

## **BAB I**

### **LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI**

#### **A. Latar Belakang Pemilihan Kasus**

Tanah bagi manusia merupakan suatu benda yang memberikan hidup, tempat tinggal, tempat bertahan hidup dengan cara mengusahakannya. Sebagian besar kebutuhan manusia tergantung pada tanah, seperti halnya Indonesia merupakan negara yang dikenal sebagai negara agraris, dimana tanah merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang memiliki fungsi penting bagi pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Hukum tentang tanah di Indonesia sebagian besar dibentuk pada zaman kolonial Belanda. Penjajahan yang dilakukan oleh Pemerintah Hindia Belanda selama 350 tahun di Indonesia, mengakibatkan penjajahan disegala aspek kehidupan, termasuk terhadap hak-hak atas tanah, dengan menerapkan hukum barat atas tanah-tanah hak barat di Indonesia. Tujuan dari pemberlakuan hak-hak barat itu semata-mata untuk kepentingan pemerintah kolonial Belanda untuk menguasai tanah-tanah di Indonesia.

Pada saat itu berlaku hukum agraria barat yang diatur didalam KUHPerdara dimana dalam KUHPerdara diatur hak milik tanah (*eigendom*). Hal ini sesuai dengan dasar hukum pengaturannya yang bersumber pada Pasal 570 KUHPerdara. Disisi lain berlaku hukum agraria barat, di Indonesia juga mengenal sistem hukum adat dan akibatnya pada saat itu menganut dualisme hukum dalam pengaturan tentang tanah di Indonesia.

Pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 mengundangkan dan mulai memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Sejak diundangkannya UUPA terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama dibidang pertanahan. Perubahan fundamental tersebut adalah perubahan baik mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian yang berpendapat UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut kepentingan zaman.<sup>1)</sup>

Berlakunya UUPA sejak tanggal 24 September 1960 maka kedua sistem hukum Barat dan sistem hukum adat tidak diberlakukan lagi. UUPA bertujuan untuk mewujudkan suatu hukum agraria nasional, yang memberi kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Rakyat Indonesia yang dilindungi pemerintah dalam kepemilikan hak atas tanah ini

---

<sup>1)</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 1.

tidak dibedakan antara warga negara Indonesia asli maupun warga negara Indonesia keturunan sebagai suatu keadilan bagi rakyat Indonesia.<sup>2)</sup> Dalam UUPA diatur pada Pasal 9 ayat (2) yang berbunyi: “Tiap-tiap WNI, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Ketentuan hukum Belanda dan hukum adat tidak diberlakukan lagi dan terhadap yang ditimbulkan oleh kedua sistem hukum tersebut harus dikonversi kedalam hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dinyatakan tidak berlaku lagi. Sehingga dengan sendirinya ketentuan tentang hak *eigendom* atas tanah juga tidak berlaku lagi. Oleh karena ketentuan tentang hak *eigendom* ini tidak berlaku lagi sejak diberlakukannya UUPA, guna memberikan kepastian hukum dan kejelasan terhadap pemegang hak *eigendom* maka dibuatlah ketentuan konversi yang terdapat dalam bagian kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan dalam Penjelasan Umum IV, dimana tujuan tersebut adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, hak-hak lain yang terdaftar agar

---

<sup>2)</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm.8.

dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- 2) 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.
- 3) Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, konversi hak dari *eigendom* tidak selalu menjadi hak milik, karena pengkonversian harus memperhatikan persyaratan pemberian suatu hak yang diatur dalam UUPA. Jangka waktu melakukan konversi dilakukan setelah UUPA diundangkan, atau paling lama dua puluh tahun setelahnya. Apabila setelah jangka waktu konversi berakhir, pemilik atau ahli waris tidak mengkonversi tanah miliknya maka tanah tersebut dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Ketentuan UUPA tentang konversi pada kenyataannya di lapangan belum sesuai dengan apa yang diharapkan karena setelah jangka waktu konversi menurut UUPA telah berakhir masih banyak yang belum mengkonversikan tanah bekas *eigendom*. Akibatnya masih banyak tanah-tanah yang masih melekat hak berupa *Eigendom Verponding*. Untuk menyelesaikan masalah-masalah yang timbul karena berakhirnya jangka waktu konversi maka dikeluarkanlah Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka

Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.<sup>3)</sup>

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 dalam prakteknya di lapangan masih banyak tanah yang berstatus hak *eigendom* dan pemilik atau ahli warisnya tetap merasa bahwa tanah tersebut masih menjadi miliknya. Akibatnya seringkali terjadi kasus sengketa tanah bekas hak barat (*Recht Van Eigendom Verponding*) seperti yang terjadi pada kasus sengketa tanah di Dago Elos Bandung, Jawa Barat antara PT. Dago Inti Graha bersama keluarga Muller sebagai penggugat dengan warga Dago Elos sebagai tergugat.

Penggugat menyatakan bahwa tanah seluas 6,3 hektar di Dago Elos tersebut adalah milik George Hendrik Muller dengan kepemilikan hak *eigendom*, dengan alasan tersebut akhirnya keluarga Muller menggugat 341 warga Dago Elos ke Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung memenangkan penggugat dan memerintahkan untuk segera melakukan eksekusi pembongkaran, namun tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung.

---

<sup>3)</sup> Maria Semarjono, *Serangkum Masalah Hukum Agraria*, Liberty, Jogjakarta, 2007 hlm. 34.

Tergugat menyatakan bahwa penggugat tidak berhak atas tanah tersebut karena sejak UUPA diundangkan hak *eigendom* dicabut dan bilamana tidak dikonversikan maka tanah ditetapkan dikuasai Negara dan hak atas tanah terhadap penggugat sudah dicabut, namun setelah tergugat melakukan banding Majelis Hakim di tingkat Pengadilan Tinggi Bandung tetap memenangkan penggugat sekaligus menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang sebelumnya bahwa penggugat adalah pemilik hak atas tanah tersebut. Dari uraian singkat tersebut penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang pertimbangan hakim, dan mendasari penulis untuk melakukan penelitian dalam bentuk studi kasus dengan judul: SENGKETA TANAH BEKAS HAK BARAT (*RECHT VAN EIGENDOM VERPONDING*) DALAM PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR: 570/PDT/2017/PT.BDG DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.

## **B. Kasus Posisi**

Pada tahun 1918 tanah seluas 6,3 hektar di Dago Elos Bandung, Jawa Barat berstatus *eigendom verponding* milik keluarga Muller yaitu George Hendrik Muller yang terbagi menjadi tiga *verponding*: Nomor 3740 seluas 5.316 meter persegi, Nomor 3741 seluas 13.460 meter persegi, dan Nomor 3742 seluas 44.780 meter persegi.

Kepemilikan tanah tersebut dikeluarkan setelah ada keputusan dari kerajaan Belanda, bahwa tanah yang ada di Hindia Belanda milik kerajaan Belanda. Kemudian pada tahun 1942 tanah tersebut menjadi status *quo* karena terjadi perpindahan kekuasaan dari Belanda ke Jepang. Tahun 1945 Indonesia merdeka dan pada saat itu Pemerintah Indonesia melakukan nasionalisasi terhadap aset asing termasuk tanah bekas kepemilikan Belanda. Tahun 1952 yayasan Ema menggarap sebagian tanah Dago Elos seluas 4,2 hektar dan selanjutnya pada tahun 1960 berlaku Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai tindak lanjut pemerintah dalam melakukan nasionalisasi kepemilikan tanah di Indonesia.

Hak garap yayasan Ema berakhir tahun 1970 kemudian pada tahun 1972 warga mendapatkan hak garap tanah bekas yayasan Ema seluas 4,2 hektar. Tahun 1994 warga meminta sertifikat atas tanah terhadap Ateng Wahyudi selaku walikota Bandung ke-22 tetapi ditolak, warga justru ditawari relokasi dan sejumlah uang oleh Ateng Wahyudi, namun ditolak oleh warga. Kemudian pada tahun 2000 warga kembali mengajukan sertifikasi tanah seluas 4,2 hektar kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan disetujui serta diantaranya diterbitkan sertifikat hak milik.

Tahun 2013 pemerintah kota Bandung menyewakan Hak Guna Bangunan (HGB) selama 5 tahun kepada PT.Dago Inti Graha. Setelah berjalan beberapa tahun pada tanggal 4 Agustus 2016 PT.Dago Inti Graha, bersama keluarga Muler melalui kuasa hukumnya Alvin Wijaya mulai

menggugat dengan dasar *eigendom verponding* ke Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung, PT Dago Inti Graha bersama keluarga muller diantara penggugat tersebut adalah Herry Hermawan Muller, Dodi Rustendi Muller, dan Pipin Sandepi Muller sebagai ahli waris dari Edi Eduard Muller dimana Eduard Muller merupakan ahli waris dari George Hendrik Muller sebagaimana telah ditetapkan Pengadilan Agama Kelas 1A Cimahi Nomor 687/PDT.P/2013 tanggal 23 Januari 2014.

PT.Dago Inti Graha bersama ketiga ahli waris keluarga Muller menggugat 341 orang yang mendiami tanah tersebut. Dari sejumlah warga yang digugat hanya 126 orang yang menghadiri dan mengikuti persidangan. Akhirnya pada tanggal 24 Agustus 2017 Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung mengeluarkan putusan dengan putusan Nomor 454/PDT.G/2016/PN.BDG yang memenangkan Muller sebagai pihak penggugat yang dalam amar putusan tersebut salah satunya adalah menyatakan sah menurut hukum riwayat kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan *acte van eigendom vervonding nummer 3740, 3741, 3742* George Hendrik Muller

Majelis Pengadilan Negeri Bandung menerbitkan surat eksekusi tanah kepada 215 tergugat yang tidak mengikuti sidang, sementara 126 tergugat yang mengikuti persidangan masih dapat melakukan upaya hukum banding. Setelah diputus Pengadilan Negeri Bandung, sejumlah 126 tergugat tidak menyerah, warga Dago Elos sebagai pihak tergugat melakukan banding ke

Pengadilan Tinggi Bandung. Majelis Pengadilan Tinggi dalam amar putusannya memperkuat putusan Pengadilan Negeri dengan tetap memenangkan Keluarga Muller sebagai pemilik sah bekas tanah *eigendom vervonding* di Dago Elos Bandung, Jawa Barat.