

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 *Eigendom Verponding* Nomor: 2123 seluas 983 M2 (Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 217/Pdt.G/2015/PN.Bdg.)**

Tanah warisan bekas *Eigendom Verponding* 2123 yang jatuh pewarisannya kepada Dra. Lidia Irawati Halim selaku penggugat dalam pokok permasalahan sengketa tanah tersebut, berdasarkan akta hak milik tertanggal 12 Mei 1949, *Eigendom Verponding* nomor 2123, surat ukur nomor 69 tanggal 12 Maret 1908, seluas 981 m², merupakan tanah warisan dari pasangan suami istri tuan Liem Khe Goe (alias Gunawan Halim) dan nyonya Liauw Siok Hiang (alias Harjati Santoso), penggugat merasa terkejut karena pada bulan Februari 2015 tergugat II Pemerintah Republik Indonesia telah memasang spanduk yang isinya menyatakan bahwa status tanah dan gedung tersebut adalah milik dan telah menjadi asset Pemerintah Kota Bandung. Dan lebih mengherankan lagi pihak tergugat III Persatuan Guru Republik Indonesia (PGRI) Kota Bandung juga telah memasang plang permanen yang isinya berbunyi Gedung Winaya Sabha Persatuan Guru Republik Indonesia (PGRI Kota Bandung) yang beralamat di Jl, Cibadak No. 2027 alasan para tergugat menguasai tanah dan gedung tersebut atas dasar

kelalaian penggugat yang selama lebih dari 20 tahun tidak menjaga dan memelihara harta miliknya dan sudah beralih kepemilikannya menjadi tanah negara dan dalam pembuktian tergugat menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi hak milik kementerian keuangan republik indonesia, tetapi kurangnya upaya hukum yang dilakukan oleh para tergugat dengan tidak mendaftarkan tanah tersebut menjadi hak baru maka hakim dalam pertimbangan hukumnya memperkuat kepemilikan tanah jatuh terhadap Dra. Lidia Irawati Halim selaku penggugat karena dalam pembuktian penggugat memperkuat kebenaran kepemilikan tanah dan bangunan tersebut beralih hak miliknya karena pewarisan dari ibu kandungnya dan hakimpun memutuskan bahwa pihak penggugat yang berhak atas tanah tersebut, dari kasus tersebut maka dapat disimpulkan permasalahannya bahwa karena kelalaian kepengurusan tanah akan ada yang menguasai tanah dan bangunan tersebut.

Pihak-pihak:

Dra. Lidia Irawati Halim sebagai penggugat

Melawan:

1. Yayasan "Hua Chiau Fu Nu Hui", cq. Para pengurusnya adalah sebagai berikut:
 - a. Tan Keng Nio;
 - b. Chau Wen Hun;
 - c. Oey Kwie Nio;

- d. Kwo Mei Lan;
 - e. Tan Annie Nio;
2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri R.I. Cq. Gubernur Provinsi Jawa Barat Cq. Walikota Bandung;
 3. Persatuan Guru Republik Indonesia (PGRI) Kota Bandung;
 4. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung

Amarnya antara lain berbunyi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat (Dra. Lidia Irawati Halim) adalah satu-satunya anak kandung dan satu-satunya ahli waris dari Almarhum Tuan Liem Khe Goe alias Gunawan Halim dan Almarhumah Nyonya Liauw Siok Hiang alias Harjati Santoso;
3. Menyatakan demi hukum bahwa Almarhumah Nyonya Liauw Siok Hiang alias Harjanti Santoso. Adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan gedung yang terletak di jalan Cibadak No. 202 kelurahan Cibadak, Kecamatan Astana Anyar Kota Bandung, yaitu Sebagaimana diuraikan pada akta Eigendom Verponding Nomor; 2123 Surat Ukur Nomor; 69 Tanggal 12 Maret 1908, Luas 981 m² (sembilan ratus delapan

puluh satu meter persegi) dengan uraian batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Irsyadi;
- Selatan : Bangunan Rumah Jl. Cibadak No. 200;
- Barat : Jalan Cibadak;
- Timur : jalan Irsyad.

4. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum atas akta Eigendom Verponding Nomor; 2123 Surat Ukur Nomor; 69 Tanggal 12 Maret 1908, Luas 981 m² (sembilan ratus delapan puluh satu meter persegi), sebagai alas hak penggugat atas tanah dan bangunan gedung yang terletak di jalan Cibadak No.202 Kelurahan Cibadak, Kecamatan Astana Anyar Kota Bandung

5. Menyatakan demi hukum bahwa penggugat adalah satu-satunya ahli waris yang berhak atas barang waris peninggalan Almarhumah Nyonya Liauw Siok Hiang alias Harjati Santoso, yang berupa tanah dan bangunan gedung yang terletak di jalan Cibadak No. 202 Kelurahan Cibadak, Kecamatan Astana Anyar Kota Bandung Sebagaimana diuraikan pada akta Eigendom Verponding Nomor; 2123 Surat Ukur Nomor; 69 Tanggal 12 Maret 1908, Luas 981 m² (sembilan ratus delapan puluh satu meter persegi) dengan uraian batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Irsyadi;

- Selatan : Bangunan Rumah Jl. Cibadak No. 200;
 - Barat : Jalan Cibadak;
 - Timur : jalan Irsyad.
6. Menyatakan tidak sah, tidak mempunyai nilai pembuktian, tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas status surat V.B No. 14900 tertanggal 22-09-1955 yang dikeluarkan dari dan oleh Kantor Urusan Perumahan KotaPradja Bandung;
7. Menyatakan demi hukum bahwa Tanah dan Bangunan Gedung yang terletak di jalan Cibadak No.202 Kelurahan Cibadak, Kecamatan Astana Anyar Kota Bandung, bukan asset milik Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III;
8. Menyatakan demi hukum segala perbuatan dan/ataupun tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah dan bangunan adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah dan bangunan gedung yang terletak di jalan Cibadak No. 202 Kelurahan Cibadak, Kecamatan Astana Anyar Kota Bandung Sebagaimana diuraikan pada akta Eigendom Verponding Nomor; 2123 Surat Ukur Nomor; 69 Tanggal 12 Maret 1908, Luas 981 m² (sembilan ratus delapan puluh satu meter persegi) dengan uraian batas-batas sebagai berikut:
- Utara : Jalan Irsyadi;
 - Selatan : Bangunan Rumah Jl. Cibadak No. 200;

- Barat : Jalan Cibadak;
- Timur : jalan Irsyad.

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan/ataupun siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan dengan baik atau seutuhnya dan tanpa beban apapun kepada pihak Penggugat sebagai satu-satunya Ahli Waris yang sah dari Almarhum Tuan Liem Khe Goe alias Gunawan Halim dan Almarhumah Nyonya Liauw Siok Hiang alias Harjati Santoso;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk Memberikan Hak Prioritas Penerbitan Sertipikat atas bidang tanah yang terletak di jalan Cibadak No. 202 Kelurahan Cibadak, Kecamatan Astana Anyar Kota Bandung Sebagaimana diuraikan pada akta Eigendom Verponding Nomor; 2123 Surat Ukur Nomor; 69 Tanggal 12 Maret 1908, Luas 981 m² (sembilan ratus delapan puluh satu meter persegi) dengan uraian batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Irsyadi;
- Selatan : Bangunan Rumah Jl. Cibadak No. 200;
- Barat : Jalan Cibadak;

- Timur : jalan Irsyad.

13. Memerintah kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;

14. Menyatakan Putusan dalam perkara ini sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, banding dan kasasi.

Banding Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 74/PDT/2016/PT.BDG

Pihak-pihak:

1. Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia cq. Gubernur Provinsi Jawa Barat cq. Walikota Bandung. Pembanding I semula Tergugat II ;
2. Persatuan Guru Republik Indonesia (PGRI) Kota Bandung, berkedudukan di Bandung. Pembanding II semula Tergugat III

Melawan:

1. Dra. Lidia Irawati Halim. Terbanding semula Penggugat
2. Yayasan "HUA CHIAU FU NU HUI", cq. Para pengurusnya adalah sebagai berikut :
 - Tan Keng Nio;
 - Chau Wen Hun;
 - Oey Kwie Nio;

- Kwo Mei Lan;
- Tan Annie Nio;

Turut Terbanding semula Tergugat I

3. Pemerintah r.i. Cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN R.I. Cq. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung

Mengadili :

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat III ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 217/Pdt.G/2015/ PN.Bdg tanggal 30 Nopember 2015, yang dimintakan banding tersebut ;

B. Kasus tanah yang terletak di Kampung Pondok Gede berdasarkan akta *Eigendom Verponding* Nomor 6389 seluas kurang/lebih 7340 m² (putusan Pengadilan Tata Usaha Negara nomor: 26/G/2016/PTUN-BDG)

Kasus sengketa antara Sarifudin Usman sebagai penggugat 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 oleh pemerintah kota bekasi di terbitkan berdasarkan surat putusan kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 24 Nopember 2015, tergugat dalam membuktikan kekuatan hukum berdasarkan hak pakai tersebut, menjadi dasar kepemilikan hak atas tanah, tergugat dalam dalil pembuktiannya menyatakan bahwa 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 upaya hukum tergugat dalam mendaftarkan tanah tersebut pada kantor pertanahan kota bekasi dan lebih menguatkan atas putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, serta peraturan lain yang berkaitan dengan sengketa ini.

Pihak-pihak:

1. Sarifudin Usman selaku penggugat

Melawan:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi selaku tergugat
2. Pemerintah Kota Bekasi selaku Tergugat II Intervensi

Pertimbangan hukum

1. Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat memohon kepada Mejjelis hakim agar menyatakan batal atau tidak sah serta mencabut surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa sertipikat Hak Pakai No. 40/Jatiwaringin, Surat Ukur No. 00542/JATIWARINGIN/2015 tanggal 30 Oktober 2015, seluas 7635 m2, atas nama Pemerintah Kota Bekasi, yang di terbitkan pada tanggal 24 Nopember 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi
2. Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat Intervensi telah mengajukan jawabannya masing-masing tertanggal 15 Maret 2016 dan tanggal 29 Maret 2016 yang isinya selain mengenai pokok perkara juga terdapat eksepsi berupa:
 - Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut;

- Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas (Legal Standing);
3. Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 5 April 2016 yang pada pokoknya membantah dalil eksepsi dan jawaban mengenai pokok perkara serta mohon kepada Majelis Hakim agar menolak eksepsi tergugat dan tergugat II intervensi dan menerima gugatan Penggugat;
 4. Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 12 April 2012 yang pada pokoknya kembali membantah dalil gugatan dan Replik Penggugat dan mohon kepada Majelis Hakim agar menerima Eksepsi Tergugat dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
 5. Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang di tandai bukti P-1 sampai dengan P-94, kecuali bukti P-90 tidak jadi diajukan dan 7 (tujuh) orang saksi yang bernama Arsim alias Ujang, Mat Yasin, Nasir Bule, Jamaludin, Mutaram, Sacim, dan Rojali;
 6. Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah Mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan

tanda bukti T-1 sampai dengan T-37, dan tanpa mengajukan saksi meski telah diberi kesempatan yang cukup untuk itu oleh Majelis Hakim;

7. Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bertahannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan tanda bukti T II Int-1 sampai dengan T II Int-49, dan 5 (lima) orang saksi bernama Tajudin, H,Murdhani, H.Mardani S.Pd., Madani, S.Pd, dan Madali
8. Menimbang, bahwa atas jawaban Penggugat dan Tergugat serta Tergugat II Intervensi tersebut di atas, menurut Majelis Hakim oleh karena Tergugat dan Tergugat II intervensi mengajukan eksepsi sebagaimana telah diuraikan diatas, dan eksepsi-eksepsi tersebut termasuk eksepsi lain-lain, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, eksepsi tersebut dapat diputus bersama dengan pokok sengeketa

Mengadili

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima

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

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 yaitu Warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik saat berlakunya UUPA. Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa

hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung sebagaimana Pasal I bagian kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi.

Pasal 54 UUPA yang dipertegas oleh A.P Parlindungan menerangkan bahwa konversi dari hak *Eigendom* tersebut digantungkan kepada kewarganegaraan Indonesiannya pada tanggal 24 September 1960. oleh pemerintah telah dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, dalam Pasal 2 menentukan bahwa hak *Eigendom* dari orang-orang yang telah berkewarganegaraan tunggal pada saat tanggal 24 September 1960, dikonversi menjadi hak milik dan wajib daftar dalam tempo 6 (enam) bulan semenjak tanggal 24 September 1960 kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, sedangkan bagi warga negara Indonesia yang berasal dari keturunan asing harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959 atau bukti lainnya.

Hal di atas berarti bahwa dalam konversi, pertimbangan utamanya adalah kewarganegaraan pemegang hak *Eigendom* tersebut, sehingga konversi hak-hak bekas tanah Barat yaitu dengan memperhatikan kewarganegaraan dari pada pemiliknya, yaitu ia berkewarganegaraan tunggal saat 24 September 1960, maka hak *Eigendom* dikonversi menjadi hak milik (Pasal 1 UUPA Ketentuan-Ketentuan Konversi). Atas dasar ketentuan diatas dalam kasus sengketa tanah *Eigendom Verponding*, tergugat III dalam

salah satu dalil nya yang berisi “Bahwa berdasarkan fakta fakta yang ada maupun ketentuan peraturan perundang-undangan, Obyek Sengketa tanah *Eigendom Verponding* bukanlah milik Penggugat, akan tetapi merupakan Barang Milik Negara, yaitu milik Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Barat, dalam perkara Obyek Sengketa ini jelas sekali pemantapan status kepemilikan tanah nya menjadi barang milik Pemerintah Kota Bandung sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 13 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 31/PMK.06/2015 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa”.

Berdasarkan salah satu dalil yang disebutkan oleh tergugat II terdapat kekurangan data-data bagi penguasaan fisik nya bagi Tergugat III. Dalam Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 dibuktikan dengan alat-alat bukti kepemilikan mengenai adanya hak tersebut. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Bukti kepemilikan 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 sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam membuktikan hak milik atas tanah Turut Tergugat menjawab gugatan penggugat dalam salah satu dalilnya di sebutkan "Bahwa, apabila memang benar tanah obyek perkara adalah milik Penggugat (pada hal belum tentu) maka permasalahan ini adalah akibat kelalaian dari Penggugat sendiri yang tidak menjaga dan memelihara harta miliknya, yang apabila dikaitkan secara keperdataan yang telah mendiadakan persoalan ini lebih dari 30 tahun sehingga telah kadaluarsa kepemilikannya sebagaimana Yurisprudensi Putusan MA RI tanggal 11 Desember 1975 No.200 K/Sp/1974.

Berdasarkan uraian di atas kurangnya pembuktian kepemilikan tanah yang di ajukan Tergugat II dan Turut Tergugat maka hakim memutuskan bahwa Dra.Lidia Irawati Halim adalah pemilik sah tanah tersebut atas dasar surat warisan yang di sebutkan dalam dalil gugatannya, walaupun tidak adanya kepengurusan atas tanah tersebut selama tidak ada pendaftaran hak baru tanah tersebut tetap menjadi hak milik pemilik pertama. Berdasarkan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Bandung kelas 1A dapat di simpulkan bahwa penguasaan fisik atas tanah harus didaftarkan agar mendapatkan hak baru agar mendapat kepastian hukum dan

di akui oleh negara walaupun sudah menduduki tanah tersebut selama 20 tahun lebih.

B. Cara yang dapat ditempuh bagi pemohon hak milik *Eigendom Verponding* atas tanah dengan dasar penguasaan tanah yang sudah menjadi tanah negara

Pasal 19 UUPA mengatur bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum, pemerintah wajib melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, hal ini dilakukan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat serta keperluan lalu lintas sosial ekonomis masyarakat. Secara legal formal pendaftaran tanah menjadi dasar bagi status/kepemilikan tanah bagi individu atau badan hukum selaku pemegang hak yang sah secara hukum.

Berkaitan dengan pelaksanaan konversi hak atas tanah, khususnya yang berasal dari hak barat sebagaimana diatur dalam UUPA, pendaftaran tanah menjadi dasar bagi terselenggaranya konversi, karena konversi bukan peralihan hak secara otomatis, tetapi harus dimohonkan dan didaftarkan ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (BPN), Jika dilihat ketentuan konversi, maka jelas bahwa prinsipnya hak atas tanah sepanjang pemegang haknya pada saat ketentuan konversi berlaku adalah Warga Negara Indonesia tunggal maka hak itu akan dikonversikan menjadi hak milik menurut UUPA. 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. Cara mengubah status hak atas tanah tersebut yaitu dengan mendaftarkan tanah tersebut untuk diberikan bukti kepemilikan yang baru, yaitu sertifikat hak atas tanah, dengan catatan hal itu dilakukan sebelum jangka waktu yang ditetapkan yakni sampai 24 September 1980, jika permohonan atau pendaftaran hak atas tanah tidak dilakukan maka hak atas tanah akan dikuasai langsung negara.

Dalam kondisi bukti tertulisnya lengkap, maka tidak lagi memerlukan tambahan alat bukti, jika buktinya sebagian maka harus diperkuat dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan. Sedangkan jika bukti tertulisnya senuanya tidak ada lagi maka harus diganti keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan. Penegasan konversi dilakukan jika ada surat pernyataan kepemilikan tanah dari pemohon dan dikuatkan oleh keterangan saksi tentang kepemilikan tanah tersebut, tapi juga tergantung pada lamanya penguasaan fisik tanah tersebut oleh pemohon. Pengakuan hak sangat bergantung dengan lamanya penguasaan fisik, yaitu selama 20 tahun demikian disebutkan didalam pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian di atas penulis mengambil permasalahan yang di hadapi oleh penggugat Sarifudin Usman melawan para tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi dan Pemerintah Kota Bekasi dengan obyek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara yang

menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 40/Jatiwaringin, Surat Ukur No. 00542/Jariwaringin/2015 tanggal 30 Oktober 2015, seluas 7635 m², atas nama Pemerintah Kota Bekasi, yang di terbitkan Pada tanggal 24 Nopember 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Tergugat menambahkan salah satu dalilnya yang dalam isi pokoknya mengatakan bahwa mengenai penggugat tidak memiliki kapasitas (Legal Standing) mendalilkan pada pokoknya bahwa *Egendom Verponding* Nomor 6389 tanggal 22 Agustus 1899 atas nama Dejmblem alias Djemblem binti Aking yang menjadi dasar kepemilikan hak atas tanah penggugat sudah gugur demi hukum dengan berakhirnya batas waktu konversi hak atas tanah tanggal 24 September 1961 dimana penggugat ataupun Djemblem binti Aking tidak melakukan konversi hak atas tanah *Eigendom Verponding* menjadi sertipikat Hak Milik dan tanah tersebut secara regulasi menjadi tanah Negara (Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Dalam pembuktian Tergugat dapat di ketahui bahwa upaya hukum tergugat atas penguasaan tanah adalah memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara agar mengeluarkan KTUN tersebut berdasarkan kepada penguasaan tanah lebih dari 20 tahun saat di undangkannya UUPA. Kelalaian penggugat karena tidak ada pengurusan atas tanah tersebut lebih dari 20 tahun sehingga menjadi dasar pembuktian tergugat karena saat di undangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 sampai dengan 24

September 1980 tidak melakukan konversi hak menjadi sertifikat Hak Milik, oleh karenanya dengan terbitnya regulasi Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tanah tersebut menjadi tanah Negara..

Berdasarkan pembuktian Penggugat dan Tergugat maka hakim memutuskan bahwa Tergugat yang berhak memiliki hak milik atas tanah tersebut dengan dasar KTUN sebagai Hak Milik. Maka dari itu penting nya pendaftaran tanah sangat berpengaruh pada kepemilikan tanah jika lalai mengurus bukti penguasaan tanah maka suatu saat akan adanya masalah sengketa atas tanah tersebut.