

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI AKTA HAK MILIK ATAS
TANAH BARAT DAN TAGIHAN PAJAK (*EIGENDOM
VERPONDING*) DALAM PEMBUKTIAN KEPEMILIKAN
TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5
TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-
POKOK AGRARIA**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapatkan gelar
Sarjana Hukum

Oleh :
TAUFIK ARDIANSYAH
41151010130059
Program Kekhususan : Perdata

Pembimbing :
Dini Ramdania, S.H., M.H.



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2017**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : TAUFIK ARDIANSYAH

NPM : 41151010130059

Jenis Penulisan Tugas Akhir : Skripsi

Judul Penulisan Tugas Akhir : TINJAUAN YURIDIS MENGENAI

AKTA HAK MILIK ATAS TANAH BARAT DAN TAGIHAN PAJAK

(*EIGENDOM VERPONDING*) DALAM PEMBUKTIAN

KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG

NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR

POKOK-POKOK AGRARIA

Menyatakan bahwa tugas akhir ini adalah hasil karya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tugas akhir ini plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat wal'afiat dan tanpa tekanan dari pihak manapun.

Yang Menyatakan,

TAUFIK ARDIANSYAH
NPM : 41151010130059

ABSTRAK

Tanah *Eigendom Verponding* adalah hak milik mutlak tanah bagi pemilikinya. Dasar penentuan obyek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah hak *Barat*. Mengenai pembuktian hak lama yang didasarkan pada penguasaan fisik ini yang menjadi permasalahan adalah dalam penelitian kebenaran apakah memang benar tanah yang bersangkutan dikuasai secara langsung oleh pemohon dan pendahulu-pendahulunya. Dan apakah penguasaan itu telah mencapai 20 tahun? Dan apakah benar tidak ada pihak lain yang keberatan dengan penguasaan tersebut? Berdasarkan permasalahan uraian dalam latar belakang masalah di atas, selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimana mendapatkan kembali hak milik *Eigendom Verponding* atas tanah barat yang sudah habisnya masa konversi dan tidak di sertifikatkan? Dan Bagaimana landasan hukum bagi pemohon hak milik *Eigendom Verponding* atas tanah barat dengan dasar penguasaan tanah yang sudah menjadi tanah Negara?

Metode yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada penelaahan terhadap hukum positif yang menjadi dasar hukum keberadaan objek-objek penelitian, serta dengan mengumpulkan data yang dilakukan dengan bahan kepustakaan atau data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier, dengan cara memperhatikan data yang diperoleh sebagaimana adanya, yang kemudian dilakukan analisa secara yuridis kualitatif yang menghasilkan suatu kesimpulan.

Pendaftaran tanah menjadi dasar bagi penguasaan tanah, karena konversi bukan peralihan hak secara otomatis, tetapi harus dimohonkan dan didaftarkan Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Konsekuensi dari berlakunya ketentuan konversi (UUPA) mengharuskan semua bukti kepemilikan sebelum berlakunya UUPA harus diubah status hak atas tanah menurut ketentuan konversi yang diatur dalam UUPA. Dan oleh karena itu mengenai pembuktian kebenaran hak seseorang atau sebidang tanah yang dibuktikan dengan dasar penguasaan dalam bentuk tertulis maupun penguasaan fisik dalam pendaftaran hak milik sangat penting artinya guna menjamin kepastian hak seseorang dan lebih menguatkan sertifikat yang nantinya akan diterima oleh si pemohon, hak atas tanah ditetapkan oleh Negara setelah yang bersangkutan membuktikan keabsahan penguasaan atas tanah tersebut

KATA PENGANTAR

أَسْلَامٌ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Puji syukur penulis panjatkan atas rahmat serta petunjuk Allah Subhanahu Wa ta'ala, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dalam bentuk Skripsi sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung. Judul Skripsi yang penulis ajukan adalah TINJAUAN YURIDIS MENGENAI AKTA HAK MILIK ATAS TANAH BARAT DAN TAGIHAN PAJAK (*EIGENDOM VERPONDING*) DALAM PEMBUKTIAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Berkaitan dengan penyusunan Skripsi ini, penulis menyampaikan rasa terimakasih Kepada Ibu Dini Ramdania, S.H.,M.H., selaku dosen pembimbing Tugas akhir penulisan skripsi ini yang telah memberikan petunjuk, arahan dan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih Kepada yang terhormat;

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H.,M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Bapak Dr. H. Kuntana Magnar, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

3. Ibu Meima, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H.,M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Ibu Dewi Rohayati, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Bapak Cecep Sutrisna, S.H.,M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Ibu Ai Marliah S.H.,M.H., selaku Dosen wali penulis yang telah memberikan nasehat dan arahan selama proses perkuliahan.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Bapak dan Ibu Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum yang sangat membantu dalam proses administrasi.
10. Kepala perpustakaan dan para staf perpustakaan umum universitas langlangbuana.
11. Sahabat tercinta, teman-teman BSC dan Aji Dwi Pangestu yang selalu memberikan motivasi, semangat dan canda tawa kepada penulis sepanjang waktu.
12. Sahabat seperjuangan, Moch Dendi Firdaus, Meilza Ambarsari, Anggi Wulandari, Dedi Jaya Sihite, yang Selama ini menghabiskan waktu bersama dalam suka maupun duka.

13. Kawan-kawan provide Legal kelas A2, Yusrizal Maulana, Isya Wiraguna, Ranjaya Prabowo, Tria Hermawan, Fajrian Ulhaq, Dicky, Regi, Aditya, Nenden, Resa, Aghnia, serta seluruh teman-teman angkatan 2013 Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas dukungan, nasehat serta motivasi yang bermanfaat.

Teristimewa ibunda R.Yani Suhendan yang telah mendukung, memberikan doa, semangat, kasih sayang kepada penulis serta kakak tercinta Fauzi Azhari yang selalu memberikan motivasi dan dukungan kepada penulis

Akhirnya, Penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak dan apabila ada yang tidak disebutkan Penulis mohon maaf, dengan besar harapan semoga skripsi yang ditulis oleh Penulis ini dapat bermanfaat khususnya bagi Penulis sendiri dan umumnya bagi pembaca. Bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini semoga segala amal dan kebajikannya mendapatkan balasan yang berlimpah dari ALLAH SWT, Amin.

Bandung, Oktober 2017

Penulis

DAFTAR ISI

PERNYATAAN

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Kegunaan Penelitian	13
E. Kerangka Pemikiran	14
F. Metode Penelitian	19

**BAB II TINJAUAN TEORITIS MENGENAI PENGERTIAN TANAH, DAN
TINJAUAN HUKUM MENGENAI AKTA *EIGENDOM*
VERPONDING BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5
TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK
AGRARIA**

A. Pengertian Tanah	22
B. Pengertian Hak <i>Eigendom</i>	24
C. Pengertian <i>Eigendom Verponding</i>	26
1. Dikonversi Menjadi Hak Milik Atas Tanah	27
D. Tinjauan Mengenai Pendaftaran Tanah	28

1. Pendaftaran Tanah	28
2. Dasar Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah	30
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	32
E. Sertifikat Hak Atas Tanah	34
1. Pengertian Sertifikat	35
2. Sertifikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat	36
F. Sengketa dan Penyelesaian Sengketa Bidang Pertanahan Hak Atas Tanah Menurut UUPA	39
1. Pengertian Sengketa	39
2. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah	43

BAB III CONTOH KASUS TANAH *EIGENDOM VERPONDING*

A. Kasus tanah dan bangunan gedung yang terletak di Jalan Cibadak Nomor: 202 Kelurahan Cibadak, Kecamatan Astana Anyar Kota Bandung berdasarkan akta <i>Eigendom Verponding</i> Nomor: 2123 seluas 983 M2 (Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 217/Pdt.G/2015/PN.Bdg.)	47
B. Kasus tanah yang terletak di Kampung Pondok Gede berdasarkan akta <i>Eigendom Verponding</i> Nomor 6389 seluas kurang/lebih 7340 m2 (putusan Pengadilan Tata Usaha Negara nomor: 26/G/2016/PTUN-BDG).....	55

BAB IV ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH *EIGENDOM VERPONDING* DAN KEDUDUKAN HAK MILIK

**ATAS TANAH DENGAN DASAR PENGUASAAN TANAH
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

- A. Penerapan hukum terhadap hak milik *Eigendom* atas tanah *Barat* yang sudah habis masa konversinya dan tidak disertifikatkan ... 60
- B. Cara yang dapat ditempuh bagi pemohon hak milik *Eigendom Verponding* atas tanah dengan dasar penguasaan tanah yang sudah menjadi tanah negara 64

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan 68
- B. Saran..... 69

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan modal dasar pembangunan, serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupan pada manfaat tanah dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat, oleh karena itu hukum keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa:¹⁾ "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat"

Permasalahan tanah yang terkait dengan pelaksanaan UUPA, Sebagaimana diketahui masalah tanah merupakan masalah yang penting dengan berbagai kepentingan baik ekonomi, sosial, politik, bahkan di Indonesia tanah juga memiliki nilai religius, kondisi demikian, terutama diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat sementara ketersediaannya terbatas sehingga

¹⁾ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), Hlm. 112.

tidak jarang menimbulkan konflik, terlebih lagi tidak diikuti dengan sistem pencatatan kepemilikan yang kurang baik, kemungkinan besar akan menimbulkan konflik yang menyangkut penggunaan/peruntukan tanah itu sendiri. Dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan bahwa:²⁾ " Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang di sebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang ".

Upaya pemerintah dalam mengatasi masalah pertanahan adalah dengan memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan sesuai dengan tujuan UUPA seperti tercantum di dalam Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA. Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA menjelaskan bahwa:

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

Mengingat tujuan pendaftaran tanah mempunyai arti penting bagi pemegang hak milik atas tanah dan sebagai tindak lanjut dari Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA tersebut, maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP) No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menggantikan PP No. 10 Tahun 1961.

²⁾ Sulasi Rongiyati, *Pembaharuan Agraria Sebagai Upaya Mengatasi Sengketa Pertanahan*, [Http://www.dpr.go.id/majalah parlementaria/index.co.id](http://www.dpr.go.id/majalah_parlementaria/index.co.id)

Dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 diatur mengenai tujuan pendaftaran tanah:

1. 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;
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 dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Penjajahan yang dilakukan oleh Pemerintah *Hindia Belanda* selama lebih dari 350 tahun di Indonesia, mengakibatkan penjajahan di segala 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 dengan tidak mempedulikan hak-hak atas tanah rakyat dan raja-raja di Indonesia.

Pada tahun 1848, diberlakukan suatu ketentuan hukum *barat* yang tertulis yaitu *Burgerlijk Wetbook* (selanjutnya disebut BW). Peraturan hukum tanah *barat* telah diatur dalam buku II, III, dan IV BW. Di dalam buku II BW diatur tentang hak-hak atas tanah, buku III mengatur tentang jual beli dan buku IV mengatur tentang kadaluwarsa. Faktor penyebab timbulnya hukum tanah barat di Indonesia adalah banyaknya orang *Belanda* yang memerlukan tanah di Indonesia untuk

perkebunan atau bangunan/rumah peristirahatan, rumah tinggal atau tempat usaha dalam kota dengan hak *Eigendom* (Pasal 570 KUHPerdara).³⁾

Hak *Eigendom* yaitu hak untuk dengan bebas mempergunakan (menikmati) suatu benda/tanah sepenuhnya dan untuk menguasainya seluas-luasnya asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak orang lain, semua itu kecuali pencabutan *Eigendom* untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut Peraturan-Peraturan umum. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka hak-hak atas tanah berubah menjadi:

1. Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6;
2. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu yang dipergunakan untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan;
3. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah dan bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;
4. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang di kuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain;
5. Hak sewa yaitu seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atau tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik

³⁾ Sihombing, *Evaluasi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 2004, hlm. 51.

orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria buku kedua pasal 1 ayat (3), menetapkan masa berlaku hak *Eigendom* adalah 20 tahun setelah berlakunya UUPA, artinya, jika dihitung dari saat diundangkannya UUPA 24 September 1960 seharusnya berakhir pada 24 September 1980. Hal tersebut dipertegas dengan Keputusan Presiden RI Nomor 32 tahun 1979 yang dikeluarkan satu tahun sebelum berakhirnya hak-hak *Barat* untuk mempersiapkan masalah konversi atas tanah-tanah hak *barat*.

Tanah *Eigendom Verponding* adalah hak milik mutlak tanah bagi pemiliknya yang artinya bahwa *Eigendom* adalah akta hak milik atas tanah dan *Verponding* adalah surat tagihan pajak atas tanah. Dasar penentuan obyek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah hak *Barat*, sedangkan wajib pajak adalah pemegang hak-hak/pemiliknya untuk membayar pajak tanah tersebut. Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanahnya, pajak yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, di kalangan rakyat di anggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan, pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh pemerintah dan rakyat diartikan sebagai

pengakuan hak pembayaran pajak atas tanah yang bersangkutan oleh Pemerintah, jika ada gangguan pembayaran pajak mengharapkan memperoleh perlindungan dari Pemerintah.

Indonesia adalah negara hukum yang artinya hukum seharusnya menjadi segala-galanya untuk tempat mencari keadilan yang seadil-adilnya dan menjadikan masyarakat mengetahui tentang hak-haknya dan kewajibannya.⁴⁾ Seringkali terjadi pengajuan hak atas tanah yang tumpangtindih, entah dilakukan oleh yang menguasai tanah ataupun pemilik/pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding*. Dari sini timbul sengketa-sengketa tanah. Sengketa tanah ini bisa jadi murni terjadi karena perebutan kepemilikan tanah antara pihak-pihak yang merasa memiliki tanah-tanah yang disengketakan tersebut. Namun, ada pula yang terjadi karena upaya yang dilakukan pihak lain yang menguasai tanah tersebut lebih dari 20 tahun saat di undangkannya UUPA 24 September 1960 sampai batas akhir konversi pada tanggal 24 September 1980.

Hal yang penting dalam konversi ini adalah terletak dalam proses pembuktian haknya, karena sebagaimana yang diuraikan oleh A.P. Parlindungan, dalam bukunya komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa banyak hak-hak atas tanah yang tidak mempunyai bukti tertulis atau hanya berdasarkan keadaan tertentu diakui sebagai hak-

⁴⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (sejarah Pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2003), Hlm.286.

hak seseorang berdasarkan kepada hak-hak *barat* yang di akui oleh pemilik tanah. Mengenai pembuktian hak ini diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA yang mengatur mengenai pokok-pokok pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Mengenai kepemilikan yang dimaksud oleh Ayat diatas ada 3 kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu:

- a. Bukti tertulisnya lengkap, tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
- b. Bukti tertulisnya sebagian hak ada lagi diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;
- c. Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi, di ganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Adapun masalah yang timbul dalam pembuktian hak ini adalah pada saat meneliti mengenai kebenaran dari alat bukti yang diajukan oleh pemohon hak atas tanah, dalam hal tertulisnya ada yang menjadi permasalahan adalah apakah bukti-bukti yang diajukan tersebut sah

atau tidak,⁵⁾ ada juga pemohon hak milik atas tanah demi memenuhi syarat-syarat formal dalam pendaftaran tanah-tanah hak *Barat* membuat surat-surat palsu supaya dapat meyakinkan bahwa tanah tersebut benar tanah hak *Eigendom*, dan dalam hal bukti tertulisnya tidak ada lagi dan yang diajukan hanya keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, yang menjadi permasalahan adalah keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan itu memang benar adanya.

Ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 mengatur pembuktian hak dalam hal tidak lagi tersedianya secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan sebagai disebut dalam ayat (1) di atas maka pembuktian haknya dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti pemilikan melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya yang selama 20 tahun lebih secara berturut-turut, dan oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh

⁵⁾ Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, Mandar Maju, Bandung 2007, Hlm. 92

masyarakat hukum adat atau/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain.

Mengenai pembuktian hak lama yang didasarkan pada penguasaan fisik ini yang menjadi permasalahan adalah dalam penelitian kebenaran apakah memang benar tanah yang bersangkutan dikuasai secara langsung oleh pemohon dan pendahulu-pendahulunya. Dan apakah penguasaan itu telah mencapai 20 tahun? Dan apakah benar tidak ada pihak lain yang keberatan dengan penguasaan tersebut?

Oleh karena itu mengenai pembuktian kebenaran hak seseorang atau sebidang tanah yang dibuktikan dengan dasar penguasaan dalam bentuk tertulis maupun penguasaan fisik dalam pendaftaran hak milik sangat penting artinya guna menjamin kepastian hak seseorang dan lebih menguatkan sertifikat yang nantinya akan diterima oleh si pemohon, dan selain itu, hak atas tanah adalah bentuk penguatan hak penguasaan atas tanah yang telah dipunyai baik secara perseorangan (individual) maupun secara bersama-sama (kolektif) dengan perseorangan pula atau badan hukum. Dengan kata lain, hak atas tanah ditetapkan oleh Negara setelah yang bersangkutan membuktikan keabsahan penguasaan atas tanah tersebut.⁶⁾ seperti halnya contoh kasus dibawah ini:

Pertama, kasus yang berawal dari adanya sengketa atas sebidang tanah beserta bangunan antara ahli waris dari Harjati Santoso

⁶⁾ Rusmadi Murad, *Ibid*, Hlm. 9

sebagai pihak yang merasa berhak atas tanah dan bangunan sengketa tersebut. Dra. Lidia Irawati Halim adalah anak kandung satu-satunya dari pasangan Gunawan Halim dengan Harjati Santoso, dalam semasa hidup ibu kandung dari Dra. Lidia Irawati Halim telah membeli tanah dan bangunan berdasarkan akta *Eigendom Verponding* nomor: 2123 dengan luas 983 m² bahwa dengan demikian pemilik yang sah adalah Harjati Santoso, pada awal tahun 1955 Harjati Santoso menyewakan 3 ruangan yang berada di dalam bangunan tersebut kepada 3 orang yang saat itu sudah menjadi tergugat atas gugatan Dra, Lidia Irawati Halim, masing-masing 1 ruangan yang di miliki oleh para tergugat, pada bulan Februari 2015 tergugat II memasang spanduk yang isinya pada pokoknya menyatakan bahwa status tanah dan bangunan adalah milik dan telah menjadi asset Pemerintah Kota Bandung selain itu tergugat III pun memasang juga plang yang isinya “ Gedung winaya sabha Persatuan Guru Republik Indonesia (PGRI Kota Bandung) tanpa ijin dari pemilik tanah dan bangunan tersebut, alasan para tergugat dengan perihal memasang plang tersebut dikarenakan selama 30 tahun lebih tanah dan bangunan tersebut tidak di kelola oleh pemiiknya, maka dari itu Dra. Lidia Irawati Halim melaporkan kasus sengketa ini kepada Pengadilan Negeri Bandung kelas 1A, setelah hakim membaca dan menimbang segala pembuktian yang dimiliki oleh penggugat dan para tergugat maka hakim mengabulkan gugatan penggugat karena penggugat terbukti pemilik yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan tersebut dan para

tergugat yang menguasai tanah dan bangunan tersebut tidak memiliki bukti surat yang berkekuatan hukum inilah yang menjadi dasar Hakim menimbang dan mengabulkan permohonan penggugat.

Kedua, kasus sengketa antara Sarifudin Usman yang mempunyai hak milik berdasarkan akta *Eigendom Verponding* melawan para tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi dan Pemerintah Kota Bekasi yang mempunyai bukti objek sengketa yaitu Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN) dari pihak tergugat Kantor Pertanahan Kota Bekasi, KTUN tersebut bersifat konkrit, individual dan final, atas keputusan tersebut Saripudin Usman merasa dirugikan dan menjadi hilang atau terhalang untuk mendapatkan hak-haknya tersebut karena telah diakui oleh Pemerintahan Kota Bekasi sebagai tanah miliknya padahal penggugat tidak pernah menjual, memindah-tangankan, atau melepaskan hak atas tanah kepada Pemerintah Kota Bekasi, hak pakai yang dimiliki pemerintah kota bekasi di terbitkan berdasarkan surat putusan kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 29 Oktober 2015, tergugat dalam membuktikan kekuatan hukum berdasarkan hak pakai tersebut, menjadi dasar kepemilikan hak atas tanah, penggugat sudah gugur demi hukum dengan berakhirnya masa konversi hak atas tanah tanggal 24 September 1980 dimana penggugat tidak melakukan konversi tanah *Eigendom Verponding* menjadi sertifikat hak milik atas tanah tersebut, oleh karenanya dengan terbitnya regulasi keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 tanah tersebut menjadi tanah

negara, dengan mendengarkan dan membaca segala pembuktian antara penggugat dengan tergugat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara memutuskan pihak tergugat memenangkan kasus perkara tersebut berdasarkan keppres No. 32 Tahun 1979 dan PP Nomor 24 Tahun 1997

Berdasarkan hal diatas maka penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI AKTA HAK MILIK ATAS TANAH BARAT DAN TAGIHAN PAJAK (*EIGENDOM VERPONDING*) DALAM PEMBUKTIAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan permasalahan uraian dalam latar belakang masalah di atas, selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan hukum terhadap hak milik *Eigendom Verponding* atas tanah barat yang sudah habisnya masa konversi dan tidak di sertifikatkan?
2. Bagaimana cara yang dapat ditempuh oleh pemohon hak milik *Eigendom Verponding* atas tanah *barat* dengan dasar penguasaan tanah yang sudah menjadi tanah Negara?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji status hukum dan mengkaji tahapan hukum mendapatkan kembali hak milik *Eigendom Verponding* terhadap tanah *barat* yang sudah habis masa konversinya dan tidak di sertifikatkan
2. Untuk mengetahui dan mengkaji landasan hukum bagi pemohon hak milik *Eigendom Verponding* atas tanah *barat* dengan dasar penguasaan tanah yang sudah menjadi tanah Negara

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian terhadap permasalahan ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum pertanahan mengenai hak milik atas tanah *Eigendom Verponding* yang tidak di konversi selama batas waktu yang telah di atur oleh UUPA.

2. Secara praktis

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) khususnya dalam hal pendaftaran sertifikat hak milik dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta bagi masyarakat pemegang hak milik guna memperoleh informasi secara jelas mengenai syarat, tata cara, dan proses perolehan sertifikat serta menyadari arti pentingnya pendaftaran

pertama kali untuk konversi tanah hak milik dengan alat bukti penguasaan berupa Akta *Eigendom Verponding* yang di peroleh dari penguasaan tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah: “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terusmenerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan 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 sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Kata-kata “rangkaiian kegiatan” menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan, bahwa pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari Kantor Pertanahan untuk menghasilkan

sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah. Lebih lanjut menurut Suhadi dan Rofi Wahanisa Pengertian dari pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, 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 sertipikat sebagai 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.⁷⁾

Buku II KUHPerdata mengatur beberapa hak Barat terkait tanah, yaitu: *Eigendom*, Pasal 570 Bab Ketiga Buku II KUHPerdata menyatakan: “Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum

⁷⁾ Suhadi dan Rofi Wahasiswa, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*,(Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2008), hlm. 12

berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.

Hak *Eigendom* atas tanah dinyatakan dalam Pasal 571 Bab Ketiga Buku II KUHPerdota. Dikatakan, “Hak milik (*eigendom*) atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.”⁸⁾

Tiap-tiap hak milik (*eigendom*) harus dianggap “bebas” adanya. Barang siapa membeberkan bahwa ia mempunyai hak atas kebendaan milik orang lain, maka ia harus dapat membuktikan hak itu. Kebebasan atas hak milik individu yang dianut bangsa Barat tidak dapat diterima bangsa Indonesia. Sebab, kultur bangsa Indonesia bersifat tolong menolong antarsesama, yang terejawantah dalam kegiatan gotongroyong untuk menuju kesejahteraan dan kemakmuran bersama.

Hak *Eigendom* atas tanah setiap individu dalam konsep Barat berlandaskan pada hukum kodrat dalam teori kepemilikan John Locke. Dinyatakan, “Tuhan memberi dunia ini kepada manusia sebagai milik bersama, tetapi karena Ia memberikannya kepada mereka untuk kemaslahatan dan kenyamanan terbesar dari hidup yang dapat mereka peroleh dari-Nya, tidak bisa diandaikan bahwa Ia maksudkan agar dunia ini harus tetap milik bersama dan tidak diolah. Ia memberikannya untuk

⁸⁾ Soebekti R., Tjitrosudibio R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, BW dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1978), hlm. 166.

digunakan oleh orang yang rajin dan rasional (dan kerja menjadi dasar bagi haknya atas itu).”⁹⁾

Dalam hukum pertanahan Indonesia, *Eigendom Verponding* dapat diartikan sebagai hak tanah yang berasal dari hak-hak *Barat*. Tapi sebenarnya itu diterbitkan pada zaman *Belanda* untuk orang atau Warga Negara Indonesia. Secara harfiah diartikan bahwa *Eigendom* adalah hak milik tetap atas tanah dan *Verponding* adalah surat tagihan pajak atas tanah atau tanah dan bangunan dimaksud. Saat ini *Verponding* tersebut berubah menjadi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB). Sedangkan *eigendom* diharuskan dikonversi menjadi jenis hak atas tanah seperti di atur dalam UUPA. Konversi hak dari *eigendom* tidak selalu menjadi hak milik, karena pengkonversian harus memperhatikan persyaratan pemberian suatu hak yang diatur dalam UUPA. Sebenarnya konversi harus dilakukan setelah UUPA diundangkan, atau paling lama dua puluh tahun setelahnya, namun karena ketidaktahuan masyarakat atau ketidakmampuan mengurus konversi hak *eigendom* menjadi sertifikat sampai saat ini masih banyak tanah-tanah yang masih melekat hak berupa *Eigendom Verponding*. Sampai saat inipun pemerintah melalui Kantor Pertanahan masih melayani konversi dari *Eigendom Verponding* menjadi sertifikat asalkan syarat konversi seperti diatur dalam undang-undang terpenuhi.

⁹⁾ *Ibid.*, hlm. 22.

Syarat yang pasti adalah asli surat-surat bukti *Eigendom Verponding*-nya harus diserahkan ke Kantor Pertanahan pada saat mengajukan permohonan pendaftaran hak dan history kepemilikannya jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.¹⁰⁾

Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Menurut Pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh di sini tidak berarti hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti telah disebutkan dalam Pasal 6 UUPA tadi. Bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Arti dari pada hak milik mempunyai fungsi sosial ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh

¹⁰⁾ Asriman A. Tanjung, *Eigendom Verponding adalah*, <http://asriman.com/eigendomverponding-adalah/>

dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat. Jadi hak milik ini harus mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan berbagai hak bagi orang lain.¹¹⁾

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu unsur mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini meliputi :

1. Metode pendekatan

Metode yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis-Normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan bahan sekunder atau disebut juga penelitian kepustakaan, dengan berusaha mengkaji dan menguji data yang berkaitan dengan masalah penyelesaian sengketa akta *Eigendom Verponding*

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penulisan dalam skripsi ini adalah deskriptif analitis, yang menganalisis objek penelitian dengan menggambarkan situasi objek penelitian, dengan cara memperhatikan data yang diperoleh

¹¹⁾ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Bandung, P.T Alumni, 2006, hlm. 46

sebagaimana adanya, yang kemudian dilakukan analisa secara yuridis kualitatif yang menghasilkan suatu kesimpulan.

3. Tahap penelitian

- a. Bahan-bahan hukum primer berupa putusan Pengadilan Negeri Bandung dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer, seperti buku-buku yang berkaitan dengan objek penelitian.
- c. Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang ada kaitannya dengan objek penelitian yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder antara lain, berita tentang hukum , artikel, majalah tentang hukum dan bahan diluar hukum yang dapat menunjang dan melengkapi data penelitian

4. Teknik pengumpulan data

Studi dokumen berupa putusan dan bahan bahan pustaka, berupa konsep-konsep dan teori-teori, pendapat para ahli atau penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan, teknik

pengumpulan data dilakukan sesuai dengan pendekatan yang digunakan oleh peneliti sebagai salah satu instrumen penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan

5. Metode analisa data

Metode yang dipakai dalam menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah metode yuridis normati. Metode analisis kualitatif merupakan metode penelitian yang menghasilkan data deskripsif-analitis yaitu apa yang dinyatakan secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, dalam menulis kesimpulan dipergunakan metode berpikir induktif yaitu pola berpikir berdasarkan fakta yang bersifat khusus kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS MENGENAI PENGERTIAN TANAH, DAN TINJAUAN HUKUM MENGENAI AKTA *EIGENDOM VERPONDING* BERDASARKAN UNDANG- UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

A. Pengertian Tanah

Pengertian tanah, dalam kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan mengenai tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.¹²⁾ Tanah juga dihubungkan dengan negeri kelahiran (tanah tumpah darah) setiap warga negara Indonesia, menyebut Indonesia sebagai “Tanah Air atau “ibu Pertiwi”. Dua kata tersebut mengandung makna ekologis yang luas. Istilah di atas yang mempunyai maksud kebangsaan, juga berdimensi lingkungan.

Tanah adalah sumber kehidupan manusia. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan sebagai berikut. “Atas dasar tanah hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Istilah tanah dalam Pasal diatas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah

¹²⁾ Diakses dari <http://Kamus Besar Bahasa Indonesia.org> pada tanggal 21 September 2017

yang dapat dihaki oleh orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan Hukum. Persoalan Hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Dalam hukum tanah Barat menggunakan apa yang disebut asas *accessie* atau asas perletakan. Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum. Hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, adalah:¹³⁾

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah.
- b. Hak menguasai dari negara atas tanah.
- c. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat.
- d. Hak perseorangan atas tanah.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama

¹³⁾ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria* : Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 10

yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya. Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang bagi menjadi dua, yaitu :

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum. Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

B. Pengertian Hak *Eigendom*

Dahulu sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) diberlakukan, hak milik (khususnya yang tunduk pada hukum Barat) penyebutannya lebih sering menggunakan bahasa belanda yang berarti *Eigendom* atau hak milik. Hal ini sesuai dengan dasar hukum pengaturannya yang bersumber dari hukum Belanda yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek* (BW)), tepatnya terdapat dalam buku II, Bab III. Definisi hak *Eigendom* sendiri terdapat dalam Pasal 570 yang menyatakan:

“Hak milik (hak *Eigendom*) adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih laluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu

secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan“

Kemudian dengan diberlakukannya UUPA maka ketentuan yang terdapat dalam Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dinyatakan tidak berlaku lagi , kecuali ketentuan mengenai *hypothek* yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA, sehingga dengan sendirinya ketentuan tentang hak *eigendom* atas tanah juga tidak berlaku lagi.

Oleh karena ketentuan tentang hak *Eigendom* ini dinyatakan tidak berlaku lagi sejak diundangkannya UUPA, maka guna memberikan kepastian hukum atas kejelasan terhadap pemegang hak *Eigendom* maka dibuatlah ketentuan konversi yang terdapat dalam Bagian Kedua UUPA tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi. Untuk hak *Eigendom* yang dikonversi menjadi Hak Milik dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA yang menyatakan: “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”

Atas dasar ketentuan inilah sehingga hak *Eigendom* dikonversi menjadi hak milik sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 21 UUPA.

C. Pengertian *Eigendom Verponding*

Istilah '*Eigendom Verponding*' sebenarnya tidak terdapat dalam aturan hukum agraria, yang ada hanyalah istilah '*Eigendom*' sebagaimana yang sudah dijelaskan di atas, dan '*verponding*' yang berarti pajak atas harta tetap, namun dikalangan masyarakat sering kali kita dengan penyebutan hak *Eigendom* dengan istilah '*Eigendom Verponding*'. Pengertian *verponding* dalam aturan hukum di Indonesia salah satunya dapat ditemukan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1953 Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 15 Tahun 1952, Untuk Pemungutan Pajak *Verponding* Untuk Tahun-Tahun 1953 dan Berikutnya (LN Nomor 90 tahun 1952) yang menyatakan: "Dengan nama *Verponding* dikenakan suatu pajak atas harta tetap, sebagaimana disebut dalam pasal 3 ordonansi *verponding* 1928"

Selain Undang-Undang di atas, peraturan tentang pajak *verponding* ini dapat ditemukan dalam beberapa peraturan yang pernah berlaku sebelumnya, seperti:

1. Ordonansi *Verponding* Indonesia 1923 (*Inlandsche Verpondings Ordonnantie* 1923, *Staatsblad* Tahun 1923 Nomor 425) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan *Algemeene Verordeningen Binnenlandsch Bestuur Java en Madoera* (*Staatsblad* Tahun 1931 Nomor 168);
2. Ordonansi *Verponding* 1928 (*Verponding Ordonnantie* 1928, *Staatsblad* Tahun 1928 Nomor 342) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang nomor 29 Tahun 1959 (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1882);

Namun dengan berlakunya Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, maka kedua peraturan di atas dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Sehingga istilah '*Eigendom Verponding*' yang sering digunakan oleh masyarakat, sama dengan istilah '*Eigendom*' yang sebenarnya.

1. Dikonversi Menjadi Hak Milik Atas Tanah

Setelah UUPA berlaku, maka hak *Eigendom* dikonversi menjadi hak milik, dengan ketentuan bahwa subjek hak atas tanah tersebut memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah. Namun yang sering menjadi pertanyaan belakangan ini ialah, apakah hingga sekarang ini masih dapat dilakukan konversi hak *Eigendom* menjadi hak milk atau atas tanah lainnya diakui di dalam UUPA?

Sebab, karena peraturan yang mengatur tentang hak *Eigendom* tidak berlaku lagi, serta hak tersebut dinyatakan dikonversi berdasarkan ketentuan konversi yang ada dalam UUPA. Maka seharusnya hak *Eigendom* telah menjadi salah satu hak atas tanah yang ada dalam UUPA, apakah hak milik atau Hak Guna Bangunan atau hak lainnya. Namun karena sistem pendaftaran tanah kita dan kondisi sosial, ekonomi, serta politik (yang paling berpengaruh) pada saat dimana seharusnya dilakukan proses dan prosedur konversi tersebut tidak memungkinkan untuk pelaksanaan konversi terhadap seluruh hak *Eigendom* dan yang ada di Indonesia pada waktu itu. Sehingga tidaklah

mengherankan jika hingga saat ini masih sering ditemukan di masyarakat hak atas tanah berupa hak *Eigendom* tersebut.

Oleh karena itu jika merujuk pada ketentuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP) Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. Maka Hak *Eigendom* tersebut dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Karena berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 maka hak *Eigendom* dapat dijadikan sebagai bukti hak lama untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kalinya, dengan syarat bahwa telah dipenuhi catatan, bahwa hak *Eigendom* yang bersangkutan di konversi menjadi hak milik.¹⁴⁾

D. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capitastrum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Dalam artian *Cadastre* adalah record (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan

¹⁴⁾ <http://professionaladvocate.blogspot.co.id/2014/11/hak-eigendom-atau-eigendom-verponding.html>

pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian Cadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah).¹⁵⁾

Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi atas tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 UUPA mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa penyelenggaraan tanah itu dengan mengadakan :¹⁶⁾

- a. Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlakunya sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan Pasal 19 UUPA diatas ditujukan kepada Pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Dengan demikian bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang Undang Pokok Agraria dan

¹⁵⁾ Parlindungan, *Pendaftan Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung 1999 hlm.18

¹⁶⁾ Bachtiar Effendi, *Pendaftan Tanah di Indonesia*, Jakarta 1993 Hlm. 14

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Demikian penting data tersebut, maka data-data itu diperoleh dengan cara yang seksama dan seteliti mungkin oleh Petugas Pendaftaran Tanah, baik data yang menyangkut subyek hak atas tanah ataupun data-data yang menyangkut obyek hak atas tanahnya.

2. Dasar Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah

Peraturan Perundang-undangan yang menjadi landasan hukum bagi pendaftaran tanah yaitu :

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Pasal 19 UUPA:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak

mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 23 UUPA

- (1) Terjadinya hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut

Pasal 32 UUPA

- (1) Hak guna-usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 UUPA

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hal tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir

Pasal 19 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemerintah. Sedangkan pasal : 23, 32, dan 38 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditujukan kepada para pemegang

hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut.¹⁷⁾

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ini merupakan peraturan lanjutan dari Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA, yang mengatur hal pendaftaran tanah secara terperinci, serta disusul dengan diundangkannya beberapa Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai peraturan pelaksanaannya.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran yang berisikan sejumlah dokumen yang akan penulis teliti, merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahuluinya sehingga sesuatu bidang tanah terdaftar, dan demikian pula prosedur apa yang harus dilaksanakan dan demikian pula hal-hal yang menghalangi pendaftaran tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggung jawab dalam pendaftaran tanah tersebut. Pendaftaran ini melalui ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja, lebih-lebih lagi bukan tujuan pendaftaran tersebut untuk sekedar

¹⁷⁾ Budi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cetakan Kelimabelas, Edisi Revisi : Jakarta, Djambatan, hlm. 398

diterbitkannya sebuah bukti sertifikat tanah saja. Menurut Pasal 19 UUPA tujuan diadakannya Pendaftaran Tanah meliputi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Pendaftaran Tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat

pembuktian yang kuat. Adapun mengenai kepastian hukum

yang dimaksud adalah meliputi:

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.
- b. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
- c. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Oleh karena itulah data-data yang disimpan di Kantor Pertanahan baik tentang subyek atau pun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa telitinya agar di kemudian hari dapat memudahkan siapa pun yang ingin melihat data-data tersebut, dalam rangka memperlancar peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah Daerah. Atas

dasar hal tersebut di atas, maka tujuan pendaftaran tanah itu adalah

.¹⁸⁾

- a. Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk Pemerintah ataupun untuk masyarakat
- b. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah

E. Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertipikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luasnya, batas-batasnya, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud. Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan/penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakanlah perubahan/pembetulan seperlunya.

¹⁸⁾ *Ibid* hlm. 166.

Dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertipikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud. Selain fungsi utama tersebut diatas, sertifikat memiliki banyak fungsi lainnya yang sifatnya subjektif tergantung daripada pemiliknya. Sebut saja, misalnya jika pemiliknya adalah pengusaha, maka sertifikat tersebut menjadi sesuatu yang sangat berarti ketika ia memerlukan sumber pembiayaan dari bank karena sertipikat dapat dijadikan sebagai jaminan untuk pemberian fasilitas pinjaman untuk menunjang usahanya. Demikian juga contoh-contoh lainnya masih banyak yang kita bisa sebutkan sebagai kegunaan dari adanya sertifikat tersebut. Yang jelas bahwa sertifikat hak atas tanah itu akan memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya karena segala sesuatunya mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

1. Pengertian Sertifikat

Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang

masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam pengertian sertifikat, yaitu pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dikatakan demikian karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai macam hak, subyek hak maupun tanahnya. Penerbitan sertifikat dan diberikan kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sedangkan fungsi sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

2. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub. C sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari

sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam perkara dipengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa :

- Ayat (1) : sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan;
- Ayat (2) : dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.¹⁹⁾ Khususnya pada ayat (2) Pasal 32 tersebut bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama seseorang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak menuntut/mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan hak atas atau penerbitan sertipikat tersebut. Jadi sertipikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur tersebut kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertipikat hak atas tanah. Buku tanah itu merupakan lembaran-lembaran daftar isian, yang berisi dan merupakan surat-surat bukti mengenai:

- a. Macam-macam hak atas tanah yang dibukukan;
- b. Subjek yang memunyainya;
- c. Tanah mana yang dihaki (menunjuk pada surat ukurnya atau gambar situasinya);
- d. Hak-hak lain yang membebaninya.

Sedangkan surat ukur adalah salinan memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas maka yang terpenting surat ukur harus memuat :

- a. Nomor pendaftaran;
- b. Nomor dan tahun surat ukur atau buku tanah;
- c. Nomor pajak jika mungkin;
- d. Uraian tentang letak tanah;

¹⁹⁾ Boedi Harsono, *Loc. Cit* hlm. 286

- e. Uraian tentang keadaan tanah;
- f. Luas tanah.

Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah

tersebut adalah :

- a. Jenis hak atas tanah;
- b. Pemegang hak;
- c. Keterangan fisik tentang tanah; Beban di atas tanah;
- d. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Jelaslah apabila seseorang memiliki sertipikat hak atas tanah akan merasa terjamin akan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali.

F. Sengketa dan Penyelesaian Sengketa Bidang Pertanahan Hak Atas Tanah Menurut UUPA

1. Pengertian Sengketa

Konflik menurut pengertian hukum adalah perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama. Secara umum konflik atau perselisihan paham, sengketa, diartikan dengan pendapat yang berlainan antara dua pihak mengenai masalah tertentu pada saat dan keadaan yang sama. Selanjutnya, kata "konflik" menurut Kamus Ilmiah Populer adalah pertentangan, pertikaian, persengketaan, dan perselisihan.²⁰⁾

²⁰⁾ Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia*, (yogyakarta : liberty, 1992). Hlm. 42

Sebutan "tanah" dalam bahasan ini dapat dipahami dengan berbagai arti, maka penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah sebutan istilah "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa; "Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang.". Tanah dalam pengertian yuridis mencakup permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang berbatas di permukaan bumi. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagai tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang di permukaan bumi. Oleh karena itu, dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan

yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, dengan demikian yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dengan hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah, air serta ruang yang ada di atasnya.²¹⁾

Menurut Parlindungan tanah hanya merupakan salah satu bagian dari bumi. Pembatasan pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 bagian II angka I bahwa dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.:

Pengertian tanah dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya, dirumuskan:²²⁾

- (1) Tanah yang langsung dikuasai oleh negara;
- (2) Tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

Tanah dalam pengertian geologis agronomis, diartikan lapisan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan yang disebut tanah garapan, tanah pekarangan,

²¹⁾ Boedi Harsono, *op. cit*, hlm. 18

²²⁾ A. P. Parlindungan. *Landreform di Indonesia : Suatu Perbandingan*, (Bandung : Mandar Maju, 1990), Hlm. 90

tanah pertanian, tanah perkebunan, dan tanah bangunan yang digunakan untuk mendirikan bangunan.²³⁾

Selanjutnya terdapat istilah lain tentang konflik, yaitu sengketa. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.⁴⁹ Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.²⁴⁾

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatankeberatan 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.²⁵⁾

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain :

²³⁾ Sunindhia dan Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, (Jakarta : Bina Aksara, 1988), Hlm. 8.

²⁴⁾ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (bandung : citra aditya bhakti, 2003). Hlm. 1

²⁵⁾ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung : mandar maju,1991) Hlm. 22

- a. Masalah yang menyangkut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya;
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar;
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa bahwa ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

2. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman.²⁶⁾

Peraturan yang dapat digunakan sebagai dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa hukum atas tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 serta dasar operasional dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri

²⁶⁾ *Ibid.* Hlm. 23

Nomor 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya, khususnya Pasal 35 mengenai Pembentukan Seksi Bimbingan Teknis dan Penyelesaian Hukum yang bertugas memberikan bimbingan teknis di bidang pengurusan hak-hak tanah dan menyelesaikan sengketa hukum yang berhubungan dengan hak-hak tanah. Mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:

a. Pengaduan

Dalam pengaduan berisi hal-hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan dengan dilampiri bukti-bukti serta mohon penyelesaian dengan disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan pemohon.

b. Penelitian

Mekanisme berikutnya setelah pengaduan adalah penelitian berupa pengumpulan data atau administrasi maupun hasil penelitian fisik di lapangan mengenai penguasaannya. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan sementara bahwa apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

c. Pencegahan Mutasi

Tindak Lanjut dari penyelesaian sengketa adalah atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan atau mutasi. Tujuan dilakukannya pencegahan atau mutasi adalah menghentikan untuk sementara waktu segala bentuk perubahan terhadap tanah yang disengketakan.

d. Musyawarah

Pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa melalui musyawarah sering berhasil didalam usaha penyelesaian sengketa, dan biasanya menempatkan instansi pemerintah yang dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Agraria untuk bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

e. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila usaha melalui jalan musyawarah tidak mendatangkan hasil maka sengketa harus diselesaikan oleh instansi yang berwenang yaitu pengadilan.²⁷⁾

Jadi pada umumnya sifat dari sengketa adalah adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau

²⁷⁾ *Ibid.* Hlm. 24

adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Para pihak menghendaki penyelesaian sengketa yang mendasarkan atau memperhatikan peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukum dan penyelesaian tersebut harus tuntas. Pada masyarakat desa, peran kepala desa sangat penting dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi warganya. Persoalan yang menyangkut warga desa dimusyawarahkan terlebih dahulu dalam rapat desa atau dibicarakan dengan sesepuh desa untuk memperoleh pemecahan yang tepat dan memuaskan bagi semua pihak. Upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah merupakan cerminan corak khas tata kehidupan masyarakat adat tradisional yang memiliki sifat kebersamaan, gotong-royong dan kekeluargaan.