

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal yang utama dalam kehidupan manusia. Bangunan yang berdiri diatas tanah, menjadi sarana tempat tinggal seseorang. Penggunaan fungsi tanah selain untuk tempat tinggal, juga untuk lapangan usaha atau lapangan pekerjaan. Namun tidak semua orang memiliki tanah, baik dalam fungsi tempat tinggal maupun lapangan pekerjaan, hal ini dikarenakan harga tanah yang sangat mahal sehingga tidak semua orang mampu membelinya. Selain harus membeli tanah, seseorang juga harus membangun bangunan rumah atau gedung sesuai kebutuhan oleh pemilik tanah.

Bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah yang berbentuk seperti buku, yang kita simpan berupa salinan sertifikat tanah, dan asli sertifikat tanah disimpan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Salinan sertifikat tanah dan asli sertifikat tanah sama persis, hanya saja yang membedakan jahitan sertifikat tanah di BPN dan yang kita pegang. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengertian sertipikat adalah “surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) 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.” Sertifikat hak atas tanah memuat antara lain jenis hak (misalnya Hak Milik, Hak

Guna Bangunan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan lain sebagainya), nomor, luas, gambar situasi/surat ukur, tanggal dan nomor gambar situasi/surat ukur, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), letak tanah (Provinsi, Kabupaten/Kota, Kecamatan, Kelurahan/Desa), dan apabila Hak Guna Bangunan termuat jangka waktu sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut.

Pada jaman dahulu sebelum berlakunya UUPA, bukti kepemilikan tanah berup surat tanah dan disahkan oleh kelurahan, namun sejak berlakunya UUPA buku tanah atau sertifikat tanah disahkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kata agraria berasal dari kata akker (belanda), agros (Yunani) berarti tanah pertanian. agger (Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, agrarius (Latin) berarti perladangan, persawahan, ager (Latin) berarti tanah pertanian.”¹

Berdasarkan pasal 1 ayat (2), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang meliputi agraria termuat dalam, seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi.²

Tanah merupakan bagian yang sangat penting bagi masyarakat karena bagian dari permukaan bumi yang sangat bernilai bagi manusia sebagai sumber penghidupannya. Tanah tidak dapat terlepas dari kehidupan manusia, misalnya seseorang berdiri atau berjalan diatas tanah, bertempat tinggal di bangunan diatas tanah, saat meninggal juga tidak terlepas dari tanah. Berbagai macam kegunaan tanah berpengaruh penting bagi manusia. Seperti yang telah dijelaskan diatas, bukti kepemilikan tanah seseorang berbentuk sertifikat tanah, sertifikat tanah yang

¹ H.M Arba, Hukum Agraria Indonesia Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 11.

² Ibid. Hlm 7.

dimiliki seseorang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank, karena tanah sebagai objek yang diatur dalam hukum agraria.

Undang-Undang Hukum Agraria sebelum kemerdekaan, dibagi menjadi 3 bagian.³

1. Agrarische wet 1870, agrarische wet adalah undang-undang yang dibuat di negeri Belanda pada tahun 1870.
2. Agrarische Besluit, Agrarische Besluit S 1870-118 ini hanya berlaku untuk Jawa dan Madura.
3. hukum tanah dualistik, akibat dari politik hukum pertanahan Hindia Belanda, maka hukum pertanahan berstruktur ganda atau dualistik, yaitu di satu pihak berlaku Hukum Tanah Adat yang bersumber pada Hukum Adat dan di lain pihak berlaku Hukum Tanah Barat yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam Buku II KUH Perdata, yang merupakan hukum tertulis.

Pada tanggal 24 September 1960, lahirlah UUPA yang diharapkan dapat lebih menjawab tentang persoalan atau kasus mengenai agraria dan untuk mensejahterakan rakyat sebagai pemegang hak atas kebendaan yang dimilikinya.

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 Nomor 104-TLNRI Nomor 2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak diundangkannya UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa pemerintahan Hindia-Belanda, antara lain Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55 dan Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118.

Setelah lahirnya UUPA, hak lama atau Hak Barat yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diharapkan untuk segera dikonversi sesuai ketentuan UUPA sebagaimana termuat dalam bagian Kedua mengenai Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV dan V. Harapan akan adanya kegiatan konversi tersebut agar mampu memperbaharui bukti kepemilikan atas tanah yang

³ Ibid. Hlm 2428.

⁴ Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Surabaya: Kencana, 2012, hlm. 77.

lama menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah yang baru, sehingga memperoleh kekuatan hukum sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah.

Sampai pada saat ini, masih ada orang yang memiliki tanah berstatus hak barat terutama hak Eigendom. Sejak diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960, sebagaimana termaktub dalam bagian ketentuan mencabut “buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini. Dalam hal tersebut menjelaskan bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah tidak mengatur lagi tentang hak-hak barat terutama hak Eigendom, namun pada kenyataannya sampai saat ini hak barat terutama hak Eigendom masih ada yang memilikinya.

Hak barat terutama hak Eigendom dalam UUPA harus segera dikonversikan menjadi hak milik, sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan pasal 1 ayat (1) yang berbunyi “Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21”.

Dan pasal 55 ayat (1) berbunyi “hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun”. Pada pasal tersebut dalam UUPA maka diharuskan untuk setiap hak lama dikonversikan. Alasan mengapa suatu hak barat termasuk hak Eigendom harus dikonversikan tidak lain karena mengenai kejelasan status

tanah, kepastian hukumnya dan sebagai alat bukti kepemilikan tanah sesuai ketentuan UUPA. Konversi hak atas tanah yang dikenal sebagai istilah yang diciptakan oleh UUPA yakni dalam Bagian Kedua mengenai Ketentuan-Ketentuan Konversi.

Konversi juga diperlakukan terhadap tanah-tanah bekas Hak Barat, seperti hak Eigendom kepunyaan Warga Negara Indonesia dikonversi menjadi Hak Milik, sedangkan menurut pasal 55 Undang-Undang Pokok Agraria, hak-hak asing (pemegang haknya adalah warga negara asing kendati tanahnya mungkin saja bekas Hak Barat dan juga bekas Hak Adat) seperti Hak Eigendom, hak-hak yang mirip dengan Hak Milik, Hak Opstal dan Hak Erfpacht untuk perumahan, maka hak-hak tersebut dikonversi menjadi Hak Guna Usaha, yang jangka waktunya masing-masing paling lama 20 tahun sejak adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁵

Konversi dalam arti lain adalah mendaftarkan, maka hak Eigendom harus didaftarkan lagi menjadi hak milik sesuai ketentuan UUPA. Konversi hak atas tanah dari hak Eigendom ke hak milik membutuhkan biaya yang tidak sedikit karena harus menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang baru bekas hak Eigendom. Menurut AP. Parlindungan pengertian konversi hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA.⁶

UUPA sudah menentukan jenis-jenis hak tanah yang lama yang menjadi Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, dan lain-lain sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, ketentuan konversi bagi hak-hak asing tersebut telah berakhir tanggal 24 September 1980, berarti telah diberikan jangka waktu konversinya selama 20 tahun sejak

⁵ Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju 2012, hlm. 218.

⁶ Ibid. Hlm. 212.

diundangkannya UUPA tanggal 24 September 1960. Selanjutnya atas tanah hak-hak asing yang tidak disebut, maka status tanahnya dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Pemberlakuan konversi terhadap hak-hak Barat dengan pemberian batas waktu yang relatif lama yaitu sampai dengan 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA, dimaksudkan untuk mengakhiri sisa-sisa hak-hak Barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945, dengan tetap berprinsip pada keadilan, yaitu memperhatikan kepentingan-kepentingan penduduk/penggarap, penguasa dan bekas pemegang hak, sehingga kepentingan masyarakat yang lebih luas tetap harus diutamakan.

Hak barat termasuk hak Eigendom dalam UUPA harus segera dikonversikan menjadi hak milik sering tidak dipahami oleh masyarakat sehingga banyak terjadi permasalahan. Salah satu kasus yang dialami adalah yang diambil dari koran Kompas pada hari Jumat, 09 Mei 2014 yang ditulis oleh Fabian Januarius Kuwado. Pada koran tersebut dituliskan bahwa:

Meskipun masih ada warga yang "ngotot" soal kepemilikan tanah, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terus melanjutkan pembangunan stadion internasional di Taman Bersih, Manusiawi, Berwibawa (BMW) di Sunter, Jakarta Utara. Wali Kota Jakarta Utara Heru Budi Hartono mengungkapkan, warga yang masih mengklaim bahwa tanah itu milik mereka dipersilakan maju ke pengadilan. Warga itu, lanjut Heru, tidak boleh mempermasalahkan hal tersebut ke Pemprov DKI. Heru mengatakan, warga menggunakan Eigendom verponding atau tanah pemberian dari negara Barat untuk dijadikan dasar kepemilikan. Sementara itu, menurut Heru, sejak tahun 1995 lalu pihaknya telah melakukan pembebasan lahan. Namun, lantaran tak dikerjakan konstruksinya, warga ilegal pun menyerobotnya.

Berdasarkan kepemilikan hak barat yang diatur di dalam UUPA dan persoalan yang terjadi sebagaimana contoh diatas bahwa kepemilikan atas tanah berstatus hak barat terutama hak Eigendom mengenai perlindungan hukum menjadi tidak jelas karena masih bisa diserobot oleh orang lain sehingga terjadi

⁷ Ibid. Hlm. 218219.

⁸ Fabian Januarius Kuwado "Masih Ada Warga "Ngotot" Soal Taman BMW", <http://megapolitan.kompas.com/read/2014/05/09/1326520/Masih.Ada.Warga.Ngotot.soal.Taman.BMW>, diakses 09 Februari 2017.

pemegang atas nama pemilik yang berbeda. Konversi hak atas tanah dimaksudkan untuk menghapus hak-hak barat dan menyesuaikan hak-hak baru yang lahir setelah konversi sesuai ketentuan yang diatur oleh hukum agraria.

B. Rumusan Masalah

Berdasar latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dan menjadi bahan kajian antara lain :

1. Apakah pemegang hak Eigendom memiliki status kepemilikan sebagai pemilik tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Apakah bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak Eigendom berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui status kepemilikan hak Eigendom menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak Eigendom berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah wawasan bagi pemegang hak Eigendom terhadap perlindungan hukum bagi pemegang hak Eigendom berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bermanfaat untuk menjadi pedoman bagi pemegang hak Eigendom supaya segera melakukan proses konversi atau pendaftaran tanah terhadap tanah yang dimilikinya sebelum tanahnya diakui oleh orang lain atau diambil negara.

E. Tinjauan Pustaka

1. Jenis-jenis Hak atas Tanah sebelum berlakunya Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Berikut hak lama sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

a. Hak Eigendom

Berdasarkan ketentuan Bab Ketiga Pasal 570, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak Milik (Eigendom) 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 orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar ~~atas~~ ^{dasar} undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Hak Eigendom merupakan hak yang secara keseluruhan milik pemegang hak tersebut, yang mana pemegang hak tersebut bebas berbuat apa saja atau melakukan apa saja dengan hak kepemilikannya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku. “Hak Eigendom adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda”⁹.

Hak Eigendom adalah hak milik yang berbeda dengan hak lainnya, seperti hak milik tidak mempunyai masa berakhir hak karena hak milik berakhir sampai pemegang hak atas tanah meninggal dunia.

b. Hak Erfpacht

Berdasarkan ketentuan Bab kedelapan Pasal 720, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak usaha (Erfpacht) adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan memilikinya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.”

Hak Erfpacht seperti hak yang mana kepemilikannya akan suatu benda tak bergerak memiliki diwajibkan membayar suatu upeti tahunan kepada pemilik tanah, pembayaran upeti sebagai dijadikan sebagai transaksi timbal balik antara kedua belah pihak.

c. Hak Opstal

Berdasarkan ketentuan Bab Ketujuh Pasal 711, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Hak numpang karang (opstal) adalah: “suatu hak

⁹ Subekti Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta Intermedia 1984 hlm. 69.

kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan, dan penanaman di atas pekarangan orang lain.” Hak numpang karang maksudnya hak untuk menumpang di tempat milik orang lain untuk mendirikan sebuah gedung atau bangunan.

d. Hak ulayat

Hak ulayat berhubungan dengan masyarakat hukum adat yang mempunyai wewenang di wilayahnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat hukum adat. Menurut Boedi Harsono¹⁰:

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang sebagai telah diuraikan diatas merupakan pendukung utama kehidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Hak ulayat meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang belum.

2. Jenis-jenis Hak atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor

5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Sebagaimana yang termuat dalam Bagian I ketentuan-ketentuan Umum

Pasal 16 ayat (1), Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud pasal 4 ayat

(1), ialah :

a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (Pasal 20, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

b. Hak Guna Usaha

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 185-186

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. (Pasal 28, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini (Pasal 35, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

e. Hak Sewa

Hak Sewa untuk bangunan seperti seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

f. Hak Membuka Tanah

Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia, dan diatur dengan peraturan pemerintahan (Pasal 46 ayat (1), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

g. Hak Memungut Hasil Hutan

Dengan menggunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. (Pasal 46 ayat (2), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak tersebut merupakan hak atas tanah yang telah ditetapkan jenisnya dengan berbagai fungsi dan kriteria masing-masing yang berbeda

sesuai dengan kepemilikan tanah dan kebutuhan tanah seseorang, misalnya hak milik dan hak guna bangunan yang perbedaannya dapat dilihat dari jangka waktu kepemilikannya, hak milik tidak memiliki jangka waktu dalam arti hak milik akan menjadi milik seseorang sampai seseorang tersebut meninggal dunia dan diwariskan kepada ahli warisnya sepanjang tidak ada perubahan pada hak milik tersebut, sedangkan hak guna bangunan umumnya memiliki jangka waktu perpanjangan 30 tahun, ketentuan tersebut dapat dilihat dari Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

3. Fungsi Sertifikat dan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah

a. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki seseorang sebagai salah satu bukti kepemilikan seseorang terhadap tanah miliknya. Sertifikat tanah memiliki beberapa fungsi¹¹ :

pertama : sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Kedua : sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.

Ketiga : bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor agraria.

¹¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm 57-58.

Berdasarkan fungsi yang telah disebut di atas, fungsi sertifikat hak atas tanah sebagai bukti jaminan kepemilikan atas harta benda yang dimiliki seseorang yang berguna untuk mengajukan kredit pada bank dan sertifikat hak atas tanah tersebut sebagai jaminan yang diserahkan oleh pemilik sertifikat kepada pihak bank.

b. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah

Seseorang yang menjadi pemilik sertifikat atas tanah tentunya memiliki perlindungan hukum yang kuat. Hal itu dikarenakan sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan yang kuat sebagaimana yang telah diuraikan dalam Pasal 4 ayat 1, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan ~~diberikan~~ sertifikat hak atas tanah”, pasal tersebut mengenai tujuan pendaftaran tanah. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal berikut¹²:

- a) Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah ;
- b) Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tanah tersebut ;
- c) Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan ;
- d) Mudah dilaksanakan ; dan

¹² Ibid.Hlm. 205-206.

- e) Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah, dan daya jangkauan kedepan dapat diwujudkan atas harga terutama atas harga tanah itu kelak.

Seseorang yang mendaftarkan tanahnya harus membawa bukti-bukti yang cukup yang menunjukkan perolehan hak atas tanah diperoleh dengan cara apa/asal hak dari mana misalnya diperoleh dari jual beli, waris atau konversi. Tentunya dalam sertifikat tercatat sejarah perolehan hak atas tanah seseorang juga catatan-catatan lainnya. Pendaftaran tanah diharapkan mampu dan dapat membantu seseorang dalam memperoleh kepemilikan atas tanahnya sehingga kepemilikan tanah itu yang berupa sertifikat menjadi kekuatan atas dasar pembuktian kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah harus dilakukan secepatnya guna membantu Badan Pertanahan Nasional dalam pendataan kepemilikan sertifikat tanah selain itu supaya pemegang sertifikat hak atas tanah memiliki bukti sebagai kepemilikan hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

4. Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, dan Asas-asas

Pendaftaran Tanah

a. Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah sebagaimana termuat dalam Pasal 1 angka

1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, adalah :

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 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.

Pasal 1 angka 6, menjelaskan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Pasal 1 angka 7, menjelaskan data yuridis adalah: “keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya”.

Pendaftaran tanah merupakan pendaftaran awal sertifikat yang kita peroleh dari awalnya, misalnya dari konversi hak Eigendom menjadi hak milik, atau perolehan sertifikat terjadi karena jual beli berdasarkan informasi dalam sertifikat kita dapat mengetahui kronologi perolehan hak tersebut, karena dalam sertifikat telah disebutkan bagaimana seseorang dalam memperoleh sertifikat.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk proses sistem administrasi agar memudahkan pihak-pihak yang bersangkutan baik pemilik sertifikat atau Badan Pertanahan Nasional untuk pendataan seseorang dalam perolehan atau pengurusan sertifikat. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana termuat dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Pertanahan:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang

terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ; dan

- 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, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

c. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Asas-asas pendaftaran tanah sebagaimana termuat dalam pasal 2

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Pertanahan, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan :

- 1) Asas Sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri ;
- 2) Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan ;
- 3) Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir ; Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari ; dan
- 4) Asas terbuka; bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selaku bersifat terbuka bagi semua pihak, sehingga bagi yang membutuhkan informasi tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.¹³

Asas-asas tersebut agar dapat dilaksanakan oleh pemilik sertifikat dan

Badan Pertanahan Nasional atau semua pihak yang bersangkutan untuk

¹³ H.M Arba, Hukum Agraria Indoensia Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm 152.

tidak menjadi teori saja. Asas-asas tersebut dapat dipraktikkan dan dapat menjadi sebagai pedoman dalam pengurusan pendaftaran tanah.

5. Penelitian Terdahulu terhadap Hak Eigendom

1) Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Ulfia Hasanah dengan judul Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa.¹⁴

a) Konversi merupakan pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk kedalam sistem dari UUPA, atau dengan kata lain adanya peralihan, perubahan (omzetting) dari suatu hak kepada suatu hak lain. Adapun yang menjadi landasan hukum bagi pelaksanaan konversi hak atas tanah adalah bagian kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri atas 9 (sembilan) pasal yang mengatur tiga jenis konversi yaitu; konversi hak atas tanah yang bersumber dari hak-hak Indonesia, konversi hak atas tanah bekas Swapraja dan konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat. Khusus mengenai hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat seperti, hak Eigendom, hak Opstal, hak Erfpacht, dengan berlakunya ketentuan konversi akan mengalami perubahan atau peralihan. Dalam ketentuan konversi, sebagaimana dimaksud pada bagian kedua UUPA dinyatakan bahwa semua hak yang ada sebelum berlakunya UUPA beralih menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Dengan pemberlakuan ketentuan konversi ini berarti pengakuan dan penegasan terhadap hak-hak lama, juga sebagai maksud penyederhanaan hukum dan upaya untuk menciptakan kepastian hukum.

¹⁴ Ulfia Hasanah "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", Jurnal Ilmu Hukum Volume 3, Nomor 1, 2013, hlm 20.

b) Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, ketentuan konversi bagi hak-hak barat telah berakhir sejak tanggal 24 September 1980, berarti telah diberikan jangka waktu yang relatif lama sampai 20 tahun sejak diberlakukannya ketentuan konversi sebagaimana diatur dalam UUPA, yang dimaksudkan untuk mengakhiri sisa-sisa hak barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945. Dengan demikian setiap hak atas tanah barat hanya dapat dikonversi sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan, apabila lewat jangka waktu tersebut maka hak atas tanah tersebut akan dibawah kekuasaan negara. Selanjutnya bukti hak atas tanah yang muncul setelah jangka waktu tersebut, maka kepada pemegang hak diharuskan mengajukan permohonan langsung ke Kepala Kantor Pertanahan, dengan melengkapi syarat sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk selanjutnya akan diproses sebagai pemegang hak yang sah atas tanah. Pemberlakuan ketentuan konversi terhadap hak-hak atas tanah yang berasal dari hak barat meliputi 2 kondisi yakni; (1) hak-hak yang dapat dikonversi langsung, (2) pengakuan hak/ penegasan konversi, jadi setiap hak-hak atas tanah perlu dilakukan legalisasi kepemilikan hak baik secara fisik maupun yuridis, melalui mekanisme yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku guna terciptanya kepastian hak dan kepastian hukum.

Penelitian tersebut hanya meneliti tentang status kepemilikan tanah hasil konversi hak barat berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini tidak meneliti bagaimana apabila hak barat tersebut tidak dikonversi. Selain itu penelitian ini tidak membahas tentang perlindungan terhadap pemegang hak barat. Pentingnya konversi hak atas tanah ini berguna untuk jaminan kepastian hukum yang dapat diperoleh oleh seseorang. Konversi hampir sama dengan mendaftarkan kembali tanah yang kemudian seluruhnya catatan yang tercatat di hak lama diubah dan diperbaharui sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah.

2) Penelitian lainnya terkait Eigendom adalah penelitian yang dilakukan oleh Harto Juwono, dengan judul Antara Bezitsrecht dan Eigendomrecht Kajian Tentang Hak Atas Tanah Oleh Penduduk. Sengketa tentang tanah saat ini menjadi suatu konflik yang rumit di masyarakat. Hal itu dikarenakan perebutan lahan atau tanah yang sering terjadi di masyarakat. Tanah di Indonesia adalah tanah bekas jajahan Belanda sehingga masih melekat hukum yang diatur oleh Belanda. Konversi atas hak tanah dimaksudkan untuk menghapus hak-hak asing sehingga menjadi hak yang diatur oleh hukum agraria di Indonesia. Oleh karena adanya penghapusan hak atas tanah bekas hak-hak asing tersebut, hak selain hak asing memperoleh kekuatan hukum. Kekuatan hukum di Indonesia disini dimaksudkan sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan ketentuan pada bagian mencabut seluruh ketentuan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang Hak Barat.

Proses pendaftaran tanah menjadi sertifikat hak atas tanah memang rumit. Hal ini terlihat dari tanah-tanah di Indonesia yang masih beralas hak barat yaitu bekas jajahan Belanda yang masih berstatus Hak Eigendom, Hak Opstal, Hal Erfpacht, dan lain sebagainya masih ada dan digunakan oleh masyarakat. Hal ini terjadi mungkin karena keterbatasan informasi di masyarakat tentang pendaftaran tanah yang dapat dilakukan Badan Pertanahan Nasional.

Dengan menetapkan pembagian hak khususnya hak milik tanah (eigendom), status kepemilikan lahan menjadi jelas dan sah. Pemilik hak (eigenaar) mendapatkan jaminan bukan hanya pada hak atas obyek tanah, melainkan juga perlindungan terhadap perampasan oleh orang asing. Akan tetapi mengingat sistem hukum dan perundangan yang dibuat oleh pemerintah kolonial memiliki jangkauan yang terbatas, sehubungan dengan tingkat pemahaman masyarakat masa itu, ketentuan yang mengatur hak milik (eigendom) ini tidak diterima secara merata oleh semua warga koloni Hindia Belanda. Sebagian besar bahkan masih terbatas pada pemahaman tentang hak kepemilikan (bezitsrecht) atau bahkan masih terikat dengan aturan adat yang bersumber dari hak penguasaan (beschikkingsrecht) atas tanah. Tentu saja situasi ini menjadi penghambat bagi pelaksanaan kepastian hukum dan penerapan status hak milik mutlak individu, dan justru mengarah pada persoalan baru. Proses perkembangan di bidang politik yang berlangsung sangat pesat, dengan berakhirnya rezim kolonial dan tampilnya pemerintah nasional pada tahun 1945, tidak segera diikuti dengan penyelesaian ketidakjelasan di atas yang berlangsung lambat. Pemerintah Indonesia mengambil langkah pertama tahun 1960 dengan mengeluarkan UUPA, yang meskipun dianggap sebagai suatu langkah progresif tetapi juga tidak begitu saja menyelesaikan masalah tersebut. Sampai dewasa ini, masih banyak sengketa lahan yang berkisar pada ketidakjelasan status kepemilikan seperti yang disampaikan di atas. Oleh karena itu diperlukan langkah-langkah yang intensif, dengan melibatkan berbagai pihak dari disiplin ilmu, oleh lembaga yang berwenang untuk memberikan penjelasan dan penerangan memadai kepada publik tentang pemahaman hak-hak kepemilikan lahan¹⁵ ini.

Penelitian ini hanya mengulas tentang permasalahan-permasalahan yang terjadi di Indonesia setelah jajahan Belanda. Penulis membahas tentang sengketa tanah yang tidak mempunyai jaminan hak atas tanah yang berkaitan dengan hak lama atau hak barat. Ketidakpastian hukum oleh pemegang hak lama atau hak barat mengakibatkan seringnya sengketa tanah atau perebutan lahan sering terjadi. Undang-Undang Pokok Agraria tidak banyak mengatur tentang konversi hak atas tanah

¹⁵ Harto Juwono "Antara Bezitsrecht dan dan Eigendomrecht: Kajian Hak Atas Tanah oleh Penduduk", Jurnal Hukum dan Peradilan Volume 2, Nomor 1, Maret 2013, hlm1487-

barat, hanya saja dalam hal harus dikonversi hak lama menjadi pembaharuan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu menggunakan sumber bahan hukum primer dan sumber hukum sekunder sebagai bahan acuan dalam melaksanakan penelitian.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan dalam analisis penelitian ini akan difokuskan pada pemahaman hierarki dan asas-asas yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan di bidang hukum agraria khususnya terkait hak Eigendom. Selain itu, penulis juga menggunakan pendekatan konseptual untuk menjelaskan mengenai konsep-konsep terkait dengan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah di Indonesia. Analisis dengan pendekatan konseptual akan didasarkan pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di bidang hukum agraria.

3. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ada dua jenis, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, penjabaran dari kedua sumber data hukum tersebut adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- 4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.
- 5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Pertanahan nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah berbagai literatur dan bahan bacaan yang mendukung bahan hukum primer.

4. Proses Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Proses pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan cara

- a. Inventarisasi peraturan perundang-undangan di bidang hukum agraria yang terkait dengan Eigendom. Selain peraturan perundang-undangan, peneliti juga akan menginventarisasi produk hukum lainnya berupa putusan pengadilan yang berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian ini.
- b. Pengumpulan literatur-literatur maupun sumber-sumber lain yang berkaitan dengan proses penelitian.

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara menjawab rumusan-rumusan masalah yang ada dalam penelitian ini. Jawaban terhadap rumusan masalah tersebut diperoleh dengan cara menafsirkan ketentuan dalam produk hukum seperti surat edaran, keputusan tata usaha negara, putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Eigendom lalu mengkaitkannya dengan konsep-konsep hukum dari literatur-literatur yang digunakan. Sehingga pada akhirnya dapat ditarik sebuah kesimpulan yang berguna untuk penegakan hukum bagi aparat hukum untuk ke depannya.

G. Pertanggungjawaban Sistematika

Untuk mengetahui pokok-pokok isi bab bahasan dalam penelitian ini, maka disusun sistematika penelitian sebagai berikut:

1. BAB I: Bab ini merupakan pendahuluan yang berisi mengenai latar belakang dilakukannya penelitian ini, rumusan masalah penelitian, tujuan dilakukannya penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka dari rumusan masalah, metode penelitian yang terdiri dari 1.jenis penelitian 2.pendekatan penelitian 3.jenis data dan bahan hukum 4.proses pengumpulan dan analisis bahan hukum, dan pertanggungjawaban sistematika.
2. BAB II: Pada bagian BAB II ini adalah menjawab dan menganalisis dari rumusan masalah pertama, yaitu status kepemilikan pemegang hak Eigendom sebagai pemilik tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. BAB III: Pada bagian BAB III ini adalah menjawab dan menganalisis dari rumusan masalah kedua, yaitu “bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak Eigendom berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. BAB IV: Pada bagian BAB IV adalah berisi mengenai penarikan kesimpulan dari hasil analisis dari rumusan-rumusan masalah yang ada sebelumnya dan dalam BAB ini penulis memberikan saran-saran untuk perbaikan kedepannya baik dari segi penerapan maupun aturan perundang-undangan bagi penegak hukum, sekaligus menjadi evaluasi atas kelemahan perundang-undangan lama yang berlaku.