



**PEMBUKTIAN STATUS TANAH *EIGENDOM VERPONDING* SETELAH
DIUNDANGKANNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 167/KASASI/TUN/2017)**

***VERIFICATION OF EIGENDOM VERPONDING LAND STATUS AFTER
ENACTMENT OF UNDANG UNDANG AGRARIA
(DECISION ANALYSIS NO. 167/KASASI/TUN/2017)***

SKRIPSI

Oleh :

**ASTRI INTAN PRAWESTI
NIM. 160710101053**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**



**PEMBUKTIAN STATUS TANAH *EIGENDOM VERPONDING* SETELAH
DIUNDANGKANNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 167/KASASI/TUN/2017)**

***VERIFICATION OF EIGENDOM VERPONDING LAND STATUS AFTER
ENACTMENT OF UNDANG UNDANG AGRARIA
(DECISION ANALYSIS NO. 167/KASASI/TUN/2017)***

SKRIPSI

Oleh :

ASTRI INTAN PRAWESTI

NIM. 160710101053

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020



**PEMBUKTIAN STATUS TANAH *EIGENDOM VERPONDING* SETELAH
DIUNDANGKANNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 167/KASASI/TUN/2017)**

***VERIFICATION OF EIGENDOM VERPONDING LAND STATUS AFTER
ENACTMENT OF UNDANG UNDANG AGRARIA
(DECISION ANALYSIS NO. 167/KASASI/TUN/2017)***

SKRIPSI

Oleh :

ASTRI INTAN PRAWESTI

NIM. 160710101053

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

MOTTO

“Keadilan bukanlah sekedar masalah kesalahan dan hukuman. Keadilan adalah lapisan humus dari ladang sebuah kebersamaan.”

(Najwa Shihab)¹



¹ Najwa Shihab dalam bukunya yang berjudul “*Catatan Najwa*”, 2016, hlm 121

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Penulis mempersembahkan penelitian hukum dalam bentuk skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Alm. Drs. Agus Supriadhi., M.Si dan Alm. Umi Tri Puji Lestari yang senantiasa memberikan dukungan, doa serta mencurahkan segenap jiwa dan raga untuk memprioritaskan pendidikan anaknya sampai detik ini dengan penuh kasih sayang;
2. Guru-guru penulis sejak Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), sampai dengan Sekolah Menengah Atas (SMA), serta Bapak/Ibu Dosen Pengajar di Tingkat Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan ilmu dan membimbing penulis dengan penuh kesabaran untuk mendorong penulis menjadi lebih baik hingga saat ini;
3. Almamater tercinta Universitas Jember, yang penulis banggakan.

SKRIPSI

**PEMBUKTIAN STATUS TANAH *EIGENDOM VERPONDING* SETELAH
DIUNDANGKANNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 167/KASASI/TUN/2017)**

***VERIFICATION OF EIGENDOM VERPONDING LAND STATUS AFTER
ENACTMENT OF UNDANG UNDANG AGRARIA
(DECISION ANALYSIS NO. 167/KASASI/TUN/2017)***

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :
ASTRI INTAN PRAWESTI
NIM. 160710101053

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 17 Juli 2020

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

H. EDDY MULYONO, S.H., M.Hum.

NIP. 196802191992011001

Dosen Pembimbing Anggota,

NURUL LAILI FADHILLAH, S.H., M.H.

NIP. 1987071320140042001

PENGESAHAN

**PEMBUKTIAN STATUS TANAH *EIGENDOM VERPONDING* SETELAH
DIUNDANGKANNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 167/KASASI/TUN/2017)**

***VERIFICATION OF EIGENDOM VERPONDING LAND STATUS AFTER
ENACTMENT OF UNDANG UNDANG AGRARIA
(DECISION ANALYSIS NO. 167/KASASI/TUN/2017)***

Oleh:

**ASTRI INTAN PRAWESTI
NIM. 160710101053**

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

**H. EDDY MULYONO, S.H., M.HUM.
NIP. 196802191992011001**

**NURUL LAILI FADHILAH, S.H., M.H.
NIP. 1987071320140042001**

**Mengesahkan :
Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan,**

**DR. MOH. ALI, S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 24

Bulan : Juli

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua Dosen Penguji,

Sekretaris Dosen Penguji,

Dr. AAN EFENDI, S.H., M.H.

IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M

NIP. 198302032008121004

NIP. 196011221989021001

Dosen Anggota Penguji :

H. EDDY MULYONO, S.H., M.HUM.

NIP. 196802191992011001

NURUL LAILI FADHILLAH, S.H., M.H.

NIP. 198707132014042001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ASTRI INTAN PRAWESTI
NIM : 160710101053
Fakultas : Hukum
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum

Menerangkan dengan sebenarnya, bahwa Skripsi dengan judul **“PEMBUKTIAN STATUS TANAH *EIGENDOM VERPONDING* SETELAH DIUNDANGKANNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 167/KASASI/TUN/2017)”**, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali dalam hal pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan ini tidak benar.

Jember, 17 Juli 2020

Yang menyatakan,

ASTRI INTAN PRAWESTI

NIM. 160710101053

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi ini yang berjudul **“PEMBUKTIAN STATUS TANAH EIGENDOM VERPONDING SETELAH DIUNDANGKANNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 167/KASASI/TUN/2017)”** dapat terselesaikan dengan baik, dengan hasil kerja keras, ketekunan dan ketelitian, serta dorongan semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun secara moril.

Penulis menyadari bahwa banyak hambatan, tantangan dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa homat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada :

1. Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing, dan arahan dalam penyusunan skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dan arahan dalam penyusunan skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
3. Bapak Dr.Aan Efendi, S.H., M.H., sebagai Ketua Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan evaluasi dalam skripsi penulis, sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M, sebagai Sekertaris Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan

evaluasi dalam skripsi penulis, sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;

5. Bapak Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember; Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember; serta Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H, Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dwi Endah Nurhayati, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang senantiasa memberikan bimbingannya selama penulis melaksanakan studi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan banyak bekal ilmu pengetahuan, pengalaman, nasehat dan motivasi selama penulis mengikuti perkuliahan yang sangat berharga bagi penulis;
8. Teman-teman seperjuangan skripsi ;
9. Serta semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini, yang penulis hormati dan banggakan.

Diatas segala ucapan syukur dan tiada balas jasa yang dapat penulis berikan, kecuali harapan semoga kebaikannya mendapat balasan dari Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Pemurah, serta penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat. Amin.

Jember, 17 Juli 2020

Penulis

RINGKASAN

UUPA Pasal 19 Ayat (1) dengan menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Salah satunya adalah kasus mengenai permohonan hak atas tanah kepada Negara yang dilakukan oleh pihak sebagai pengusaha tanah secara fisik. Eigendom Verponding pada masa penjajahan dengan saat ini banyak perbedaan. Untuk saat ini eigendom verponding berubah menjadi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PB). Sedangkan eigendom syaratnya sendiri harus dikonversi menjadi jenis hak atas tanah sebagaimana yang diatur didalam UUPA. Konversi dari hak eigendom tidak selalu berubah menjadi hak milik, karena syarat dari konversi juga harus memperhatikan persyaratan pemberian suatu hak yang diatur didalam UUPA. Sebenarnya yang sesuai adalah konversi harus dilakukan setelah UUA disahkan, atau paling lama 20 tahun lamanya. Dengan rumusan masalah yang pertama bagaimana status hukum tanah eigendom verponding nomor 6389 yang dimiliki penggugat dengan Nomor Akta Hibah dan Penyerahan Hak Nomor 10 tanggal 15 Juni 2004 terhadap SHP Nomor 40 yang diterbitkan atas nama Pemerintah Kota Bekasi dan bagaimana akibat hukum status tanah eigendom verponding pada Putusan Nomor 167/K/TUN/2017 yang diperuntukkan bagi para pihak.

Tujuan penelitian ini terdiri dari tujuan umum dan tujuan khusus. Secara umum penelitian ini bertujuan untuk melatih diri penulis dalam menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang telah diperoleh, serta memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan ketentuan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember. Secara khusus bertujuan untuk mengetahui dan memahami status tanah eigendom verponding nomor 6389 yang dimiliki penggugat dengan Nomor Akta Hibah dan Penyerahan Hak Nomor 18 tanggal 15 Juni 2004 terhadap SHP Nomor 40 yang diterbitkan atas nama Pemerintah Kota Bekasi, serta mengetahui dan memahami akibat hukum status tanah eigendom verponding pada putusan Nomor 167/K/TUN/2017 yang diperuntukkan bagi para pihak. Tipe penelitian skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif. Pendekatan dalam penelitian skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Analisis bahan hukum dilakukan secara preskriptif normatif.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh didalam Putusan Nomor 167/K/TUN/2017 bahwa sejak tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal 24 September 1980 pemegang hak atas tanah barat *eigendom vervonding* No. 6389 atau yang memperoleh hak darinya tidak pernah mengkonversi hak tersebut menjadi hak Indonesia baik berupa Sertipikat Hak Milik, atau Sertipikat Hak Pakai atau Sertipikat Hak Guna Bangunan dan lebih dari itu Penggugat atau penerima hak sebelum Penggugat tidak pernah menguasai secara fisik secara terus menerus secara nyata dan permanen, dan membayar Pajak Bumi dan

Bangunannya, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat *in casu* telah menerima hibah dari Tuan Hasan Usman pada tanggal 15 Juni 2004 atas obyek sebidang tanah berdasarkan eigendom verponding No. 6389, yang telah habis masa konversinya terakhir tanggal 24 September 1980, sehingga secara hukum eigendom verponding No. 6389, tidak berlaku lagi dan tanahnya menjadi tanah negara bebas, dan karenanya Penggugat *in casu* juga tidak dapat menggunakan instrumen Keppres No. 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Saran Penulis ialah pemerintah perlu membentuk pengadilan khusus pertanahan dengan menggunakan hukum acara yang sesuai dengan UUPA yang disempurnakan dan peraturan pertanahan yang ada. Sehingga penyelesaian sengketa tidak berlarut-larut lagi, sebab pengadilan khusus tersebut bisa menghasilkan suatu putusan yang final dan dapat dieksekusi, sehingga dapat tercapai kepastian hukum.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xv
BAB 1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.4.3 Bahan Hukum	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	9
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Tinjauan Umum Tentang Tanah Negara	10
2.1.1 Pengertian Tentang Tanah Negara	10
2.1.2. Klasifikasi Tentang Tanah Negara.....	11
2.2 Tinjauan Umum tentang Undang-Undang Pokok Agraria Sebagai Hukum Agraria Nasional	14

2.2.1. Pengertian Undang Undang Pokok Agraria.....	14
2.2.2. Substansi Undang-Undang Pokok Agraria	15
2.3 Tinjauan Umum tentang <i>Eigendom Verponding</i>	18
2.3.1. Pengertian <i>Eigendom Verponding</i>	18
2.3.2. Landasan Hukum <i>Eigendom Verponding</i>	19
2.4 Penyelesaian Sengketa Pertanahan	19
2.4.1. Pengertian Penyelesaian Sengketa Pertanahan	19
2.4.2. Jenis- Jenis Penyelesaian Sengketa Pertanahan	20
BAB 3. PEMBAHASAN.....	24
3.1 Status Hukum Tanah <i>Eigendom Verponding</i> Nomor 6389 dengan Nomor Akta Hibah dan Penyerahan Hak Nomor 10 terhadap SHP Nomor 40 yang diterbitkan atas nama Pemerintah Kota Bekasi.....	24
3.2 Akibat Hukum Status Tanah <i>Eigendom Verponding</i> Pada Putusan Nomor 167/K/TUN/2017.....	47
BAB 4. PENUTUP	57
4.1 Kesimpulan	57
4.2 Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah pada hakikatnya adalah karunia yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa terhadap Manusia. Pada dasarnya manusia diciptakan untuk memelihara dan mengelola bumi beserta isinya. Manusia hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Manusia akan hidup tentram dan damai jika dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Bagi masyarakat Indonesia tanah dikuasai oleh Negara untuk kepentingan hajat hidup masyarakat banyak baik yang dikuasai oleh seseorang, kelompok, termasuk masyarakat adat. Berbagai bentuk hubungan hukum dengan tanah yang berwujud hak-hak tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah sesuai dengan sifat dan tujuan haknya berdasarkan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.

Bangsa Indonesia memiliki sejarah panjang terkait dengan pengolahan tanah, mulai dari jaman kerajaan yang sudah memiliki peraturan dalam mengelola tanah, kemudian pada masa penjajahan baik oleh Belanda maupun bangsa Jepang juga mempunyai peraturan terkait pengolahan tanah kemudia setelah Indonesia Merdeka. Pada Masa penjajahan Belanda tentu memiliki ciri khas tersendiri terkait pengaturan tanah. Pengaturan mengenai pemanfaatan tanah pada masa penjajahan terjadi dualism hukum agrarian, yaitu hukum agrarian nasional dan hukum agrarian nasional. Kemudia juga terjadi pemisahan peraturan untuk hukum yang berlaku bagi orang Belanda, hukum yang berlaku bagi golongan Timur Asing dan hukum yang berlaku bagi golongan pribumi.

Kemudian setelah bangsa Indonesia merdeka tentu memiliki dasar kosntitusi yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam UUD 1945 diatur secara khusus yang mengatur tentang tanah yaitu dalam Pasal 33 ayat (3) yang isinya bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang kemakmuran

rakyat.² Setelah lahirnya induk dari semua peraturan perundang-undangan, maka pada tanggal 24 September 1960 Pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau disebut dengan UUPA. Dengan lahirnya UUPA tersebut terjadi perubahan yang fundamental pada hukum agrarian di Indonesia. Perubahan fundamental dan mendasar tersebut adalah terjadi pada perubahan struktur hukum, konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian yang berpendapat bahwa UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi perkembangan zaman.³

Dalam permasalahan ini adalah terkait dengan tanah bekas hak barat misalnya eigendom verponding. Karena masih banyak tanah bekas hak barat salah satunya hak eigendom, meskipun tidak dijumpai dalam UUPA, tetapi masih dijumpai dalam Pasal 1 Ketentuan-Ketentuan konversi yang menyatakan bahwa eigendom atas tanah mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat itu oula menjadi hak milik, kecuali bagi yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 21, dan belum dikonversi menjadi salah satu hal atas tanah yang diatur didalam Pasal 16 UUPA. Dalam pembangunan hukum nasional tentu harus memberikan jaminan kepastian hukum bagi warga negaranya. Artinya kepastian hukum disini adalah terkait dengan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas. Sehingga ketika terjadi suatu permasalahan tanah, para pemegang hak atas tanah tersebut dapat dengan mudah membuktikan bukti kepemilikan atas tanah tersebut. Kemudian berkaitan dengan verponding sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak milik namun belum terdaftar.⁴

Untuk mendaftarkan tanah tersebut ,menjadi hak milik diatur dalam UUPA Pasal 19 Ayat (1) dengan menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik

² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, hlm.3

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm.1

⁴ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011,hlm.116

Indonesia menruut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah“. Kemudian diatur juga dalam peraturan dibawahnya yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 11 menyatakan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Salah satunya adalah kasus mengenai permohonan hak atas tanah kepada Negara yang dilakukan oleh pihak sebagai pengusaha tanah secara fisik.⁵

Eigendom Verponding pada masa penjajahan dengan saat ini banyak perbedaan. Untuk saat ini eigendom verponding berubah menjadi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PB). Sedangkan eigendom syaratnya sendiri harus dikonversi menjadi jenis hak atas tanah sebagaimana yang diatur didalam UUPA. Konversi dari hak eigendom tidak selalu berubah menjadi hak milik, karena syarat dari konversi juga harus memperhatikan persyaratan pemberian suatu hak yang diatur didalam UUPA. Sebenarnya yang sesuai adalah konversi harus dilakukan setelah UUA disahkan, atau paling lama 20 tahun lamanya. Namun karena terkendala ketidaktahuan dan kurang memahami dari masyarakat untuk mengurus konversi eigendom menjadi sertifikat. Terbukti sampai saat ini Kantor Pertanahan masih melayani konversi dari eigendom dengan alasan seperti diatas. Syarat utama dari konversi adalah dengan surat bukti eigendom verponding tersebut harus diserahkan ke kantor pertanahan pada saat mengajukan permohonan pendaftaran hak dari sejarah kepemilikannya yang jelas dan dapat dipertanggung jawabkan.⁶

Dalam penelitian ini, ada sebuah kasus yang penulis coba analisa dari putusan Nomor 167/K.TUN/2017. Dengan penggugat yang bernama Sarifudin Usman yang merupakan ahli waris dari Djemblem Binti Aking. Tergugatnya adalah Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Bermula dari tergugat menerbitkan objek sengketanya di atas tanah a quo dimana pemerintah Kota Bekasi melakukan pengusiran secara paksa terhadap pedagang yang menyewa tanah tersebut serta

⁵ Richard Eddy, *Aspek legal properti – Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Yogyakarta: Cv. Andi Offset, 2010, hlm 26.

⁶ Putusan Nomor 167/K.TUN/2017

mencabut plang yang bertuliskan tanah milik Djemblem Binti Aking akta van eigendom verponding no. 6389 dalam proses sertifikat.⁷

Objek dalam sengketa ini adalah tanah yang bersertifikat diterbitkan pada tanggal 24 November 2015, dengan luas 7635 meter persegi, dengan surat ukur Nomor 00542/Jatiwaringin/2015 dengan atas nama Pemerintah Kota Bekasi. Menurut Penggugat kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya objek sengketa yang dimana untuk memperoleh hak atas tanah dalam kedudukannya sebagai pemilik hak atas tanah sebagai tanah bekas eigendom Nomor 6389 diatas tanah a quo tersebut. Permohonan pengukuran dan pendaftaran hak yang diajukan penggugat kepada tergugat untuk memperoleh sertifikat atas tanah a quo tidak di proses sehingga merugikan kepentingan penggugat untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut sebagai pemegang hak atas tanah eigendom verponding.

Penggugat tidak memiliki kapasitas legal standing karena tidak melakukan konversi atas tanah eigendom verponding menjadi surat hak milik dan tanah tersebut secara aturan menjadi milik Negara. Dengan demikian hapusnya eigendom verponding sehingga tidak memiliki kedudukan hukum untuk menggugat perkara ini.

Sedangkan akta hibah dan penyerahan hak tersebut telah dialihkan oleh penggugat kepada Mmambang Glenau. Eigendom Verponding atas nama Djemblem yang menjadi dasar kepemilikan hak atas tanah itu sudah gugur demi hukum dengan berakhirnya abtas waktu konversi hak atas tanah pada tanggal 24 September 1960. Penggugat tidak melakukan konversi terkait hal tersebut. Kemudian terdapat Surat Pernyataan oper alih garapan dengan bukti verponding Nomor 103/IX/Pg/2005. Maka dari itu alasan tergugat mengeluarkan SHP itu dikarenakan sengketa sertifikat tanah tersebut telah ditutup oleh Hj. Masih Mambang itu sendiri.⁸

Sehingga berdasarkan uraian kasus sengketa pertanahan diatas penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh terkait dengan bagaimana status tanah eigendom verponding dalam duduknya perkara diatas yang diterbitkan oleh

⁷ Putusan Nomor 167/K.TUN/2017

⁸ *Ibid*

Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Serta bagaimana akibat hukumnya dalam status tanah eigendom verponding bagi para pihak yang bersengketa. Sehingga berdasarkan uraian diatas penulis merumuskan judul dalam karya ilmiah ini sebagai berikut PEMBUKTIAN STATUS TANAH EIGENDOM VERPONDING SETELAH DIUNDANGKANNYA UNDANG UNDANG POKOK AGRARIA (ANALISIS PUTUSAN Nomor 167/K/TUN/2017).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian hukum adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana status hukum tanah eigendom verponding nomor 6389 yang dimiliki penggugat dengan Nomor Akta Hibah dan Penyerahan Hak Nomor 10 tanggal 15 Juni 2004 terhadap SHP Nomor 40 yang diterbitkan atas nama Pemerintah Kota Bekasi ?
2. Bagaimana akibat hukum status tanah eigendom verponding pada Putusan Nomor 167/K/TUN/2017 yang diperuntukkan bagi para pihak?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian Hukum pada dasarnya mempunyai tujuan untuk mencapai sasaran yang dikehendaki dalam penelitian hukum ini, supaya dapat memberikan manfaat bagi penulis dan pembaca. Adapun tujuan yang ingin dicapai yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan Umum yang ingin dicapai dari penelitian hukum ini yaitu:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan ketentuan kurikulum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang telah diperoleh oleh penulis secara teoritis selama perkuliahan di Fakultas

Hukum Universitas Jember serta mengembangkan analisa secara yuridis praktis.

3. Memberikan kontribusi pemikiran dalam bidang hukum yang berguna khususnya bagi civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Jember, pemerhati konstitusi, badan legislatif dan eksekutif serta bagi masyarakat umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan Khusus yang ingin dicapai dari penelitian hukum ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan memahami status tanah eigendom verponding nomor 6389 yang dimiliki penggugat dengan Nomor Akta Hibah dan Penyerahan Hak Nomor 18 tanggal 15 Juni 2004 terhadap SHP Nomor 40 yang diterbitkan atas nama Pemerintah Kota Bekasi.
2. Untuk memahami dan mengetahui akibat hukum status tanah eigendom verponding pada putusan Nomor 167/K/TUN/2017 yang diperuntukkan bagi para pihak.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penelitian hukum menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilaksanakan. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.⁹ Metode penelitian dalam penelitian hukum menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilaksanakan. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat.

Sehubungan dengan hal tersebut, agar tercipta suatu karya tulis ilmiah yang sistematis dan terarah untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep

⁹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 35.

baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:¹⁰

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam skripsi ini adalah Yuridis Normatif. Konsep yuridis normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisa substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan atau isu hukum dalam konsistensinya dengan asas-asas yang ada.¹¹ Hukum dalam konsep normatif adalah hukum sebagai norma, baik diidentikkan dengan keadaan yang harus diwujudkan ataupun norma yang telah terwujud sebagai perintah yang eksplisit.¹²

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penelitian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki terdiri dari lima macam yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan historis, pendekatan komparatif, dan pendekatan konseptual.¹³ Pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan historis dan pendekatan kasus.

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-12, Jakarta: Kencana, 2016, hlm 47

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penulisan Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm. 32.

¹² Ashofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2000, hlm. 33.

¹³ *Op.cit.*, Peter Mahmud Marzuki, *Penulisan Hukum*, hlm. 93

sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi untuk memecahkan isu yang dihadapi.¹⁴ Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah permasalahan hukum yang telah terjadi dan diputus dengan tujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma hukum. Sebagai konsekuensi kasus telah terjadi sehingga bermakna empiris yang digunakan untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dan praktik hukum serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan dalam eksplanasi hukum.¹⁵ Sedangkan Pendekatan historis, pendekatan tersebut dilakukan dalam kerangka pelacakan sejarah hukum itu terbentuk dari waktu ke waktu. Pendekatan historis membantu peneliti untuk memahami filosofi dari hukum dari waktu ke waktu.¹⁶

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber bahan hukum primer, sumber bahan hukum sekunder, dan sumber bahan non hukum. Bahan hukum tersebut merupakan sarana untuk menganalisis permasalahan yang diangkat dalam penelitian hukum sehingga dapat memecahkan isu hukum. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini adalah :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.¹⁷ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian hukum ini, adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

¹⁴*Ibid* hlm 95.

¹⁵ *Ibid*, hlm 141.

¹⁶ *Ibid* hlm 166.

¹⁷*Ibid*.

3. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; dan
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 167/K/TUN/2017.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder didapat dari buku-buku hukum, termasuk penelitian hukum seperti skripsi, tesis, desertasi, dan jurnal-jurnal hukum serta komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁸ Bahan hukum sekunder tersebut dapat membantu dan melengkapi jawaban atas isu hukum yang menjadi topik permasalahan dalam skripsi ini.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum, merupakan suatu metode atau cara untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Analisis bahan hukum yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah menggunakan analisis deduktif, yaitu cara melihat suatu permasalahan secara umum sampai dengan pada hal-hal yang bersifat khusus untuk mencapai perkara tulis atau maksud yang sebenarnya. Langkah selanjutnya yang digunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum adalah:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi terhadap isu hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dan menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan perkara tulis berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹⁹

Berdasarkan metode penelitian yang diuraikan di atas diharapkan di dalam penelitian skripsi ini mampu memperoleh jawaban atas rumusan masalah

¹⁸ *Ibid* hlm. 155.

¹⁹ *Ibid*.hlm. 213.

sehingga memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah dan dapat memberikan pekarya tulis mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan diterapkan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah Negara

2.1.1 Pengertian Tentang Tanah Negara

Dasar pengaturan dalam hukum agrarian diatur dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah Negara sendiri adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Langsung dikuasai dalam hal ini adalah tidak ada pihak lain yang menguasainya.²⁰

Berdasarkan ketentuan dalam UUD 1945 diatas makna dikuasai oleh Negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh Negara, melainkan pengertian dikuasai Negara itu memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk melaksanakan:²¹

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi,air, ruang angkasa.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, terdapat dualisme hukum atau bahkan lebih di bidang pertanahan, baik terkait dengan hukumnya, hak atas tanah, hak jaminan atas tanah. Dualisme dalam hukum tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdataanya melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya.²² Keadaan hukum tanah berstruktur dualistic atau ganda, dengan berlakunya bersamaan perangkat peraturan-peraturan hukum tanah

²⁰ Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Pertanahan (Berikut Peraturan-Peraturanya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010, hlm. 51

²¹ *Ibid*

²² Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, 2011, hlm. 21

adat yang bersumber pada hukum adat yang bentuknya tidak tertulis yang berlaku untuk golongan pribumi dan hukum tanah barat yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam KUHPerdara yang merupakan hukum tertulis yang diterapkan untuk golongan Eropa dan Timur Asing.²³

Hukum tanah barat bersumber pada KUHPerdara. Dengan demikian dianut asas konkordansi maka KUHPerdara merupakan konkordan dari *Burgerlijk Wetboek* (BW) Negara Belanda yang menganut konsepsi individualistic, oleh karena itu bersumber pada KUHPerdara, maka dengan demikian hukum tanah barat juga mengant suatu konsep *individualistic*.²⁴

2.1.2 Klasifikasi Tentang Tanah Negara

Dalam Hukum tanah di Indonesia terdiri dari beberapa macam hak atas tanah, sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia adalah sebutan istilah yang diberikan oleh sejumlah ilmuan hukum agraria pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkrit dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Hak Bangsa Indonesia sebagai hak penguasa atas tanah yang tertinggi diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA sampai dengan Pasal 3 UUPA yang dapat diartikan seluruh wilayah Indonesia. Hubungan hukum antara bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa ini adalah hubungan yang bersifat abadi.²⁵

Subjek dari hak bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, yaitu dari generasi pada masa lampau, generasi sekarang, sampai generasi yang akan datang. Hak bangsa meliputi semua tanah yang meliputi wilayah kekuasaan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Tanah hak bangsa Indonesia adalah tidak ada tanah yang merupakan "*res nullius*".²⁶

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta; Djambatan, 2008, hlm. 70-71

²⁴ Bactiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaanya*, Bandung: Alumni, 1993. hlm.73

²⁵ Saleh Adiwinata, *op.cit*, hlm.66

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, *Op.cit*, hlm. 236

2. Hak Menguasai dari Negara

Hak menguasai dari Negara adalah sebuah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan memiliki hubungan hukum kongkrit antara Negara dengan tanah Indonesia. Hak menguasai dari Negara menurut Eddy Ruchat menyatakan bahwa memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia untuk mengatur sesuai dengan pasal-pasal yang dimuat dengan UUPA. Hak menguasai dari Negara memberikan wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Menentukan dan mengatur ubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan objek dari tanah itu sendiri. Menentukan dan mengatur hubungan hukum orang-orang dan perbuatan hukum yang terkait dengan tanah. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas penerapannya dapat dikuasakan kepada diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.²⁷

3. Hak Ulayat

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang memiliki hubungan dengan tanah yang terletak didalam lingkungan wilayahnya. Wewenang dan kewajiban tersebut termasuk dibidang perdata, yaitu yang berhubungan dengan hak bersama kepunyaan atas tanah tersebut. Termasuk juga dalam hukum publik yang berupa tugas dan wewenang untuk mengelola, mengatur, dan memimpin peruntukkan, penguasaan dan pemeliharannya. Hak Ulayat sendiri meliputi semua tanah yang ada didalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah dihaki maupun yang belum menjadi haknya. Hak ulayat masyarakat hukum adat menurut Boedi Harsono ada 3 unsur yaitu :²⁸

- a. Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat hukum adat.
- b. Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat hukum adat tersebut, yang disadari sebagai kepunyaan bersama paraarganya.

²⁷ Eddy Ruchat, *Politik Pertanahan Sampai Orde Reformasi*, Bandung: Alumni 199, hlm.10

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, *Op.cit*, hlm. 237

- c. Masih ada penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat.

4. Hak-hak Atas Tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak emnguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang atau secara bersama-sama, baik berbadan hukum privat maupun badan hukum publik. Hak atas tanah tersebut dibagi menjadi beberapa macam yaitu :²⁹

- a. Hak Milik adalah hak turun temurun, menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunya orang atas tanah dan mempunyai kewenangan untuk menggunakan untuk segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.
- b. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara, selama jangka waktu yang terbatas, guna perusahaan, eprtanian, perikanan dan peternakan.
- c. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas.
- d. Hak Sewa adalah hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sebagai uang sewa.
- e. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah Negara atau tanah milik orang lain, yang mempunyai wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan gadai tanah, perjanjian sewa menyewa, atau perjanjian pengolahan ataupun penggunaan tanah lainnya.
- f. Hak Gadai adalah hak untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang padanya. Selama utang tersebut belum

²⁹ *Ibid*, hlm. 239

dibayar lunas, tanah yang bersangkutan tetap dalam kekuasaan pemegang gadai.

- g. Hak Menumpang adalah hak adat, dengan ijin lisan kepada pemiliknya, mempunyai bangunan diatas milik orang lain, yang bukan hak hunga bangunan dan hak sewa.

2.2 Tinjauan Umum tentang Undang-Undang Pokok Agraria Sebagai Hukum Agraria Nasional

2.2.1 Pengertian Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (2) UUDA 1945 sebagai landasan kosntitusional bagi pembedakan pilitik dan hukum agrarian nasional, yang berisi perintah kepada Negara agar bumi, air dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya yang diletakkan dalam penguasaan Negara itu digunakan utnuk mewujudkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia.³⁰

UUPA merupakan undang-undang yang melakukan pembahuruan hukum agrarian, karena didalamnya memuat sejumlah program yang dikenal dengan panca program agrarian, sebagai berikut :³¹ pembaharuan hukum agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepasrian hukum, penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi colonial atas tanah, mengakhiri peninggalan feodal secara berangsur-angsur, perombakan kepemilikan dan penguasaan atas tanah serta hubungan hukum yang berhubungan dengan pengusahaan tanah dengan terwujudnya kemakmuran dan keadilan yang kemudian dikenal dengan program landreform, perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya serta penggunaan secara terencana sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

³⁰ Astri Agustiwi, *Jurnal Hukum dan Kebijakan Agraria di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Surakarta, 2018, hlm.4

³¹ Soepraptop, *Undang-Undang pokok agrarian dalam praktek*, Universitas Indonesia, Jakarta: Perss, 1996, hlm. 96

2.2.2 Substansi Undang-Undang Pokok Agraria

Dalam hukum agrarian yang menjadi induk dari pengaturan terkait tanah adalah UU Pokok Agraria. UU Pokok Agraria sendiri merupakan representasi dari Pasal 33 Ayat (2) UUD 1945, sehingga peraturan pelaksana dibawahnya harus mengacu pada UU Pokok Agraria. Subtansi yang dimuat dalam UU Pokok Agraria yaitu terdiri dari 58 Pasal yang didalamnya memuat hak dan kewajiban dari pengguna hak dan kewenangan Negara.

Dalam UU Pokok Agraria dimuat asas yang menjadi dasar dalam penerapan system pertanahan di Indonesia, asas yang pertama adalah asas kenasionalan yang artinya seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dan seluruh rakyat Indonesia yang ebrsatu sebagai bangsa Indonesia yang mempunyai sifat komunalistik. Artinya semua tanah yang ada di wilayah Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Idnonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.³² Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1 ayat (1), (2) dan ayat (3). Bagi bangsa Indonesia tidak semata-mata menjadi hak milik saja, demikian pada tanah-tanah daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja akan tetapi menjadi satu kesatuan nasionalisme tanah.³³

Asas pada tingkatan tertinggi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, asas ini dapat dilihat pasal 2 UUPA dengan menyatakan bahwa “ atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UPA dan hal-hal yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai kekuasaan organisasi seluruh rakyat. Atas dasar dari menguasai tersebut, Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dalam hal ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai untuk digunakan dalam pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Asas mengutamakan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan persatuan bangsa dari kepentingan perseorangan atau golongan, asas ini dapat

³² Supridi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm.53

³³ *Ibid*, hlm.54

dilihat dalam pasal 3 UUPA. Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dalam asas ini dapat dijumpai dalam pasal 6 UUPA, hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, atau badan hukum, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu merugikan masyarakat.³⁴ Asas hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah, asas tersebut diatur didalam Pasal 9 Ayat (1) UUPA, yang pada prinsipnya hanya warga Negara Indonesia tidak dapat mempunyai tanah yang berstatus hak milik, melainkan hanya dapat menguasai tanah yang berstatus hak pakai dan hak sewa untuk bangunan dengan jangka waktu terbatas.³⁵

Asas persamaan bagi setiap warga Negara Indonesia, asas ini termuat dalam pasal 9 ayat (2) UUPA yaitu : “tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Asas ini menetapkan bahwa setiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan memiliki hak yang sama dalam menggunakan hak atas tanah.

Asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif pemiliknyanya sendiri dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan, asas ini diatur didalam pasal 10 ayat (1) UUPA.³⁶ Yang terakhir asas dalam UUPA adalah asas pemisahan horizontal yang diatur dalam pasal 44 ayat (1) UUPA yang menatakan pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan, yaitu seseorang atau badan hukum menyewa tanah hak milik orang lain yang kosong atau tidak ada bangunannya dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan, untuk jangka waktu tertentu,

³⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015, hlm. 24.

³⁵ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Karunika-Universitas Terbuka,1988, hlm. 4.45 dalam Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015, hlm. 34.

³⁶ Boedi Harsono, *op.cit*, hlm. 24

dan penyewa diberikan hak mendirikan bangunan yang digunakan untuk jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.³⁷

Dalam UUPA terdiri dari 6 Bab dan 58 Pasal, dalam Bab pertama memuat tentang ketentuan-ketentuan pokok yang berisi dasar dari ketentuan agrarian di Indonesia. Pada bab kedua berisi tentang hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah. Di dalam bab ini memuat terkait dengan jenis jenis hak atas tanah, serta mekanisme pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Dalam penerapan UUPA juga dikenal dengan ketentuan-ketentuan konversi dan aturan pelaksanaannya. Dalam konversi tersebut dikenal dengan beberapa prinsip di antaranya :³⁸

a. Prinsip Nasionalitas

Prinsip ini diatur didalam pasal 9 UUPA, dalam prinsip ini diatur tentang warga Negara Indonesia berhak untuk menguasai tanah baik milik perorangan maupun badan hukum. Badan hukum yang berhak memiliki tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu bank yang didirikan Oleh Negara, perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan undang-undang, badan keagamaan yang ditunjuk oleh menteri agrarian, serta badan social yang ditunjuk dari kementerian social.

b. Pengakuan hak-hak tertentu

Ketentuan konvensi Indonesia yang memberlakukan UUPA sehingga hak-hak yang pernah tunduk pada hukum barat maupun kepada hukum adat yang semuanya akan di tamping melalui lembaga konvensi kedalam system dari UUPA.

c. Status quo hak-hak tanah terdahulu

Dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin muncul hak-hak tanah yang akan tunduk pada hukum barat, maka hak-hak atas tanah bekas tanah barat

³⁷ *Ibid.* hlm. 28

³⁸ *Ibid.* hlm. 18

menjadi tanah Negara, dikonversi menjadi hak yang diatur dalam UUPA seperti hak milik, hak guna usaha, hak pakai dan lain-lain.

2.3 Tinjauan Umum tentang Eigendom Verponding

2.3.1 Pengertian Eigendom Verponding

Definisi eigendom verponding berasal dari dua kata yaitu eigendom dan verponding, keduanya memiliki pengertian yang berbeda. Eigendom atau hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengikat semua hak atas tanah yang mempunyai fungsi sosial. Tanah ini dapat berubah status karena terpengaruhi oleh status seseorang yang memegangnya. Sedangkan verponding adalah surat petuk pajak tanah yang status tanahnya sebagai tanah hak barat dan tanah hak milik adat. Verponding adalah beban atas tanah berupa pajak terhadap tanah atas semua barang tetap yang dihaki dengan hak barat. Dengan demikian dapat diartikan hak milik mutlak tanah bagi pemiliknya yang dipengaruhi oleh hak milik barat.³⁹

Pada masa Hindia Belanda sebelum berlakunya UUPA selain pendaftaran tanah-tanah hak barat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, dijumpai juga kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan lain. Artinya memiliki suatu kegiatan yang sama dan penyelenggaranya juga sama yaitu dari pemerintah, tetapi tujuannya bukan untuk kepentingan rakyat melainkan bagi kepentingan Negara itu sendiri yang kegiatannya disebut Kadaster atau Fiscal Cadaster. Samapi pada tahun 1961 ada 3 macam pungutan tanah, yaitu :⁴⁰

1. Untuk tanah-tanah hak barat ; eigendom verponding
2. Untuk tanah- tanah hak milik adat yang ada di wilayah gemeente : verponding Indonesia
3. Untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah Gemeente atau pajak bumi.

³⁹ *Ibid.* hlm. 19

⁴⁰ Imam Soetinho, *Proses terjadinya UUPA*, Yoagyakarta: Gajah Mada University Press, 1987, hlm.62.

2.3.2 Landasan Hukum Eigendom Verponding

Landasan hukumnya masing-masing daerah berbeda-beda, untuk pajak bumi di Jawa dan Madura (S. 1927-163 jo 1931-168), daerah Bali dan Lombok (S 1922-812) , daerah Sulawesi (S 1927 – 179) daerah hulu sungai Kalimantan (S 1923 – 484) , (S 1925 – 193) , (S 1932 – 102) , daerah Bima (S 1926) , Daerah Dopu dan Anggar (S 1927) serta daerah Sumbawa (1929).⁴¹

Dalam sejarah hukum tanah di Indonesia dibagi menjadi 1 yaitu sebelum Indonesia merdeka dan sesudah Indonesia merdeka. Dalam hukum perdata pada garis besarnya diadakan perbedaan antara hukum yang berlaku bagi golongan Eropa dan golongan Timur Asing pada satu pihak dan hukum yang berlaku yang berlaku juga bagi golongan pribumi.⁴² Akan tetapi ketentuan diatas dicabut setelah lahirnya UUPA. Sehingga secara yuridis pengaturan terkait dengan eigendom verponding diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksana dibawahnya.⁴³

Landasan Hukum Eigendom Verponding diatur dalam Pasal 21 UUPA terkait dengan hak atas tanah, Pasal 22 Ayat (2) UUPA terkait dengan masa berlakunya hak atas tanah serta pasal 23 UUPA mengatur tentang pendaftaran hak milik. Kemudian diatur lebih jelas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 32 ayat (2) mengatur tentang penerbitan sertifikat hak atas tanah.⁴⁴

2.4 Penyelesaian Sengketa Pertanahan

2.4.1 Pengertian Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Dalam perspektif ilmu hukum dapat didefinisikan sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi karena suatu salah paham atau perbedaan pandangan atau persepsi diantara kedua belah pihak yang menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak.

⁴¹ Harun Al-Rashid, *op.cit*, hlm. 51

⁴² *Ibid*, hlm.52

⁴³ Yamin Lubus dan Abd. Rohim Lubis, *Hukum pendaftaran tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 218

⁴⁴ AP. Parlindungan, *Hak-Hak atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2001, hlm. 225

Definisi sengketa pertanahan dapat dilihat dalam Keputusan BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai kepentingan pendapat dana atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Pengertian terkait sengketa pertanahan berdasarkan Keputusan BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang pengolahan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosial-politis.

Sengketa tanah dapat dibedakan jenis-jenisnya yaitu sengketa administrative, sengketa perdata, sengketa pidana, yang terkait dengan transaksi, peminjaman, kepemilikan, pendaftaran, penguasaan, pemanfaatan dan sengketa hak ulayat. Sedangkan yang menjadi objek sengketa tanah diantaranya tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah asset Negara atau pemda, tanah adat dan ulayat, tanah Negara, tanah eks hak barat, tanah perkebunan, tanah hak nasional.⁴⁵

2.4.2 Jenis- Jenis Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Berdasarkan peraturan perundang-undangan Penyelesaian Sengketa pertanahan di Indonesia dibagi menjadi 2 yaitu penyelesaian sengketa melalui badan pengadilan dan penyelesaian diluar pengadilan. Berikut penjelasan lebih jauh terkait jenis-jenis penyelesaian sengketa pertanahan.

1. Penyelesaian Sengketa melalui badan pengadilan.

Dalam penyelesaian melalui pengadilan dapat dilakukan melalui pengadilan umum. Prinsip yang harus dipegang dalam pengadilan adalah system kekuasaan kehakiman yang merdeka dari intervensi pihak manapun. Definisi merdeka dalam hal ini adalah bebas dari pengaruh kekuasaan lain dalam menyelenggarakan

⁴⁵ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Pustaka Margaretha, 2012, hlm. 50

peradilan guna menegakkan keadilan, kebenaran, kepastian hukum. Juga terwujudnya pengaturan, susunan serta lingkungan peradilan umum.⁴⁶

Penyelesaian sengketa yang kedua dalam pengadilan adalah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, kewenangan peradilan TUN dalam hal penyelesaian sengketa atas tanah dapat dilihat dalam ketentuan uu Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 2, Pasal 5 ayat (1), Pasal 50, Pasal 51. Sedangkan dalam yurisprudensi dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 168/K/Pdt/1998 tanggal 29 September 1999.⁴⁷

Sengketa melalui TUN dapat diselesaikan melalui dua cara; yang pertama, melalui upaya administrasi (*vide*) Pasal 48 UU Nomor 5 Tahun 1986. Cara ini merupakan prosedur yang dapat dilakukan seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara. Bentuk upaya administrasio adalah banding administrasi, yaitu upaya penyelesaian yang dilakukan oleh instansi lain yang mengeluarkan keputusan itu. Sedangkan keberatan yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan tersebut ;

Kedua adalah melalui gugatan sunjek atau pihak-pihak yang berpekara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak yaitu, penggugat dan tergugat. Penggugat adalah seseorang atau badan hukum perdaya yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha Nehara oleh badan atau pejabat tata usaha Negara baik di tingkat pusat maupun daerah. Sedangkan tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.⁴⁸

2. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (PAS). Ada juga yang menyebutkan sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa secara Kooperatif (MPSSK).⁴⁹ Penyelesaian sengketa

⁴⁶ Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Gramedia, 2014, hlm.225

⁴⁷ Bernhadr Limbong, *Op.Cit*, hlm. 327

⁴⁸ Elza Syarief, *Op. Cit*. hlm.235

⁴⁹ Priyatna Adurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Fikahati Aneskan, 2002, hlm. 11

diluar pengadilan, sebagaimana diatur dalam UU Nomor 39 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian Sengketa dapat dilakukan melalui cara sebagai berikut. Pertama melalui musyawarah (Negosiasi), cara ini yang banyak dilakukan oleh berbagai pihak yang bersengketa dalam upaya penyelesaian diluar pengadilan yang dilakukan sendiri oleh apra pihak yang bersengketa atau oleh kuasanya, tanpa melalui bantuan dari pihak yang lain, dengan cara musyawarah untuk memecahkan permasalahan sengketa yang terjadi bagi kedua pihak. Pada umumnya negosiasi digunakn dalam sengketa yang tidak rumit, dimana kedua pihak masih memiliki itikad baik dan beresedia utnuk duudk bersama dalam menyelesaikan sengketa.⁵⁰

Kedua adalah melalui konsiliasi adalah penyelesaian sengketa, termasuk sengketa pertanahan, yang ditengahi oleh seseorang atau yang lebih dikenal dengan konsiliato, konsiliator bersifat netral dan dipilih oleh kedua pihak melalui kesepakatan. Konsiliator tersebut syaratnya harus terdaftar di kantor yang berwenang menangani permasalahan tanah. Konsililiator harus dapat menyelesaikan permasalahan tersebut dengan jangka waktu paling lama tiga puluh hari sejak diterimanya permintaan penyelesaian konflik tersebut, konsiliator memiliki kewajiban untuk mendamaikan kedua pihak yang bersengketa. Kedua pihak harus memiliki kesepakatan untuk damai kemudian konsiliasator membuatkan perjanjian perdamaian. Bila salah satu pihak tidak menjalankan kesepakatan tersebut, maka pihak lainnya dapat mengajukan eksekusi di pengadilan tempat pendaftaran tanah tersebut.

Ketiga adalah melalui mediasi denganc ara kedua pihak sepakat untuk mencari pihak ketiga. Dengan ketentuan pihak ketika yang bersifat netral dan independen serta tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya. Dalam kaitannya penyelesaian konflik melalui mediasi Gunawan Wijaya berpendapat bahwa mediator selaku pihak diluar perkara yang tidak memiliki kewenangan memaksa, berkewajiban untuk mempertemukan kedua pihak yang berkonflik guna menemukan solusi dari pokok permasalahan yang dihadapi kedua pihak. Ciri-ciri penyelesaian melalui mediasi adalah terstruktur , waktu singkatm berorientasi

⁵⁰ Bernahrd Limbong, *Op.Cit*, hlm. 336

pada tugas. Oleh karena itu penyelesaian mediasi dapat dijadikan alternative untuk penyelesaian sengketa pertanahan.⁵¹.



⁵¹ *Ibid*, hlm. 343

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Berakhirnya konversi tanah eks hak barat terhitung sejak tanggal 24 September 1980, maka dengan sendirinya hak atas tanah tersebut menjadi tanah negara. Sehingga secara hukum eigendom verponding No. 6389, tidak berlaku lagi dan tanahnya menjadi tanah negara bebas, dan karenanya Penggugat *in casu* juga tidak dapat menggunakan instrumen Keppres No. 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, sehingga jelas dan nyata Tuan Hasan Usman pada waktu memberikan hibah atas eigendom verponding No. 6389 kepada Penggugat (Tuan Sarifuddin Usman) sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan *eigendom verponding* No. 6389 karena secara hukum telah terputus dan tanahnya menjadi tanah negara bebas. Status hukum tanah eigendom tersebut menjadi tanah negara.
2. Akibat hukum Status Tanah Eigendom Verponding Pada Putusan Nomor 167/K/TUN/2017 yakni dikarenakan penggugat tidak melakukan konversi hak atas tanah sampai dengan batas waktu tanggal 24 September 1980 sehingga tanah asal hak barat (*Eigendom Verponding*) menjadi gugur demi hukum dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sehingga dengan gugur demi hukumnya Eigendom Verponding Nomor 6389 tertanggal 2 Agustus 1899 atas nama Djemblem maka secara *mutatis mutandis* Akta Hibah dan Penyerahan Hak Nomor 10 tertanggal 15 Juni 2004 menjadi gugur demi hukum karena dilakukan berdasarkan alas hak yang tidak sah. Dengan demikian 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 (Tergugat) tetap berlaku.

4.2 Saran

1. Pemerintah perlu membentuk pengadilan khusus pertanahan dengan menggunakan hukum acara yang sesuai dengan UUPA yang disempurnakan dan peraturan pertanahan yang ada. Sehingga penyelesaian sengketa tidak berlarut-larut lagi, sebab pengadilan khusus tersebut bisa menghasilkan suatu putusan yang final dan dapat dieksekusi, sehingga dapat tercapai kepastian hukum.
2. Kepada pemegang hak seharusnya 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 di proses sebagai pemegang hak yang sah atas tanah. 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.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Group), Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- AP. Parlindungan, 2001, *Hak-Hak atas Tanah*, Mandar maju, Bandung.
- Bachtiar Effendie, 2008, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturanperaturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Bernhard Limbong, 2012, *Koflik Pertahanan*, Pustaka Margaretha, Jakarta
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan XII, Djambatan, Jakarta.
- Eddy Ruchat, 1999, *Politik Pertanahan Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung.
- Effendi Perangin, 2011, *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut pandang Praktisi Hukum*, Edisi 1, Cetakan 2, Rajawali, Jakarta.
- Elza Syarif, 2014, *Menuntaskan SengketaTanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta.
- Harun Al-Rashid, 2010, *Sekilas Tentang Pertanahan (Berikut Peraturan-Peraturanya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- I.P.M. Ranuhandoko, 2000 *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- Imam Soetinjo, 1987, *Proses terjadinya UUPA*, gajah mada university press, Yogyakarta.
- Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta
- J. Andy Hartanto, 2015 *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya
- J. Kartini Soedjendro, 2011, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta.
- Marihot P. Siahaan, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad Abdul Kadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*. cetakan ke-12, Kencana, Jakarta.
- Priyatna Adurrasyid, 2002, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta.

- Richard Eddy, 2010, *Aspek legal properti – Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Cv. Andi Offset, Yogyakarta.
- Saleh Adiwinata, 2011, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Soeprpto, *Undang-undang pokok agrarian dalam praktek*, Universitas Indonesia, Perss, Jakarta
- Soetomo, 2001 *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak da Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang
- Supridi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tim Penyusun Pusat Kamus, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Yamin Lubis dan Abd. Rohim Lubis, 2008, *Hukum pendaftaran tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian Sengketa
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok- Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21
Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam
Rangka Penanaman Modal

Putusan Nomor 26/G/2016/PTUN-BDG

Putusan Nomor 167 K/TUN/2017

Jurnal

Astri Agustiwi, *Jurnal Hukum dan kebijakan Hukum Agraria di Indonesia*,
Fakultas Hukum Universitas Surakarta, 2018

Asriman A. tanjung, *Eigendom Verponding*, [http://asriman.com/eigendom-
verponding-adalah/](http://asriman.com/eigendom-verponding-adalah/)

