>70</sup> sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang

---

<sup>68</sup> Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 1

<sup>69</sup> Sanyoto, Antonius S Maryono dan Rahadi W Bintoro, *Proses Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri Dalam Kaitannya Dengan Transaksi yang Menggunakan Internet*, *Jurnal Dinamika*, Vol. 8 No. 2, Mei 2008, hlm.113.

<sup>70</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung 1991, hlm. 22

berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Terdapat beberapa macam sifat permasalahan sengketa tanah menurut Rusmadi Murad, yaitu:

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

### **3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Penyelesaian sengketa yang terjadi di masyarakat dapat ditempuh melalui bentuk atau mekanisme sebagai berikut:

- a. Penyelesaian sengketa pertanahan oleh pemerintah melalui tatacara kewenangan administrasi badan pertanahan.

Mekanisme penanganan sengketa lazimnya melalui pola sebagai berikut:<sup>71</sup>

1) Pengaduan

Dalam pengaduan ini biasanya berisi hal-hal dan peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah yang berhak atas tanah sengketa dengan lampirannya bukti-bukti dan mohon penyelesaian.

2) Penelitian

Terhadap penanganan tersebut kemudian dilakukan penelitian baik pengumpulan data/administratif maupun hasil penelitian fisik dilapangan. Dari penelitian ini dapat disimpulkan apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

Apabila terdapat dugaan pengaduan maka akan diproses pencegahan mutatis mutandis menyatakan tanah tersebut dalam keadaan sengketa. Kemudian berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan/penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi).

Syarat-syarat untuk dapat dilakukan pencegahan untuk menjamin kelancaran pemeriksaan atau penelitian:

---

<sup>71</sup>

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, hlm. 24

- 1) Terdapat alasan yang sah, misalnya si pemohon akan terancam haknya, apabila tidak dilakukan pencegahan.
- 2) Demi kepentingan hukum perlu dilakukan pencegahan untuk menjamin kelancaran pemeriksaan atau penelitian.

Pihak instansi pemerintah c.q Direktur Jenderal Agraria menjadi mediator dalam melakukan penyelesaian sengketa secara kekeluargaan. Hasil musyawarah ini dibakukan dalam sebuah akta perdamaian, baik dilakukan dimuka hakim maupun diluar pengadilan atau notaris untuk mendapatkan kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang telah bersepakat.

b. Penyelesaian sengketa melalui upaya hukum

- 1) Penyelesaian Sengketa Tanah lewat Lembaga Peradilan

Kekuasaan di lingkungan peradilan umum dijalankan oleh:

- Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama,
- Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding,
- Pengadilan di Mahkamah Agung

Dalam pengadilan umum berlaku ketentuan-ketentuan perdata seperti KUHPerdata dan ketentuan lainnya UUPA. Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili serta menyelesaikan sengketa di antara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai pasal 2 ayat (1) No.14 tahun 1970 yang diubah menjadi UU No.35 Tahun 1999, sekarang menjadi pasal 16 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004.

Penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan di pengadilan umum karena sesuai Buku II KUHPerdara, tanah diatur dalam hukum materil. Untuk mempertahankan hukum formal digunakan hukum acara HIR/RBg. Dalam hal ini, penggunaan HIR/RBg dalam sengketa penyelesaian sengketa pertanahan karena tanah itu mencakup status dan hak sekaligus. Tidak mungkin memisahkan subjek dengan objeknya. Sehingga dalam hal ini, sengketa hak adalah sengketa perdata yang merupakan kewenangan pengadilan umum. Hakim berkedudukan untuk menetapkan hukum diantara dua pihak yang terlibat dalam perselisihan atau persengketaan.

2) Penyelesaian sengketa pertanahan melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR)

Menurut Pasal 1 UU Nomor 30 tahun 1999, Arbitrase adalah “Cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Terdapat 2 macam perjanjian arbitrase sebagai sumber hukum, yaitu:

- a) Perjanjian arbitrase yang disepakati dan dibuat sebelum terjadi sengketa atau “*arbitration clause*”;
- b) Perjanjian arbitrase yang dibuat setelah terjadi sengketa atau “*submission clause*” Arbitrase dengan sifatnya yang informal, tertutup, dan efisien diharapkan mampu menyelesaikan sengketa secara lebih cepat dan memenuhi harapan para pihak.

Format upaya penyelesaian sengketa tanah melalui arbitrase ini merupakan solusi penyelesaian dengan berlandaskan pada ketentuan normatif yang berlaku dengan tetap memperhatikan perlindungan dan pemenuhan hak-hak masyarakat atas tanah dan kekayaan alam. Meskipun secara umum, sengketa tanah bukan merupakan objek arbitrase, akan tetapi penerapan arbitrase dapat dilakukan dengan proses penemuan hukum, bukan semata dikaji dari sudut pandang hukum semata, tetapi perlu dikaji dari sudut pandang sosiologis, dan filosofis untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat bagi penyelesaian sengketa tanah secara cepat dan memenuhi rasa keadilan para pihak yang bersengketa. Menurut Doktrin, pengertian perluasan objek sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase (*types of dispute*) sehingga tidak terbatas hanya meliputi hal yang ditetapkan dalam Pasal 5 UU no. 30 Tahun 1999 yang secara eksplisit membatasi objek sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase.

Perwujudan arbitrase pertanahan sebagai badan *extra judicial* penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia mengacu pada ketentuan Pasal 24 (amandemen ke4) ayat (3) UUD 1945, yaitu dengan adanya penyebutan “*badan-badan yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman*”. UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tahun 2009, jo UU No. 30 Tahun 1999 dimungkinkan untuk melembagakan Arbitrase Pertanahan sebagai Badan Arbitrase Pertanahan Indonesia.

## **C. Konversi Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Konversi**

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, berlaku secara bersamaan dua perangkat hukum tanah di Indonesia, satu bersumber pada hukum adat sedangkan yang satunya lagi bersumber pada hukum tanah barat. Saat berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang bersifat nasional hak-hak atas tanah tersebut harus mengikuti apa yang tercantum didalam Undang-Undang Pokok Agraria dan hal tersebut dilakukan melalui konversi.<sup>72</sup>

## 2. Prinsip Konversi

a. Prinsip Nasionalitas. Prinsip ini menegaskan bahwa bumi,air,dan ruang angkasa yang ada di dalam wilayah Indonesia merupakan hak bagi seluruh Bangsa Indonesia. Maka dari itu tanah-tanah yang berada di wilayah Indonesia menjadi hak bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>73</sup> Konteks kepemilikan tanah, prinsip nasionalitas menunjukkan bahwa kepemilikan tanah harus mencerminkan kepentingan dan kesejahteraan masyarakat Indonesia secara keseluruhan. Pemerintah memiliki peran penting dalam menjaga prinsip ini dengan mengatur dan mengawasi kepemilikan tanah, serta memastikan adanya keadilan dalam kepemilikan dan

---

<sup>72</sup> Pelaksanaan Konversi Tanah Atas Hak Barat Oleh Badan Pertanahan Nasional, <http://repository.unpas.ac.id/27318/4/BAB%20III.pdf>, diakses pada Rabu tanggal 22 Maret 2023 pukul 1.14 WIB.

<sup>73</sup> Prinsip-Prinsip Hukum Pertanahan Nasional, [https://elearning.surabaya.go.id/upload/materi/2/update/Pinsip-Prinsip%20Hukum%20Pertanahan%20Nasional%20\(UNAIR\).ppt](https://elearning.surabaya.go.id/upload/materi/2/update/Pinsip-Prinsip%20Hukum%20Pertanahan%20Nasional%20(UNAIR).ppt), diakses pada Kamis 22 Maret 2023, pukul 21.57 WIB.



penggunaan tanah. Namun, penting juga untuk mempertimbangkan bahwa prinsip nasionalitas ini tidak berarti bahwa kepemilikan tanah hanya terbatas pada warga negara Indonesia. Di Indonesia sendiri, terdapat mekanisme hukum yang mengatur kepemilikan tanah oleh warga negara asing atau badan hukum non-warga negara. Mekanisme ini berdasarkan Undang-Undang Tanah yang mengatur tentang hak kepemilikan dan penggunaan tanah di Indonesia. Dengan menjunjung tinggi prinsip nasionalitas dalam kepemilikan tanah ini, dapat diharapkan bahwa tanah di Indonesia dapat digunakan secara adil, berkelanjutan, dan memberikan manfaat bagi seluruh rakyat Indonesia. Prinsip ini mengingatkan akan pentingnya menjaga tanah sebagai sumberdaya yang bernilai dan melindungi kepentingan nasional serta kepentingan masyarakat luas.

b. Prinsip Pengakuan Hak-Hak Tanah Terdahulu. Prinsip ini mengakui hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dari itu hak-hak yang pernah tunduk kepada Hukum Barat dan Hukum Adat melalui lembaga konversi ke dalam sistem dari Undang-Undang Pokok Agraria. Dan penyelesaian tanah bekas Hak Barat berakhir ketika diterbitkannya Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979.

c. Prinsip Penyesuaian Pada Ketentuan Konversi. Prinsip ini menyatakan bahwa hak-hak yang pernah tunduk pada hukum barat dan hukum adat harus disesuaikan dengan hak-hak yang sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

d. Prinsip Status Quo Hak-Hak Terdahulu. Dengan berlakunya prinsip status quo hak-hak terdahulu, maka dapat dilaksanakan dengan konsekuen konversi tersebut. dengan demikian setiap ada pembuatan suatu bukti hak baru atas tanah yang tunduk

atau akan ditundukan kepada sistem lama adalah batal dan tidak berkekuatan hukum.<sup>74</sup>

e. Hak *Van Gebruik*. *Recht van Gebruik* adalah hak kebendaan, yang dimana seseorang dapat menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, sehingga seolah-olah dia sendiri pemilik dari kebendaan itu dan dilekatkan kewajiban memeliharanya.<sup>75</sup>

#### **4. Jenis-Jenis Konversi**

Konversi sendiri memiliki 3 (tiga) jenis yaitu :

- a. Konversi hak atas tanah yang berasal dari hak barat;
- b. Konversi hak atas tanah yang berasal dari hak Indonesia;
- c. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas Swapraja

#### **5. Tujuan Konversi Hak Atas Tanah**

Konversi Hak Atas Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian, perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah yang sesuai dengan

---

<sup>74</sup> Prinsip-Prinsip Hukum Agraria Nasional dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), [https://digilib.uns.ac.id/dokumen/download/72085/MzY5NzIy/Penyelesaian-bekas-tanah-hak-barat-Recht-van-opstal-RvO-di-atas-tanah-stikes-baptis-Kediri-bab\\_2.pdf](https://digilib.uns.ac.id/dokumen/download/72085/MzY5NzIy/Penyelesaian-bekas-tanah-hak-barat-Recht-van-opstal-RvO-di-atas-tanah-stikes-baptis-Kediri-bab_2.pdf), diakses pada Kamis 22 Maret 2023, pukul 22.07 WIB.

<sup>75</sup> *Ibid.* hlm.7

Undang-Undang Pokok Agraria, serta untuk memberikan jaminan bahwa hak-hak atas tanah tersebut berfungsi agar terciptanya keadilan bagi masyarakat.<sup>76</sup>

## **6. Batasan Konversi**

Batasan Mengenai Konversi tanah terdapat pada Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang pokok pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat. Pada Keputusan presiden tersebut dijelaskan mengenai Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat- lambatnnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

## **7. Dasar Hukum Konversi**

Landasan hukum konversi terhadap hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA adalah bagian kedua dari UUPA mengenai ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri dari 9 pasal, yakni dari pasal 1 hingga pasal 9. Khusus untuk konversi tanah yang tunduk pada hukum adat dan sejenisnya diatur dalam Pasal 2, Pasal 4, dan Pasal 7 ketentuan-ketentuan konversi. Selain itu, ketentuan konversi dipertegas kembali dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2

---

<sup>76</sup> Pelaksanaan Konversi Tanah Atas Hak Barat Oleh Badan Pertanahan Nasional, <http://repository.unpas.ac.id/27318/4/BAB%20III.pdf> diakses pada Rabu tanggal 22 Maret 2023, pukul 1.19 WIB.

Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 yaitu tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah. Bunyi pasal 2, pasal 4, dan pasal 7 yang tunduk kepada hukum adat dan sejenisnya sebagai berikut :<sup>77</sup>

a. Pasal 2 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 sebagai dibawah, yang pada mulainya berlaku 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 didalam Pasal 21.

Ayat (2) : Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan

---

<sup>77</sup> <http://repository.unpas.ac.id/27318/4/BAB%20III.pdf>, diakses pada 31 Mei 2023, pukul 00.27 WIB

peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Terhadap Pasal 2 ketentuan konversi ini ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 19 dan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1980 dengan 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 2 Ketentuan Konversi diperlukan tindakan penegasan :

- 1) Mengenai yang mempunyainya, untuk memperoleh kepastian apakah akan dikonversikan menjadi hak milik atau tidak.
- 2) Mengenai peruntukan tanahnya, jika ternyata konversinya tidak bisa menjadi hak milik.

Penegasan tersebut diperlukan karena konversi dari pada hak tersebut di atas disertai syarat-syarat yang bersangkutan dengan status yang mempunyai dan sifat penggunaan tanah pada tanggal 24 September 1960.

Pasal 4 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, anggaduh, 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”.

Dari bunyi pasal 4 ketentuan konversi tersebut maka hak-hak atas tanah seperti ganggam bantuak, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas yang berasal dari hukum adat dikonversikan menjadi hak pakai.

1. Pasal 7 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 agrarialah yang memutuskan.

Lebih lanjut ketentuan-ketentuan tentang konversi dalam UUPA ditegaskan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan SK. Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, mengatur tentang hak-hak yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah, maka oleh yang bersangkutan diajukan :

a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/*Verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh Instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya).

b. Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten Wedana (Camat) yang:

1) Membenarkan surat atau surat bukti hak itu.

2) Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.

3) Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.

c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak.

Dilihat dari ketentuan Pasal 3 ini, maka khusus untuk tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan UUPA, tetapi diakui tanah tersebut sebagai hak adat, maka tempuhlah dengan upaya “Penegasan Hak” yang diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat diikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual-beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan

menerangkan juga tanah itu untuk perumahan atau untuk pertanian dan keterangan kewarganegaraan orang yang bersangkutan.

Pasal 7 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah, dalam pasal ini diatur lembaga konversi lain dinamakan “Pengakuan Hak”, yang perlakuan atas tanah-tanah yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda bukti haknya, maka yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional wilayah setempat, permohonan tersebut diumumkan 2 bulan berturut-turut di kantor pendaftaran tanah dan kantor kecamatan, jika tidak diterima keberatan mereka membuat pernyataan tersebut kepada kantor BPN dan kemudian mengirimkannya kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanian setempat, penerbitan pengakuan hak diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN, dari SK pengakuan hak tersebut sekaligus mempertegas hak apa yang diberikan/padanan pada permohonan tersebut, bisa saja Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai

Surat Keputusan Menteri Dalam negeri nomor 26/DDA/1970 sebagai penjelasan dari Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, dalam dictum pertamanya : menegaskan bahwa yang dianggap sebagai “Tanda Bukti Hak” dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 adalah :



a. Daerah-daerah di mana sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak (hasil) bumi (*Landrente*) atau *Verponding* Indonesia.

1. Surat pajak (hasil) bumi atau *Verponding* Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960, jika antara tanggal 24 September 1960 dan saat mulai diselenggarakan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 terjadi pemindahan hak (jual-beli, hibah atau tukar menukar) maka selain surat pajak yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 tersebut di atas wajib disertakan juga surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukarnya yang sah (dibuat di hadapan dan di saksikan oleh Kepala Desa/Adat yang bersangkutan).

2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.

b. Daerah-daerah di mana sampai tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak (hasil) bumi (*Verponding*) Indonesia.

1. Surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/Adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah tersebut.

2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.

## 8. Kewajiban Pendaftaran Tanah

Negara Indonesia aturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus masalah tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur segala sesuatu baik menyangkut hak maupun kewajiban subjek hukum atas tanah. Hak dan kewajiban ini sering menjadi masalah serius yang akibatnya dapat mengganggu stabilitas nasional.

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, ada dua hal yang harus diperhatikan yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>78</sup>

Pasal 19 UUPA menyebutkan bahwa, untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>79</sup> Pengertian Pendaftaran tanah itu sendiri menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan,

---

<sup>78</sup> Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm.6

<sup>79</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1)

dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>80</sup>

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah itu sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>81</sup>

Pendaftaran tanah dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayah-wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian diproses/diolah, disimpan, dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut.<sup>82</sup>

---

<sup>80</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1

<sup>81</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2)

<sup>82</sup> Aartje Tehupeiory, *Op.Cit* , hlm.7.

Untuk merealisasikan Pasal 19 UUPA tersebut, pemerintah segera mengeluarkan Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang saat ini telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Dilakukannya pendaftaran tanah itu sendiri, memiliki tujuan yang tercantum didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 yang menyebutkan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>83</sup>

Sejak adanya Peraturan Pemerintah tersebut, sudah cukup banyak tanah-tanah rakyat yang didaftarkan dan disertifikatkan. Terkait kepastian hukum yang dijamin menurut Pasal 3 meliputi kepastian mengenai :

---

83

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3

- a. Letak, batas, dan luas tanah;
- b. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah; dan
- c. Pemberian surat berupa sertifikat tanah.

Pada penyelenggaraan pendaftaran tanah, ada beberapa syarat penting untuk menjamin kepastian hukum, yaitu :

- a. Peta-peta kadastral dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah menurut hak;
- b. Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum;
- c. Setiap hak dan peralihannya harus didaftarkan.<sup>84</sup>

Dalam rangka permohonan hak dan pembebanan hak tanggungan pendaftaran tanah dapat berfungsi :

- a. Sebagai syarat konstitutif lahirnya suatu hak atau hak tanggungan atau syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak.
- b. Sebagai keperluan pembuktian, sebab nama pemegang hak atau hak tanggungan akan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak atau hak tanggungan untuk memperkuat dan memperluas pembuktian.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> *Ibid.* hlm.10

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

Selain itu, dalam rangka untuk jual beli dan pemindahan hak lainnya, fungsi pendaftaran tanah adalah untuk :

- a. Memperkuat pembuktian, sebab pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang;
- b. Memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.<sup>86</sup>

Obyek pendaftaran tanah itu sendiri meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan; dan
- f. Tanah negara.<sup>87</sup>

Untuk tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

---

<sup>86</sup> *Ibid.* hlm.11

<sup>87</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 9

Lembaga yang berwenang untuk melaksanakan pendaftaran tanah saat ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional ini adalah lembaga pemerintah non departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Badan ini dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988. Sebelum Tahun 1988 lembaga ini disebut Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 diperbaharui dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.

Peraturan mengenai pendaftaran tanah itu sendiri tertuang didalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pengganti PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 merupakan peraturan induk untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 19 UUPA. Selain itu, dapat dijumpai pula peraturan-

peraturan lainnya sebagai peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah. Ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang mengatur mengenai pendaftaran tanah antara lain :

- a. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- e. Peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.<sup>88</sup>

## 9. *Acquisitive verjaring*

*Acquisitive verjaring* merupakan prinsip yang diatur dalam KUH Perdata tentang daluarsa sebagai salah satu cara memperoleh hak milik atas kebendaan termasuk hak milik atas tanah. Daluarsa adalah batas waktu akhir untuk

---

<sup>88</sup>

*Ibid.* hlm.12



memperoleh atau melepaskan sesuatu hak secara sah. Daluarsa merupakan suatu asas hukum yang kemudian diadopsi dalam hukum positif di Indonesia. Adapun syarat syarat untuk memperoleh hak milik atas dasar daluarsa (*acquisitive verjaring*), antara lain :

- b. Menguasai secara terus menerus
- c. Tak terputus-putus;
- d. Tak terganggu:
- e. Dimuka umum dan secara tegas sebagai pemilik; dan
- f. Menguasai selama 20 tahun (dengan menunjukkan alas hak sebagai bukti penguasaan) atau menguasainya selama 30 (tiga puluh) tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alasan haknya.

#### **D. Perlindungan Hukum**

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

Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah suatu kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia. Menurut Philipus M.Hadjon perlindungan hukum ini selalu berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan tersebut terbagi menjadi dua, ada kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi.

Perlindungan dalam kamus besar Bahasa Indonesia berasal dari kata lindung yang mempunyai arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Perlindungan itu sendiri memiliki arti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Selain penjelasan tersebut, perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah.

Namun dalam hukum itu sendiri, perlindungan hukum ini memiliki arti bahwa segala upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang memiliki tujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan, dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.<sup>89</sup>

## **2. Unsur Perlindungan Hukum**

- a. Adanya Pengayoman dari pemerintah terhadap warganya;
- b. Jaminan kepastian hukum;
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga negara.

---

<sup>89</sup>

Teori

Perlindungan

Hukum,

[https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1812/5/138400039\\_file5.pdf](https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1812/5/138400039_file5.pdf), diakses pada Rabu 22 Maret 2023, pukul 2.02 WIB.

d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.<sup>90</sup>

### 3. Prinsip Perlindungan Hukum

a. Prinsip pertama yakni prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan harkat dan martabat manusia. pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan diarahkan pada usaha mencapai kesejahteraan bersama.

b. Prinsip kedua yakni prinsip negara hukum. Prinsip ini melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum.

<sup>91</sup> Pancasila sebagai dasar falsafah negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintahan dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.

---

<sup>90</sup> Pengertian Perlindungan Hukum, <https://repository.uin-suska.ac.id/7119/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada Kamis tanggal 23 Maret 2023, pukul 11.37 WIB

<sup>91</sup> Tinjauan Umum tentang Perlindungan Anak, <https://repository.uir.ac.id/5394/5/BAB%20II.pdf>, diakses pada Rabu 22 Maret 2023, pukul 1.56 WIB.

## E. Lembaga Verluis

Lembaga Verluis merupakan Perseroan Terbatas (badan hukum) yang didirikan berdasarkan perjanjian, yang melakukan kegiatan usaha dengan modal tertentu, yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.<sup>92</sup> PT. KTU. Verluis sebagai perseroan terbatas yang harus bertindak sesuai Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perseroan. AD/ART bersifat hukum memaksa. Pencantuman Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam AD/ART perseroan, memegang peranan “fungsi prinsipil”. Dikatakan memegang peranan fungsi prinsipil karena pencantuman itu dalam AD/ART, merupakan “landasan hukum” bagi pengurus perseroan, dalam hal ini Direksi dalam melaksanakan pengurus dan pengelolaan kegiatan usaha Perseroan, sehingga pada setiap transaksi atau kontrak yang mereka lakukan tidak menyimpang atau keluar maupun melampaui dari maksud dan tujuan, serta kegiatan yang ditentukan dalam AD/ART.

Pada AD/ART perseroan, PT.KTU. Verluis berfungsi untuk menyimpan dan menginventarisir data kepemilikan tanah *eigendom*, *erfacht*, dan *opstaal* milik WNI serta mengelola persewaan tanah dan bangunan bekas *eigendom*, *erfacht*, dan

---

<sup>92</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang *Perseroan Terbatas*.

*opstaal* yang mencakup wilayah kerjanya meliputi Provinsi Jawa Barat, DKI, Jawa Tengah, dan Jawa Timur, seperti : Bandung, Bogor, Jakarta, Kebayoran, Sukabumi, Solo, Magelang, Yogyakarta, Semarang, Salatiga, Madiun, Surabaya, Pasuruan, Malang, Mojokerto, dan Probolinggo. Disisi lain, PT. KTU. Versluis juga memiliki kewenangan/hak tambahan melalui pemberian kuasa yang dilakukan oleh si pemilik kuasa atas tanah tersebut dan dikuasakan kepada PT. KTU. Versluis secara tertulis. Beberapa kewenangan/hak yang lahir karena pemberian kuasa, diantaranya :

- 1). Menyimpan data kepemilikan dari tanah bekas hak barat
- 2). Mengelola tanah bekas hak barat
- 3). Menyewakan tanah dan/atau bangunan bekas hak barat
- 4). Menguasai tanah bekas hak barat
- 5). Mengatur pendapatan dari tanah dan/atau bangunan bekas hak barat
- 6). Menerima pendapatan atau keuntungan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

#### **F. Perolehan Hak Milik Dalam Perspektif Islam**

Kepemilikan tanah dalam hukum Islam bersifat komunalistik religious yang penguasaannya ada pada negara dengan menambahkan bobot dan nilai teologis-religious untuk membedakan dengan sistem kepemilikan aliran sosialisitik. Menurut pandangan Islam, segala sesuatu yang ada dilangit dan bumi termasuk tanah,

hakikatnya adalah milik Allah SWT. Pandangan ini disebutkan dalam firman Allah SWT yang artinya : " Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk) (QS An-Nuur (24) : 42). Dan Allah juga berfirman yang artinya : "Kepunyaan-Nya Lah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu (QS. Al-Hadid 57 : 2). Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT yang artinya : "Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya" (QS Al-Hadid 57 : 7). Menafsirkan ayat tersebut, Imam Al-Qurthubi berkata, "Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT."<sup>93</sup>

### **1. Pengertian Tanah Negara dan Hak Milik Menurut Islam**

Ilmu fiqh menyebutkan pengertian dari tanah negara (tanah mati) ialah tanah yang bebas dari suatu hak yang terletak di suatu daerah tertentu, belum

---

93

<http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam>). Diakses pada tanggal 28 Mei 2023, pukul 20.42 WIB

dibangun oleh seseorang, tanah yang jauh dari pemukiman manusia, bukan salah satu sarana umum dan sosial.<sup>94</sup>

Perolehan hak milik atas tanah negara (tanah mati/terlantar) menjadi penting, mengingat tanah di samping sebagai aset, tempat beraktivitas dan sekaligus lahan pemberdayaan ekonomi kerakyatan yang harus dibangun dan dimanfaatkan.<sup>95</sup>

Hak milik sendiri dalam fiqh adalah hak atas suatu benda (termasuk tanah) yang dapat diperoleh dengan sesuatu usaha yang sah dan mendapat legalitas syara'. Undang-Undang Agraria Pasal 20 ayat (1) menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, sedangkan ayat (2) nya menyebutkan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>96</sup>

Kata hak milik sendiri terdiri dari dua kata yaitu hak dan milik. Kata “hak” berasal dari Bahasa Arab, kini sudah menjadi bagian dari Bahasa Indonesia berarti yang benar, milik kewenangan, kekuasaan. Kata hak berasal dari Bahasa Arab, memberikan pengertian sebagai berikut : sekumpulan kaidah nash yang mengatur sesuatu yang harus ditaati, baik dalam bidang orang maupun dalam bidang harta.

---

<sup>94</sup> *Ibid.*

<sup>95</sup> Mahli Ismail, *Fikih Hak Milik Atas Tanah Negara*, Cetakan Pertama, Kaukaba Dipantara, Yogyakarta, 2013, hlm. 2.

<sup>96</sup> *Ibid.* hlm.28

Selain itu, pengertian hak juga diartikan sebagai berikut : kekuasaan mengenai sesuatu yang wajib atas seseorang bagi yang lain. Dengan demikian dapat dipahami bahwa hak itu adalah sesuatu yang harus diterima oleh seseorang. Sementara kata milik berasal dari Bahasa Arab, yang pengertian menurut lughat adalah memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya.<sup>97</sup>

## 2. Perolehan Tanah Negara (mati/terlantar) Berdasarkan Fiqh

Ulama fiqh menetapkan sejumlah persyaratan menghidupkan tanah mati sampai memperoleh hak milik. Dalam hal ini, ulama fiqh menggunakan pola induktif dan metode *bayani*. Beberapa ulama fiqh yang membahas terkait persyaratan menghidupkan tanah mati sampai memperoleh hak milik adalah Abu Hanifah, Malik bin Anas, Al-Syafi'I, dan Ahmad bin Hanbal serta para muridnya dan fuqaha yang sepaham dengan mereka.<sup>98</sup>

Abu Hanifah dalam menetapkan persyaratan untuk menghidupkan suatu tanah negara (mati/terlantar) adalah dengan menggarap, mengairi, dan menanam. <sup>99</sup> Persyaratan menghidupkan tanah mati menurut Malik bin Anas adalah siapa yang menggarap tanah mati, maka itu haknya, tidak ada hak terhadap sesuatu yang digali

---

<sup>97</sup> <https://repository.uin-suska.ac.id/pdf>, diakses pada tanggal 28 Mei 2023, pukul 21.19 WIB.

<sup>98</sup> *Ibid.* hlm. 45.

<sup>99</sup> *Ibid.* hlm. 46.



atau diambil atau ditanam secara tidak benar.<sup>100</sup> Namun persyaratan yang diberikan Malik bin Anas belum mencukupi, karena kondisi tanah di Madinah saat zaman Malik bin Anas belum memiliki arti ekonomis dan belum pindah dan ada tata ruang yang jelas, tetapi masih bersifat pemukiman berpindah-pindah dan tergantung dengan kesuburan dan rerumputan untuk peternakan secara tradisional.<sup>101</sup>

Pengertian berikutnya mengenai konsep menghidupkan tanah mati menurut Syafi'I ada dua. Pertama, tanah belum memiliki sesuatu hak, dibangun dengan syarat ada bangunan rumah, pagar, tanaman, sumur/pengairan, dan ada jalan, maka jadilah hak milik. Namun jika kemudian diruntuhkan, dicabut tanaman, tidak ditempati lagi, tanah tersebut boleh digarap oleh pihak lain atau atas seizin pemilik pertama. Kedua, tanah yang belum memiliki sesuatu hak oleh seseorang, digarap secara terus-menerus dan menghasilkan, jadilah hak milik, apakah ada izin atau tidak dari pemerintah.<sup>102</sup> Konsep menghidupkan tanah mati yang disebutkan oleh Syafi'I sudah memenuhi tata ruang, yaitu menanam, memagari, mengairi, dan ada jalan, maka jadilah hak milik. Tetapi, penjelasan Syafi'I ini ditujukan kepada lahan

---

<sup>100</sup> *Ibid.* hlm. 50.

<sup>101</sup> *Ibid.* hlm. 51.

<sup>102</sup> *Ibid.*, hlm. 52.

pertanian yang harus dipagar, ditanam, ada perairan, dan jalan serta rumah untuk ditempati.<sup>103</sup>

Pengertian lainnya menurut Ahmad bin Hanbal terkait tanah negara (mati/terlantar) adalah tanah yang belum memiliki sesuatu hak oleh seseorang, dan siapa yang menggarap dengan seizin pemerintah, maka itu menjadi haknya.<sup>104</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas, ulama fiqh telah menyusun tiga prosedur yaitu identifikasi, menghidupkan, dan perolehan izin dari pemerintah untuk memperoleh hak milik.

a. Status tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemilik, belum digarap dan dimanfaatkan oleh seseorang atau badan hukum yang terletak di suatu daerah atau wilayah. Tanah mati yang dapat digarap atau dihidupkan adalah tanah yang jauh dari pemukiman dan bukan salah satu dari sarana umum dan sosial.

b. Cara menghidupkan tanah mati fiqh memberikan ketegasan menghidupkan secara terus-menerus, memagari, membangun bangunan, dan membuat jalan. Menanam dan merawat tanaman, dan mengairinya yang dapat dimakan oleh manusia dan hewan secara sempurna tumbuhnya.

---

<sup>103</sup> *Ibid*, hlm. 54.

<sup>104</sup> *Ibid*, hlm. 56.

c. Izin pemerintah dapat diberikan kepada setiap orang dewasa yang membutuhkan tanah, mampu mengelola dan cakap bertindak di depan hukum serta dapat menjaga hartanya dengan baik.<sup>105</sup>

Apabila ketiga prosedur yang telah disusun oleh ulama fiqh diatas telah terpenuhi, maka hak milik atas tanah dapat diperoleh dan mendapat legalitas dalam fiqh.

Perolehan tanah juga harus memenuhi beberapa syarat, diantaranya :

a. Bermanfaat bagi masyarakat.

Semua bantuan tanah yang diperuntukan demi kepentingan masyarakat. Sekiranya suatu saat terbukti terjadi sebaliknya (tidak mendatangkan manfaat bagi masyarakat) atau ada bentuk bantuan lain yang lebih bermanfaat maka tanah tersebut akan diambil kembali. Bantuan tersebut bertujuan untuk memperoleh hasil `maksimal dan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat umum.

b. Pekerjaan untuk kesejahteraan umum

Bantuan-bantuan yang diberikan kepada orang-orang yang terikat dalam pekerjaan sosial dan tidak dapat membiayai kehidupan mereka. Bantuan-bantuan juga diberikan kepada pada muallaf agar mereka merasa senang dan tenang dalam membiayai kehidupan mereka.

c. Kemampuan dan kebutuhan penduduk

---

<sup>105</sup> *Ibid*, hlm. 76.

Bantuan-bantuan berupa tanah umumnya diberikan berdasarkan kemampuan dan kebutuhan orang tersebut. orang yang mempunyai keterampilan dan kemampuan mengolah tanah mendapat prioritas utama dalam memperoleh jatah bantuan dari negara Islam. Karena itu negara Islam memberi bantuan berdasarkan kebutuhan penerima bantuan.<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> <https://repository.uin-suska.ac.id/pdf>, diakses pada tanggal 28 Mei 2023, pada pukul 21.06 WIB

### **BAB III**

## **SENGKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BEKAS EIGENDOM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAKNYA DI KABUPATEN PURWAKARTA**

### **A. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Bekas Eigendom**

Ditinjau dari sejarahnya, hubungan tanah dengan manusia telah lama mendapat perhatian dan selalu berkembang seiring dengan perkembangan budaya masyarakat yang juga tidak terlepas dari pengaruh berbagai faktor. Pentingnya kedudukan tanah bagi negara Republik Indonesia sendiri sudah tercantum didalam Pasal 1 UUPA yang menyebutkan bahwa *seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia*. Tanah sendiri juga memiliki fungsi dalam rangka integritas negara dan memiliki fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan kemakmuran rakyat. Melihat begitu pentingnya tanah bagi negara Republik Indonesia, maka tidak heran jika permasalahan yang timbul akan sangat kompleks. Permasalahan yang sering terjadi adalah sengketa tanah.<sup>107</sup>

Sengketa tanah sendiri dapat terjadi diakibatkan adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang

---

<sup>107</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cetakan Pertama, PT.Gramedia, Jakarta, 2012, hlm. 174.

menciptakan haknya, pembebanan haknya dengan hak atas tanah yang lain, atau hak tanggungan dalam bidang tanah yang bersangkutan dijadikan jaminan kredit, pemindahan haknya, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, pembebasan hak dalam hal bidang tanah tersebut diperlukan pihak lain dimana hal itu tidak dapat diperoleh dengan pemindahan hak, pembatalan hak, pencabutan hak, serta pemberian surat tanda bukti hak atas tanah.<sup>108</sup>

Dalam praktik sehari-hari terdapat sengketa pertanahan yang disebabkan oleh kurangnya konsistensi terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan. Kasus sengketa pertanahan yang terjadi selama ini sangat beraneka ragam. Beberapa sengketa mengenai pertanahan sebagai berikut :

- a. Sengketa yang menyangkut tanah perkebunan yaitu berbentuk pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan Hak Guna Usaha, baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir.
- b. Sengketa yang berkaitan dengan kawasan hutan khususnya pemberian hak perusahaan hutan (HPH) atas kawasan hutan di mana terdapat tanah yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang diklaim hutan tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan.
- c. Sengketa yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang diklaim sebagai hutan tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan.

---

<sup>108</sup> *Ibid*, hlm. 196.

- d. Sengketa yang berkaitan dengan tumpang tindih atau sengketa batas tanah bekas hak milik adat dan tanah bekas *eigendom*.
- e. Sengketa yang berkaitan dengan tukar-menukar tanah bengkok desa atau tanah kas desa sebagai akibat perubahan status tanah bengkok desa atau tanah kas desa menjadi aset Pemda.
- f. Sengketa yang berkaitan dengan hak bekas partikelir yang saat ini dikuasai oleh berbagai instansi pemerintah.
- g. Sengketa yang berkaitan dengan putusan pengadilan yang tidak dapat diterima dan dijalankan.<sup>109</sup>

Selain sengketa tanah yang tercantum diatas, terdapat sengketa tanah mengenai perebutan hak atas tanah bekas *eigendom*. Dalam penelitian ini, terdapat persengketaan yang timbul diakibatkan karena masyarakat yang berada di wilayah Gg.Turi 1 Kabupaten Purwakarta dan penyewa terakhir kepada Belanda ingin mengajukan bahwa tanah tersebut menjadi hak milik salah satu pihak yang bersengketa. Masyarakat mengajukan tuntutan tersebut karena masyarakat ingin tanah tersebut menjadi hak milik.

Tindakan tersebut didasarkan atas kondisi masyarakat sudah menempati tanah tersebut selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun. Namun, Penyewa tanah terakhir kepada Belanda mengajukan tuntutan atas dasar bahwa ialah yang berhak

---

<sup>109</sup> *Ibid.* hlm. 182.

atas tanah tersebut karena sebagai penyewa terakhir kepada Belanda. Tetapi karena tanah tersebut tidak dipergunakan untuk hal apapun.

Seiring berjalannya waktu mulailah masyarakat menempati tanah tersebut. Awalnya hanya satu penduduk lambat laun menjadi satu pemukiman, dan Penyewa tanah tidak memperdulikan keberadaan masyarakat yang menempati tanah yang sudah ia sewa. Hingga lahirnya UUPA yang menyebutkan bahwa segala Hak Tanah Barat dan Hak Tanah Adat harus dikonversikan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. Karena hal tersebut hingga saat ini tanah tersebut tidak dilekati hak apapun.

Berdasarkan kasus diatas, terdapat cara untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi saat ini, salah satunya dengan *acquisitive verjaring*. Asas ini memungkinkan terjadinya peralihan hak milik terhadap benda yang telah dinyatakan daluwarsa, dan jika melihat kasus ini, masyarakat sudah menguasai tanah tersebut secara terus menerus selama dua puluh tahun dan/atau tiga puluh tahun. Sebagaimana syarat syarat untuk memperoleh hak milik atas dasar daluwarsa (*acquisitive verjaring*), antara lain :

- a. Menguasai secara terus menerus
- b. Tak terputus-putus;
- c. Tak terganggu:
- d. Dimuka umum dan secara tegas sebagai pemilik; dan



e. Menguasai selama 20 tahun (dengan menunjukkan alas hak sebagai bukti penguasaan) atau menguasainya selama 30 (tiga puluh) tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alasan haknya.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

Adapun penyelesaian sengketa tanah dalam aspek preventif dapat dilakukan dengan prinsip konversi mengenai pengakuan hak-hak tanah terdahulu. Prinsip tersebut menjelaskan bahwa ketentuan konversi di Indonesia mengambil sikap yang manusiawi atas masalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA yaitu hak-hak yang pernah tunduk kepada Hukum Barat maupun Hukum Adat yang semuanya akan masuk melalui Lembaga Konversi ke dalam sistem dari UUPA.

Tanah yang akan dikonversikan ke Lembaga Konversi ke dalam sistem dari UUPA harus didaftarkan untuk mendapatkan bukti kepemilikan yang baru dengan jangka waktu paling lama sampai 24 September 1980. Apabila melebihi batas waktu tersebut maka hak atas tanah akan dikuasai langsung oleh negara. Cara untuk melakukan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk mengubah status hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) cara yakni :

a. Jika pemohon memiliki bukti hak atas tanah yang diakui, maka dapat ditempuh dengan proses konversi langsung. Yakni dengan cara mengajukan permohonan dan menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.

b. Jika pemohon tidak memiliki atau kehilangan bukti kepemilikan hak atas tanah, maka cara yang ditempuh adalah melalui penegasan konversi atau melalui pengakuan hak.

Bukti yang disebutkan didalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berupa bukti-bukti tertulis, keterangan 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. 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 pendahuluan-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 atau kelurahan yang bersangkutan maupun pihak lainnya.

Berdasarkan Pasal diatas mengenai penyelesaian sengketa hak atas tanah *eigendom* tersebut harus melalui proses pendaftaran yang sesuai dengan yang tercantum di dalam UUPA. Sekaligus pemohon melengkapi syarat-syarat

pendaftaran tanah sebagai alat bukti yang sah untuk membuktikan bahwa pemohon berhak untuk mengubah status hak atas tersebut, yang dimana syarat tersebut tertuang didalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah bekas *eigendom* dapat mengacu pada Peraturan Menteri Agraria (Permen Agraria). Salah satu peraturan yang terkait adalah Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam hal sengketa kepemilikan hak atas tanah bekas *eigendom*, pihak yang terlibat dapat mengajukan permohonan pendaftaran tanah melalui PTSL. PTSL merupakan proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara menyeluruh dan komprehensif, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Sengketa pertanahan sering terjadi di dalam masyarakat Indonesia. kemunculan sengketa ini terjadi karena adanya tumpang tindih hak atas tanah yang diakui lebih dari satu pihak. oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki mekanisme mediasi yang dapat dilakukan pada lingkup kewenangan administrasi badan pertanahan. Penanganan sengketa yang dilakukan oleh BPN, memiliki mekanisme sebagai berikut **Pertama**, Pengaduan, yang memiliki isi kronologi yang memberikan gambaran terhadap pemohon atau pengadu terhadap hak atas tanah yang menjadi sengketa dengan melampirkan bukti-bukti dan memohon untuk dilakukan penyelesaian disertai dengan permintaan agar tanah dapat dicegah mutasinya, sehingga tidak merugikan para pihak. **Kedua**, penelitian memiliki kegunaan dalam melakukan penanganan dengan meneliti data yang telah

dikumpulkan dan hasil penelitian fisik dilapangan mengenai penguasaan tanah. sehingga dengan kedua langkah ini dapat memberikan gambaran sementara terhadap pengadu yang memiliki alasan atau tidak untuk dilanjutkan prosesnya.<sup>110</sup>

Tindak lanjut atas pengaduan yang memiliki alasan dilakukan dengan menggelar musyawarah sebagai langkah pendekatan terhadap penyelesaian sengketa. Mediator yang ditunjuk dalam hal sengketa pertanahan adalah Direktur Jenderal Agraria untuk menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan. Mediator harus memiliki sikap untuk tidak memihak kepada salah-satu pihak dan bersifat pasif. tugas mediator dalam hal ini memberikan gambaran mengenai beberapa cara penyelesaian sengketa dan juga menunjukkan kelemahan serta kesulitan yang akan dihadapi oleh para pihak. dilakukannya musyawarah harus dilakukan dengan patut seperti halnya pemanggilan, berita acara serta akta pernyataan damai apabila para pihak telah bersepakat dengan hasil dari musyawarah tersebut. kemudian akta perdamaian dapat dibakukan dimuka hakim atau dapat dilakukan dihadapan notaris agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna.<sup>111</sup>

Upaya hukum yang dapat ditempuh selanjutnya adalah dilakukannya penyelesaian sengketa melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang dapat ditempuh oleh para pihak sebelum melakukan upaya penyelesaian sengketa ke pengadilan. dalam hal ini penyelesaian sengketa pertanahan dibebankan pada Badan Arbitrase

---

<sup>110</sup> Rusmadi Murad, *Loc. Cit.*, hlm. 24

<sup>111</sup> Rusmadi Murad, *Loc. Cit.*

Pertanahan nasional sesuai dengan Pasal 5 UU no. 30 Tahun 1999 yang secara eksplisit membatasi objek sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase. Perwujudan arbitrase pertanahan sebagai badan *extra judicial* penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia mengacu pada ketentuan Pasal 24 (amandemen ke-4) ayat (3) UUD 1945, yaitu dengan adanya penyebutan “*badan-badan yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman*”. UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tahun 2009, jo UU No. 30 Tahun 1999. Bahwa para pihak telah menempuh jalur ADR di luar pengadilan, namun para pihak tidak mencapai kesepakatan.

Penyelesaian sengketa tanah yang saat ini ditempuh oleh para pihak adalah melalui peradilan umum. Di mana hakim atau pengadilan merupakan alat perlengkapan dalam suatu negara hukum yang memiliki tugas dalam menetapkan hukum para pihak yang terlibat dalam persengketaan. Oleh karena itu, para pihak harus menunggu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Sehingga setelah adanya putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap kepala kantor pertanahan kabupaten/kota melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi mengusulkan permohonan pembatalan/pencabutan suatu keputusan tata usaha negara dibidang pertanahan sesuai dengan Putusan Pengadilan tersebut.<sup>112</sup>

---

<sup>112</sup> Ali Achmad Chomzan, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hlm.32.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Bekas Eigendom**

Perlindungan hukum merupakan salah satu unsur untuk memperbaiki aspek penegakan hukum di suatu negara. Tentunya perlindungan hukum diberikan oleh negara kepada masyarakatnya demi mewujudkan stabilitas dalam hal apapun.

Perlindungan hukum juga dapat menjadi suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Perlindungan hukum merupakan hal yang terpenting dalam unsur suatu negara.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut ahli Soediman Kartohadiprodjo hakikat dari tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya. Konsep *Rechtstaat* muncul pada abad ke-19 yang pertama kali dicetuskan oleh Julius Stahl. Pada saat hampir bersamaan muncul pula konsep negara hukum (*rule of law*) yang dipelopori oleh A.V.Dicey. Menurut A.V.Dicey menguraikan adanya 3 (tiga) ciri-ciri penting negara hukum yang disebut dengan *Rule of Law*, salah satunya adalah Terjaminnya hak-hak manusia dalam undang-undang atau keputusan pengadilan.<sup>113</sup>

---

<sup>113</sup> <https://repository.uir.ac.id/5392/5/BAB%20II.pdf>, diakses pada 31 Mei 2023, pukul 00.48 WIB

Philipus Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarannya, yakni ada preventif dan represif. Untuk preventif artinya rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

Perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.<sup>114</sup> Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum represif.

Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan. Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang

---

<sup>114</sup> Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli,

<https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc>, diakses pada Kamis 23 Maret 2023, pukul 4.06 WIB.

dilakukan. rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan Hukum Positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realitas masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum dalam negara hukum, bukan negara kekuasaan. Dan perlindungan hukum dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan, dan subjek yang dilindungi.<sup>115</sup>

Subjek hukum perdata adalah orang pribadi atau *natuurlijke persoon* yang mempunyai pengertian bahwa orang atau manusia yang telah dianggap cakap menurut hukum. Orang sebagai subjek hukum merupakan pendukung atau pembawa hak sejak dia dilahirkan hidup hingga dia mati.

Perlindungan hukum sendiri memiliki beberapa unsur yang harus dipenuhi yakni :

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya;
- b. Jaminan kepastian hukum;
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga negara;
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang

---

<sup>115</sup>

*Ibid.*



menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara semua manusia.<sup>116</sup>

Menurut Soekanto perlindungan hukum pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat umum. Kemudian, Soekanto menjelaskan bahwa selain peran penegak hukum, ada lima hal yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan perlindungannya, yakni :

a. Faktor undang-undang. peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa yang sah. Gangguan terhadap penegakan hukum yang berasal dari undang-undang mungkin disebabkan karena tidak diikutinya asas-asas berlakunya undang-undang, belum adanya peraturan pelaksanaan yang sangat dibutuhkan dalam menerapkan undang-undang, dan ketidak jelasan arti kata-kata di dalam undang-undang yang mengakibatkan kesimpangsiuran di dalam penafsiran serta penerapannya.

b. Faktor penegak hukum. Pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum, baik langsung dan tidak langsung. Praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan, hal ini disebabkan oleh konsep keadilan merupakan suatu rumusan yang bersifat abstrak, sedangkan kepastian hukum merupakan suatu prosedur yang telah ditentukan secara normatif. Maka dari itu, suatu kebijakan atau tindakan yang tidak

---

<sup>116</sup> Pengertian Perlindungan Hukum, <https://repository.uin-suska.ac.id/7119/3/BAB%20II.pdf> diakses pada Kamis 23 Maret 2023, pukul 11.40 WIB.

sepenuhnya berdasar hukum merupakan sesuatu yang dapat dibenarkan sepanjang kebijakan atau tindakan itu tidak bertentangan dengan hukum.

Secara sosiologis, maka setiap penegak hukum tersebut mempunyai kedudukan (status) dan peranan. Kedudukan merupakan posisi tertentu di dalam struktur kemasyarakatan yang mungkin tinggi, sedang, atau rendah. Kedudukan tersebut sebenarnya merupakan suatu wadah yang isinya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu.

Dalam berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian dan mentalitas penegak hukum, selama ini ada kecenderungan yang kuat dikalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum, artinya hukum di identikan dengan tingkah laku nyata petugas atau penegak hukum. Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya, sering timbul persoalan karena sikap atau perlakuan yang dipandang melampaui wewenang atau perbuatan lainnya yang dianggap melunturkan citra dan wibawa penegak hukum, hal ini disebabkan oleh kualitas yang rendah dari aparat penegak hukum tersebut.

a. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakkan hukum, seperti sumber daya manusia yang terampil atau alat-alat yang memadai. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin penegakan hukum akan berlangsung dengan lancar. Sarana atau fasilitas tersebut antara lain mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dan seterusnya.

Sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual.

b. Faktor masyarakat. Terkait faktor masyarakat dalam mempengaruhi proses penegakan hukum ini, Soerjono Soekanto kembali berpendapat bahwa penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Oleh karena itu, dipandang dari sudut tertentu, maka masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum tersebut.<sup>117</sup>

Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum, persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, ataupun kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

Sikap masyarakat yang kurang menyadari tugas polisi, tidak mendukung, dan kebanyakan bersikap apatis serta menganggap tugas penegakan hukum semata-mata urusan polisi, serta keengganan terlibat sebagai saksi dan sebagainya, maka hal inilah menjadi salah satu faktor penghambat dalam penegakkan hukum.

---

<sup>117</sup> <https://siat.ung.ac.id/files/wisuda/pdf>, diakses pada 31 Mei 2023, pukul 1.57 WIB

c. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup yang mempunyai fungsi yang sangat besar bagi manusia dan masyarakat, yaitu mengatur agar manusia dapat mengerti bagaimana seharusnya bertindak, berbuat, dan menentukan sikapnya jika berhubungan dengan orang lain. Dengan demikian, kebudayaan adalah salah satu garis pokok tentang perlakuan yang menetapkan peraturan mengenai apa yang harus dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan konsep perlindungan hukum yang dianut oleh Indonesia sebagai medium untuk menegakkan keadilan. Dalam sengketa ini salah satunya keadilan untuk pemegang hak atas tanah bekas *eigendom*.<sup>118</sup> Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1999 menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah jaminan perlindungan dan atau masyarakat kepada warganegara dalam melaksanakan fungsi, hak, kewajiban, dan peranannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada kasus tersebut perlindungan hukum yang berlaku bagi pemilik hak atas tanah *eigendom* yang hal ini dimiliki oleh warga karena kuatnya bukti bukti serta alasan yang mendasar. Salah satu aspek yang relevan dalam hal ini adalah konsep

---

118      Pengertian      Perlindungan      Hukum,      <https://repository.uin-suska.ac.id/7119/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada Kamis tanggal 23 Maret 2023, pukul 4.30 WIB.

*Acquisitive verjaring* yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

*Acquisitive Verjaring* atau perolehan melalui pemeliharaan adalah prinsip hukum yang memberikan hak kepemilikan atas suatu properti kepada pihak yang secara faktual dan terus-menerus menguasainya selama jangka waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang, meskipun awalnya dia bukanlah pemilik sah. Dalam kasus ini, jika pemilik hak atas tanah eigendom telah berhasil membuktikan bahwa mereka telah menguasai tanah tersebut secara nyata, terus-menerus, terang-terangan, dan tidak terganggu selama 20 tahun, maka konsep *Acquisitive Verjaring* dapat diterapkan. Pemilik hak akan memperoleh hak kepemilikan atas tanah tersebut meskipun awalnya mereka tidak memiliki hak sah.

Bukti materil penguasaan tanah terlantar selama 20 tahun menjadi kunci dalam mendukung klaim atas tanah tersebut. Bukti-bukti seperti surat-surat kepemilikan, saksi-saksi yang mengonfirmasi penguasaan tanah, dan bukti-bukti lainnya yang menunjukkan bahwa pemilik hak eigendom telah secara aktif dan nyata menguasai tanah selama dua dekade akan menjadi landasan yang kuat untuk menguatkan argumen mereka.

Selain itu, bukti formil mengenai kepemilikan Letter C bangunan di atas tanah juga akan menjadi faktor penting dalam membuktikan kepemilikan tanah tersebut. Letter C bangunan adalah dokumen yang menyatakan bahwa pemilik memiliki hak atas bangunan yang berdiri di atas tanah tertentu. Dokumen ini dapat menjadi alat

bukti formil yang kuat untuk menunjukkan hubungan antara pemilik bangunan dan tanah yang dikuasainya.

Pasal 18 UUPA menyebutkan tentang hak untuk menguasai tanah, di mana setiap orang yang telah menguasai tanah selama 20 tahun dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut. Jika pemilik hak atas tanah eigendom telah berhasil membuktikan bahwa mereka telah secara faktual dan terus-menerus menguasai tanah selama 20 tahun, maka mereka memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengajukan klaim hak atas tanah tersebut berdasarkan Pasal 18 UUPA. Konsep *Acquisitive verjaring* yang telah dijelaskan sebelumnya juga secara sejalan dengan prinsip yang diatur dalam Pasal 18 UUPA.

Pasal 27 UUPA juga mengatur tentang penelantaran hak atas tanah. Jika pemilik hak atas tanah mengabaikan tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu, tanah tersebut dapat dikuasai oleh pihak lain yang memiliki niat baik dan telah menguasainya secara terus-menerus. Dalam kasus ini, jika tanah eigendom awalnya terbengkalai atau ditinggalkan oleh pemiliknya dan kemudian warga atau pihak lain dengan niat baik menguasai dan merawat tanah tersebut selama 20 tahun, maka konsep penelantaran sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUPA juga dapat berperan dalam menguatkan klaim mereka terhadap tanah tersebut.

Dengan menggabungkan bukti-bukti materil penguasaan tanah selama 20 tahun dengan bukti formil mengenai kepemilikan Letter C bangunan di atas tanah, pemilik hak atas tanah eigendom dapat membangun argumen yang kuat dalam mendukung klaim mereka. Perlindungan hukum yang diberikan oleh konsep

*Acquisitive verjaring* dalam KUHPerdota menjadi dasar yang kuat untuk memastikan bahwa hak-hak mereka sebagai pemilik terlindungi dengan baik

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Penyelesaian sengketa hak atas tanah bekas eigendom dapat melalui proses *acquisitive verjaring*, dimana masyarakat dapat memperoleh hak milik atas tanah tanpa memerlukan sertifikat tanah. Karena masyarakat sudah menguasai tanah tersebut setidaknya selama dua puluh tahun dan/atau tiga puluh tahun dengan syarat tanah tersebut harus diduduki secara terus menerus selama dua puluh tahun dan/atau tiga puluh tahun secara berturut-turut. Apabila yang bersangkutan telah menduduki, mendiami, serta mengusahakan tanah tersebut selama batas waktu minimal yang diharuskan, maka hak milik atas tanah yang ditinggalkan itu dapat beralih kepadanya. Kedua, tidak terjadi sengketa atas tanah tersebut, karena didalam kasus ini terdapat pihak yang mengklaim tanah tersebut, maka masyarakat harus membuktikannya di muka pengadilan. Salah satu alat bukti yang harus dimilikinya adalah bahwa masyarakat telah memanfaatkan tanah yang tersebut dengan baik. Walaupun masyarakat tidak memiliki sertifikat atas tanah tersebut, namun jika terdapat bukti bahwa masyarakat telah memanfaatkan tanah yang ditinggalkan itu selama dua puluh tahun dan/atau tiga puluh tahun, maka sertifikat milik pihak yang mengklaim (dalam kasus ini adalah bukti sewa yang dimiliki oleh pihak arab) dapat dibatalkan oleh majelis hakim di persidangan.



2. Pemegang hak atas tanah bekas eigendom dapat memiliki perlindungan hukum. *Acquisitive Verjaring* atau perolehan melalui pemeliharaan adalah prinsip hukum yang memberikan hak kepemilikan atas suatu properti kepada pihak yang secara faktual dan terus-menerus menguasainya selama jangka waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang, meskipun awalnya dia bukanlah pemilik sah. Dalam kasus ini, jika pemilik hak atas tanah eigendom telah berhasil membuktikan bahwa mereka telah menguasai tanah tersebut secara nyata, terus-menerus, terang-terangan, dan tidak terganggu selama 20 tahun, maka konsep *Acquisitive Verjaring* dapat diterapkan. Pemilik hak akan memperoleh hak kepemilikan atas tanah tersebut meskipun awalnya mereka tidak memiliki hak sah. Bukti materil penguasaan tanah terlanter selama 20 tahun menjadi kunci dalam mendukung klaim atas tanah tersebut. Bukti-bukti seperti surat-surat kepemilikan, saksi-saksi yang mengonfirmasi penguasaan tanah, dan bukti-bukti lainnya yang menunjukkan bahwa pemilik hak eigendom telah secara aktif dan nyata menguasai tanah selama dua dekade akan menjadi landasan yang kuat untuk menguatkan argumen mereka. Selain itu, bukti formil mengenai kepemilikan Letter C bangunan di atas tanah juga akan menjadi faktor penting dalam membuktikan kepemilikan tanah tersebut. Letter C bangunan adalah dokumen yang menyatakan bahwa pemilik memiliki hak atas bangunan yang berdiri di atas tanah tertentu. Dokumen ini dapat menjadi alat bukti formil yang kuat untuk menunjukkan hubungan antara pemilik bangunan dan tanah yang dikuasainya.

Dengan menggabungkan bukti-bukti materil penguasaan tanah selama 20 tahun dengan bukti formil mengenai kepemilikan Letter C bangunan di atas tanah,

pemilik hak atas tanah eigendom dapat membangun argumen yang kuat dalam mendukung klaim mereka. Perlindungan hukum yang diberikan oleh konsep *Acquisitive Verjaring* dalam KUHPerdota menjadi dasar yang kuat untuk memastikan bahwa hak-hak mereka sebagai pemilik terlindungi dengan baik.

## **B. SARAN**

1. Menurut peneliti seharusnya masyarakat yang bersengketa mengenai perebutan hak atas tanah eigendom mendaftarkan tanahnya sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang memiliki batas waktu konversi tanah hingga 1980. Agar dikemudian hari tidak menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan kedua belah pihak yang bersengketa.
2. Masyarakat seharusnya lebih sadar hukum terkait kepemilikan hak tanah ini. Karena tidak dipungkiri bahwa tanah dan tempat tinggal menjadi suatu kebutuhan yang penting bagi kehidupan manusia. Konversi tanah eigendom menjadi hak milik sudah seharusnya dilakukan agar pemilik yang menggunakan tanahpun mempunyai kejelasan dimata hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia)*, Cetakan Pertama, Prestasi Pustakarya, Jakarta, 2004.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997*, Cetakan Keempat, Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Kedua, Universitas Trisakti, Jakarta, 2015.
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cetakan Pertama, PT. Gramedia, Jakarta, 2012.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan Pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013.
- Jarot Widya Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*, Buku Litera Yogyakarta, Yogyakarta, 2015.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kelima, Kencana, Jakarta, 2008.

- Mahli Ismail, *Fikih Hak Milik Atas Tanah Negara*, Cetakan Pertama, Kaukaba, Dipantara, Yogyakarta 2013.
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, 2021.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Nurhasan Ismail, *Hukum Agraria dalam Tantangan Perubahan*, Cetakan Pertama, Citra Intrans Selaras, Malang, 2018.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Keenam Belas, Kencana, Jakarta, 2021.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, 2019.
- Winahyu Erwiningsih dan Fakhrisya Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2019.
- Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012.

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung 1991,

### **Jurnal**

Achmad Mu'in, "Hak Pemegang Hak Atas Tanah *Eigendom* Untuk Mendapatkan Hak Setelah Habisnya Waktu Sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Edisi Vol.4 No.1, 2015.

Ulfa Hasanah , "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan dengan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Edisi Vol.3 No.1, 2018.

Mikha Ch.Kaunang, "Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Vol.5, No.4, 2016

Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol.2, 2021.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **Wawancara**

Wawancara dengan Lia Amallia, Warga Gg. Turi 1, di Kelurahan Nagri Tengah Kabupaten Purwakarta, 4 November 2022.

### **Data Elektronik**

Pengertian Eigendom dan Konversinya, [https://mh.uma.ac.id/pengertian\\_-eigendom-dan-konversinya/](https://mh.uma.ac.id/pengertian_-eigendom-dan-konversinya/), diakses pada Rabu tanggal 14 Desember 2022, pukul 2.44 WIB.

Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah, <https://repository.uir.ac.id/474/2/bab2.pdf/> diakses pada Selasa tanggal 20 Desember 2022, pukul 21.13 WIB.

Pelaksanaan Konversi Tanah Atas Hak Barat Oleh Badan Pertanahan Nasional, <http://repository.unpas.ac.id/27318/4/BAB%20III.pdf/>, diakses pada Selasa tanggal 21 Maret 2023, pukul 19.39 WIB.

Prinsip-Prinsip Hukum Pertanahan Nasional, [https://elearning.surabaya.go.id/upload/materi/2/update/Prinsip-Prinsip%20Hukum%20Pertanahan%20Nasional%20\(UNAIR\).ppt](https://elearning.surabaya.go.id/upload/materi/2/update/Prinsip-Prinsip%20Hukum%20Pertanahan%20Nasional%20(UNAIR).ppt), diakses pada Kamis tanggal 22 Maret 2023, Pukul 21.57 WIB.

Prinsip-Prinsip Hukum Agraria Nasional dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/download/72085/MzY5Nzly/Pe>

[nyelesaian-bekas-tanah-hak-barat-recht-van-opstal-RVO-di-atas-tanah-stikes-baptis-Kediri-bab\\_2.pdf](#), diakses pada Kamis tanggal 22 Maret 2023, Pukul 22.07 WIB.

Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli,  
<https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=2>, diakses pada Rabu tanggal 22 Maret 2023, pukul 1.26 WIB.

Tinjauan Umum tentang Perlindungan Anak,  
<https://repository.uir.ac.id/5394/5/BAB%20II.pdf>, diakses pada Rabu tanggal 22 Maret 2023, pukul 1.56 WIB

Teori Perlindungan Hukum,  
[https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1812/5/138400039\\_file5.pdf](https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1812/5/138400039_file5.pdf), diakses pada Rabu tanggal 22 Maret 2023, pukul 2.02 WIB.

Pengertian Perlindungan Hukum, <https://repository.uin-suska.ac.id/7119/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada Kamis tanggal 23 Maret 2023, pukul 11.37 WIB.

Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli,  
<https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc>, diakses pada Kamis tanggal 23 Maret 2023, pukul 4.06 WIB.

Pemilikan Tanah Perspektif Islam <https://repository.uin-suska.ac.id.pdf>, diakses pada tanggal 28 Mei 2023, pada pukul 21.06 WIB

Pelaksanaan Konversi Tanah Atas Hak Barat Oleh Badan Pertanahan Nasional <http://repository.unpas.ac.id/27318/4/BAB%20III.pdf>, diakses pada 31 Mei 2023, pukul 00.27 WIB

<https://repository.uir.ac.id/5392/5/BAB%20II.pdf>, diakses pada 31 Mei 2023, pukul 00.48 WIB

### **Tesis**

Andi Mirza, Analisa Hukum Kepemilikan Tanah *Eks Eigendom Verponding* Setelah Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, *Tesis*, Universitas Hasanuddin, 2014.

### **Lampiran**



