

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan objek hukum yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa badan hukum dengan badan hukum, dan juga dapat terjadi sengketa yang melibatkan pemerintah seperti BPN (Badan Pertanahan Nasional). (Elli Ruslina, 2012, hlm. 57)

Salah satu landasan hukum di Indonesia yang terkait dengan tanah adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjadi aturan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan UU Kehutanan 1874, 1875, dan 1897 dengan berlakunya asas domein Negara yang menyatakan bahwa semua tanah yang tidak mempunyai status pemilikan perseorangan sesuai dengan asas hukum Barat akan dianggap sebagai milik Negara. (Noer Fauzi Rachman, 2017, hlm. 218)

Saat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diundangkan mengganti asas domein Negara dengan sebuah konsep *politico-legal* baru yang disebut Hak Menguasai Negara,

dengan konsep ini Pemerintah Pusat memiliki kekuasaan untuk mengatur terkait dengan penguasaan, pemilikan, penatagunaan, dan pemanfaatan tanah dan kekayaan alam.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diberlakukan maka hak atas tanah yang berasal dan bersumber dari hukum eropa (Barat) harus dikonversi dalam batas waktu 20 tahun setelah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diundangkan. (Lubis, 2008, hlm. 218)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan negara yang tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Subekti berpendapat Hukum Agraria adalah keseluruhan daripada ketentuan ketentuan hukum, baik hukum perdata, maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut. Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sendiri tidak memberikan pengertian mengenai apa itu agraria, namun hanya memberikan ruang lingkup agraria yang dapat kita lihat dalam konsideran, rumusan pasal-pasal nya, dan penjelasannya. Ruang lingkup agraria menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria meliputi bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, air sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ruang angkasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. (Boedi Harsono, 2008, hlm. 81)

Perlindungan hukum diberikan oleh Pemerintah kepada pemilik baru hak atas tanah bekas hak *eigendom*. Namun dalam praktiknya setelah 20 tahun sejak Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diundangkan masih banyak pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah dari hukum eropa (barat). Jika tidak dilakukan konversi tanah-tanah hak barat menjadi tanah hak Indonesia, maka tanah-tanah hak lain yang tidak bisa dibuktikan haknya, dengan teori *Domein Verklaring*, menjadi tanah Negara berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. (Liadi, 2019, hlm. 15)

Penulis dalam penelitian ini akan fokus membahas *eigendom verponding*. Definisi dari *eigendom verponding* yaitu hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat yang diterbitkan semasa zaman belanda untuk Warga Negara Indonesia.

Eigendom secara harfiar diartikan sebagai hak milik tetap atas tanah dan *verponding* adalah surat tagihan pajak atas tanah atau tanah dan bangunan dimaksud. (Muhlizar, 2020, hlm. 95)

Verponding tersebut berubah manjadi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB).

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis berpendapat bahwa Pasal 570 KUHPerdara hak eigendom bersifat mutlak dan pemiliknya dengan cara yang seluas mungkin dapat menikmati dan mempergunakan haknya. (Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2011, hlm. 11)

Pasal I ayat (1) Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak *eigendom verponding* sejak berlakunya undang-undang ini harus dikonversi menjadi hak milik.

Diyan Isnaeni dan Suratman menyatakan bahwa batas waktu untuk konversi selama 20 tahun terutama hak atas tanah *eigendom verponding* menjadi hak milik maka timbul permasalahan yaitu banyaknya pemilik *eigendom verponding* yang belum mengkonversi hak atas tanahnya menjadi hak milik setelah lewat batas waktu 20 tahun yaitu hingga 24 September 1980. Hak milik tersendiri hanya dapat dimiliki oleh WNI dan Bank Pemerintah atau

badan keagamaan dan badan sosial. (Diyana Isnaeni dan Suratman, 2018, hlm. 149)

Pemilik tanah banyak yang memiliki hak atas tanah *eigendom verponding* namun, adanya ketidakjelasan hukum terkait dengan kekuatan pembuktiannya karena dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat menyebutkan jika dalam jangka waktu 20 tahun tidak dikonversi maka tanah tersebut dikuasai oleh negara namun, pada Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan hak-hak lama termasuk *eigendom verponding* masih dapat didaftarkan atau dikonversi menjadi hak milik walaupun telah melewati batas waktu 20 tahun setelah UUPA diundangkan. Dan juga sengketa tanah yang terjadi dan sering ditemukan yaitu penguasaan tanah oleh pihak lain tetapi pemiliknya masih memegang hak atas tanah *eigendom verponding*.

Peranan tanah dalam pembangunan nasional akan semakin meningkat untuk memenuhi berbagai kebutuhan sebagai tempat tinggal dan kegiatan komersial. Sehubungan dengan itu meningkat pula kebutuhan dan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus kongkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah

membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, khususnya tanah bekas milik adat.

Tanah bekas milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses adat setempat misalnya hak yasan, hak andrabeni, hak atas druwe desa, pesini, *grantsultan*, *verponding* dan sebagainya yang sejak tanggal 24 september 1960 di konversi menjadi hak milik namun belum terdaftar. (Ismaya, 2011, hlm. 116)

Problematika saat ini yakni masih ada di temukan dalam masyarakat tanah-tanah yang memiliki alas hak berupa *eigendom verponding*. Dalam hukum pertanahan Indonesia, *eigendom verponding* dapat diartikan sebagai hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat. Tetapi sebenarnya itu di terbitkan semasa zaman belanda untuk warga atau orang negara Indonesia.

Marihot Pahala Siahaan yang menyatakan bahwa mutlak juga pengertiannya jika disebutkan bahwa *eigendom verponding* adalah hak tanah barat. Secara harfiah diartikan bahwa *eigendom* adalah hak milik tetap atas tanah dan *verponding* adalah surat tagihan pajak atas tanah atau tanah dan bangunan dimaksud. (Marihot Pahala Siahaan, 2003, hlm. 163)

Verponding tersebut berubah menjadi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB), sedangkan *eigendom* harus di konversi menjadi jenis hak atas tanah seperti diatur dalam UUPA.

Konversi harus dilakukan setelah UUPA diundangkan, atau paling lama dua puluh tahun setelahnya, namun karena tidaktahuan masyarakat dan atau ketidakmampuan mengurus konversi hak *eigendom* menjadi sertifikat sampai

saat ini masih banyak tanah-tanah yang masih melekat hak berupa *eigendom verponding*. (Kotalewala et al., 2020)

Pemerintah melalui kantor pertanahan (BPN) masih melayani konversi *eigendom verponding* menjadi sertifikat asalkan syarat konversi seperti diatur dalam undang-undang terpenuhi, namun hal ini diberikan kepada masyarakat yang mempunyai hak *eigendom verponding*.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diberlakukan, maka pelaksanaan konversi hak atas tanah tersebut oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebut dengan istilah pembuktian hak lama. Pada Pasal 24 ayat 1 dijelaskan mengenai pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama haruslah dibuktikan dengan bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam ayat 2 dijelaskan apabila alat buktinya sudah tidak lengkap, maka pembukuan hak tersebut dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dengan syarat penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah. (Urip Santoso, 2016, hlm. 192)

Tanggal 30 November 2016, ada sebuah surat gugatan atas nama penggugat satu yaitu Heri Hermawan Muller, penggugat dua yaitu Dodi Rustendi Muller, penggugat tiga yaitu Pipin Sandepi Muller yang ketiganya merupakan ahli waris dari George Henrik Muller dan penggugat empat yaitu

PT Dago Inti Graha yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus dibawah register perkara perdata gugatan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg. Surat gugatan tersebut berisikan tergugat sejumlah 335 kepala keluarga dan beberapa infrastruktur pemerintahan yang berada di Dago Elos, kelurahan Dago, kecamatan Coblong, Kota Bandung.

Heri Hermawan Muller, Dodi Rustendi Muller dan Pipin Sandepi Muller merupakan keturunan dari George Henrik Muller, seorang warga negara Jerman yang tinggal di Kota Bandung pada masa kolonial dahulu. Para penggugat mengklaim bahwa lahan seluas 6,3 hektare di Dago Elos sudah diwariskan kepada mereka, dan mereka menuntut hak atas lahan tersebut. Klaim penggugat atas tanah tersebut berdasarkan *Eigendom Verponding* yang merupakan produk hukum atas pertanahan yang diterbitkan oleh pemerintah kolonial Belanda. Lahan seluas 6,3 hektare yang dipersengketakan tersebut terbagi kedalam tiga *Eigendom Verponding*, yaitu *Eigendom Verponding* nomor 3740 dengan keterangan lahan seluas 5.316 m², *Eigendom Verponding* nomor 3741 dengan keterangan lahan seluas 13.460 m², dan *Eigendom Verponding* 3742 dengan keterangan lahan seluas 44.780 m² ketiganya dengan atas nama George Henrik Muller. Pada mulanya, di lahan tersebut terdapat NV Cement Tegel Pabriek & Materialen Handel Simongan, tambang pasir dan perkebunan kecil. Namun kini kondisinya sudah berbeda, di lahan tersebut kini berdiri Terminal Dago, Kantor Pos Indonesia, dan perumahan warga. Para penggugat menuntut kembali hak milik atas tanahnya dengan membawa bukti berupa surat *Eigendom Verponding* milik keluarganya.

Putusan Nomor 570/PDT/2017/PT.BDG pengadilan mengabulkan permintaan penggugat dengan isi putusan para tergugat terbukti melakukan pelanggaran hukum dengan menggunakan hak atas tanah yang bukan miliknya, serta dibebankan untuk menanggung biaya peradilan sejumlah dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah. Akibatnya sejumlah 331 kepala keluarga dan beberapa infrastruktur pemerintah yang berdiri diatas lahan tersebut harus digusur. Perkara yang bergulir sejak 30 November 2016 ini terdapat banyak kejanggalan dalam proses persidangan. Pertama yaitu, bukti *Eigendom Verponding* yang dibawa oleh para penggugat saat persidangan masih bertuliskan atas nama NV Cement Tegel Pabriek & Materialen Handel Simongan dan bukan atas nama George Henrik Muller. Namun, menurut pengakuan para penggugat, *Eigendom Verponding* tersebut sudah berpindah tangan kepada George Henrik Muller bertanggal 19 April 1918. Isi surat bukti tersebut yaitu pemindahan hak dari Verponding 3740, 3741 dan 3742 dengan pengalihan yang diikuti oleh ahli ukur pertanahan yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Residensi Preanger. Ketika ditelusuri ke BPN sebagai pihak yang berwenang terkait pertanahan, berdasarkan surat keterangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung nomor 1814/7.32.73/XII/2015, tanah bekas *Eigendom Verponding* nomor 3740, 3741 dan 3742 merupakan tanah yang dimiliki oleh NV Cement Tegel Pabriek & Materialen Handel Simongan dan bukan milik atas nama George Henrik Muller. Kejanggalan selanjutnya adalah jika memang bukti *Eigendom Verponding* tersebut benar, seharusnya sudah menjadi tanah milik negara karena sesuai dengan Pasal 1 ayat 1 Keputusan

Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, tercantum bahwa “Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”. Hal ini berarti bahwa tanah sesuai *Eigendom Verponding* 3740, 3741 dan 3742 yang diklaim oleh ahli waris George Henrik Muller tersebut sudah dikuasai langsung oleh negara karena melewati batas waktu yang diberikan untuk melakukan konversi Hak-hak Barat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi yang berjudul **TUNTUTAN HAK MILIK ATAS TANAH BEKAS *EIGENDOM VERPONDING* DI DAGO DIKAITKAN DENGAN KEPUTUSAN PRESIDEN NOMOR 32 TAHUN 1979 TENTANG POKOK-POKOK KEBIJAKSANAAN DALAM RANGKA PEMBERIAN HAK BARU TANAH ASAL KONVERSI HAK-HAK BARAT.**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas maka penulis mendapatkan tiga permasalahan, yaitu :

1. Bagaimana proses terjadinya sengketa lahan bekas *eigendom verponding* di dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979

Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ?

2. Bagaimana akibat hukum bagi seseorang yang menuntut hak miliki atas tanah bekas *eigendom verponding* di dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ?
3. Bagaimana upaya hukum bagi seseorang yang menuntut hak miliki atas tanah bekas *eigendom verponding* di dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikast masalah atau permasalahan yang diuraikan diatas maka penulis tujuan penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, mempelajari, dan menganalisis proses terjadinya sengketa lahan bekas *eigendom verponding* di dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
2. Untuk mengetahui, mempelajari, dan menganalisis akibat hukum bagi seseorang yang menuntut hak miliki atas tanah bekas *eigendom verponding* di dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32

Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat; dan

3. Untuk mengetahui, mempelajari, dan menganalisis upaya hukum bagi seseorang yang menuntut hak miliki atas tanah bekas *eigendom verponding* di dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Selain itu melalui penelitian ini diharapkan dapat membuka cakrawala dan pengetahuan mengenai penerapan hukum secara nyata sehingga untuk masa mendatang dapat tercipta situasi hukum yang lebih kondusif, khususnya mengenai tuntutan hak milik atas tanah bekas *eigendom verponding* di Dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, kegunaan penelitian ini diharapkan:

- a. Menambah wawasan dan kemampuan berpikir mengenai penerapan teori yang telah didapat dari mata kuliah yang telah diterima ke dalam penelitian yang sebenarnya;
- b. Memberikan informasi kepada pembaca mengenai analisis yuridis mengenai tuntutan hak milik atas tanah bekas *eigendom verponding* di Dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat; dan
- c. Bagi instansi/pemerintah, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan yang berguna dalam memberikan pengawasan terhadap tuntutan hak milik atas tanah bekas *eigendom verponding* di Dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

E. Kerangka Pemikiran

Grand theory yang merupakan suatu dasar lahirnya teori-teori lain dalam berbagai level. Dalam penelitian ini, kerangka pemikiran pertama kali disusun dengan *grand theory* yang merupakan kerangka dasar untuk membahas dasar filosofi penelitian ini, yakni Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pancasila, dan Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan objek penelitian.

Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat yang menyatakan bahwa : “Kemudian daripada itu untuk

membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/ Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto menyatakan pendapatnya mengenai makna yang terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat tersebut, yaitu pembukaan alinea keempat ini menjelaskan tentang Pancasila yang terdiri dari lima sila. Pancasila secara substansial merupakan konsep yang luhur dan murni; luhur, karena mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun temurun dan abstrak. Murni karena kedalaman substansi yang menyangkut beberapa aspek pokok, baik agamis, ekonomis, ketahanan, sosial dan budaya yang memiliki corak partikular. (H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto, 2008, hlm. 84)

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara yang

berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*). Sebagai negara hukum, maka Negara Indonesia selalu menjamin segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan serta wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.

Tujuan Negara Indonesia menurut Kaelan, maka salah satu dari tujuannya yaitu mengenai “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan tumpah darah Indonesia”, maka salah satu tugas dari instrumen hukum adalah untuk melindungi warga Indonesia dari ancaman apapun salah satunya adalah dalam bidang perekonomian yang merupakan salah satu hal yang menjadi pokok dalam kehidupan manusia. (Kaelan, 2003, hlm. 160)

Lawrence M Friedman menyatakan bahwa *Welfare State* adalah tanggung jawab negara terhadap kesejahteraan warganya yang menjangkau intervensi pasar maupun terhadap perbankan. Intervensi suatu pemerintahan dalam *Welfare State* meliputi berbagai aspek ekonomi, keuangan, keamanan, bahkan sampai dengan telekomunikasi dan transportasi maupun perbankan. Situasi ini merupakan bentuk khas negara secara umum yang dinamakan "Negara Kesejahteraan", atau lebih luas, negara pengatur kesejahteraan.

Mohamad Hatta memiliki pemikiran untuk melakukan pembangunan Indonesia dengan mewujudkan kemakmuran dan keadilan yang merata bagi rakyat sesuai dengan Pasal 33 UUD 1945. Inti dari pemikiran Bung Hatta sendiri terdiri atas dua aspek pokok, yaitu transformasi ekonomi dan transformasi sosial (*economics and social transformation*) yang ia nilai merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak dapat dipisahkan. Pemikiran

ekonomi Mohamad Hatta menghubungkan teori ekonomi, realitas, dan keinginan untuk meningkatkan kemakmuran rakyat. Hattanomics sendiri memiliki tiga pilar utama yaitu: penguasaan aset oleh negara, kontrol terhadap swasta, dan tumbuhnya perekonomian rakyat yang mandiri. Konsep negara kesejahteraan (*Welfare State*) juga merupakan alternatif bagi demokrasi konstitusional dalam abad ke-20 yang merupakan reaksi terhadap ekkses dari paham pluralisme-liberal pada sistem demokrasi konstitusional abad ke-19.

Mohammad Hatta menyatakan bahwa dari Pasal 33 Undang Undang Dasar 1945 merupakan sendi utama bagi politik ekonomi dan politik sosial Indonesia. Oleh karena dari Pasal 33 tersebut tersimpul dasar ekonomi yang teratur, karena kemiskinannya, dasar perekonomian rakyat mestilah usaha bersama dikerjakan secara kekeluargaan. (Elli Ruslina, 2012, hlm. 48)

Pengertian Pasal 33 Undang Undang Dasar 1945 sebagaimana dijelaskan oleh Mohammad Hatta, apabila diperhatikan benar-benar semangat Undang Undang Dasar Negara Indonesia, ternyatalah bahwa pembangunan ekonomi nasional terutama harus dilaksanakan dengan dua cara, yaitu : (Potan Arif Harahap, 1985, hlm. 102)

1. Pertama, pembangunan yang besar dikerjakan oleh Pemerintah atau dipercayakan kepada badan, badan hukum yang tertentu di bawah penguasaan atau penguasaan pemerintah. Pedomannya mencapai "... sebesar-besarnya kemakmuran rakyat; dan
2. Kedua, pembangunan yang kecil-kecil dan sedang besarnya dikerjakan oleh rakyat secara koperasi. Koperasi dapat berkembang berangsur-angsur

dari kecil, sedang, menjadi besar dari pertukangan atau kerajinan menjadi industri.

Tugas transformasi ekonomi ini adalah tugas negara yang secara imperatif harus memiliki komitmen tegas untuk menyusun perekonomian (termasuk kultur ekonomi dan bisnis) ke arah paham ekonomi yang berdasar pada paham usaha bersama dan asas kekeluargaan, kemudian menanggalkan sistem ekonomi kolonial ekonomi yang berdasar pada asas perorangan atau paham individualisme. Namun kenyataannya hampir sebagian besar produk perundang-undangan yang ditetapkan, terutama pada masa awal Orde Baru, berkaitan dengan perubahan kebijakan ekonomi ini tidak sejalan dengan konstitusi. Hal tersebut terlihat di dalam peraturan perundang-undangan sejak tahun 1967 yaitu terbentuknya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing. Pembentukan undang-undang tersebut seharusnya merujuk Pasal 33 Undang Undang Dasar 1945 sebagai ketentuan dasar demokrasi ekonomi, baik dalam rangka pendirian, penyertaan modal ataupun pengalihan bentuk perusahaan. Pada kenyataannya tidak dimaksudkan untuk melaksanakan kedaulatan rakyat di bidang ekonomi melainkan lebih mengutamakan kepada kepentingan individu ataupun kelompok.

Bab Kesejahteraan Sosial yang terdiri dari Pasal 33 dan 34 sebagaimana dimaksud dalam Rancangan Undang Undang Dasar yang kemudian ditetapkan oleh Panitia Persiapan Kemerdekaan Indonesia (PPKI) pada tanggal 18 Agustus 1945, itu merupakan salah satu bab di dalam Undang Undang Dasar

1945, dengan tidak ada perubahan sedikit pun dari Rancangan Undang Undang Dasar.

Pasal 33 Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjadi dasar perekonomian Indonesia, berikut Penjelasannya sebagaimana tercantum dalam konstitusi berbunyi, sebagai berikut : (Wignjosoebroto Soetandyo, 2012, hlm. 47)

1. Perekonomian di susun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan;
2. Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara; dan
3. Bumi, dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal 33 Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan pesan moral dan pesan budaya dalam konstitusi Republik Indonesia di bidang kehidupan ekonomi.

Pasal ini bukan sekedar memberikan petunjuk tentang susunan perekonomian dan wewenang negara mengatur kegiatan perekonomian, melainkan mencerminkan cita-cita, suatu keyakinan yang dipegang teguh serta diperjuangkan secara konsisten oleh para pimpinan pemerintahan. (Manan, 1995, hlm. 45)

Pesan konstitusional tersebut tampak jelas, bahwa yang dituju adalah suatu sistem ekonomi tertentu, yang bukan ekonomi kapitalistik (berdasar

paham individualisme), namun suatu sistem ekonomi berdasar kebersamaan dan berdasar atas asas kekeluargaan. (Herman Soewardi, 1989, hlm. 56) Kemudian dikemukakan pula bahwa yang sangat penting dalam pemerintahan dan dalam hal hidupnya negara ialah semangat para penyelenggara negara, semangat para pemimpin pemerintahan. Meskipun dibuat Undang Undang Dasar yang menurut kata-katanya bersifat kekeluargaan, apabila semangat para penyelenggara Negara, para pemimpin pemerintahan itu adalah bersifat perseorangan, Undang Undang Dasar itu pasti tidak ada gunanya dalam praktik.

Demokrasi ekonomi ini tidak menghendaki adanya otokrasi ekonomi, sebagaimana halnya dalam demokrasi politik tidak menghendaki adanya otokrasi politik. Demokrasi politik tidak cukup mewakili rakyat berdaulat. Demokrasi politik harus dilengkapi demokrasi ekonomi, karena tanpa demokrasi ekonomi, maka akan terjadi konsentrasi kekuatan ekonomi pada satu atau beberapa kelompok yang kemudian akan membentuk kekuasaan ekonomi yang dapat membeli atau mengatur kekuasaan politik.

Middle theory merupakan suatu teori yang berada pada level mezo/menengah dimana fokus kajiannya makro dan mikro. Dalam kerangka pemikiran penelitian ini, *middle theory* ini diandaikan sebagai landasan yuridis yang merupakan dasar hukum peraturan perundang-undangan sebagai bahan primer dalam penelitian ini, yakni teori kepastian hukum, teori keadilan, teori kesejahteraan sosial, dan teori kepemilikan.

Pembangunan infrastruktur tentu tidak terlepas dari persoalan tanah, karena hampir di setiap kegiatan usaha pembangunan memerlukan tanah sebagai sarannya. Kegiatan pembangunan tersebut baru dapat dilakukan jika tanah sebagai tempat untuk menyelenggarakan kegiatan pembangunan tersebut telah tersedia. Dengan semakin maraknya pembangunan tentunya kebutuhan akan tanah akan semakin meningkat pula. Padahal di satu sisi, ketersediaan akan tanah untuk pembangunan sangatlah terbatas sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. (Dedy Hermawan, 2011, hlm. 730)

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial yang menyatakan bahwa :

“Kesejahteraan adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan material, spiritual dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri sehingga melaksanakan fungsi sosialnya.”

Kesejahteraan dapat dilihat dari pemerataan pendapatan, pendidikan yang mudah dijangkau dan kualitas kesehatan yang semakin meningkat dan merata. Pemerataan pendapatan berhubungan dengan adanya lapangan pekerjaan, peluang dan kondisi usaha dan faktor ekonomi lainnya. Kesempatan kerja dan kesempatan berusaha diperlukan agar masyarakat mampu memutar roda perekonomian yang akhirnya mampu meningkatkan jumlah pendapatan yang diterima. (Suharto, 2015, hlm. 86)

Terwujudnya kesejahteraan warga negara dapat menciptakan struktur masyarakat atau negara yang seimbang dan teratur dengan memberi kesempatan kepada semua warga Negara untuk membangun suatu kehidupan yang layak dan mereka yang lemah mendapatkan bantuan dari pemerintah. Karena pemerintah sebagai pimpinan Negara mempunyai tugas utama yang mana untuk memajukan kesejahteraan umum. Tidak hanya kesejahteraan lahir tetapi juga kesejahteraan batin. Oleh karena begitu luas jangkauan kesejahteraan yang meliputi lahir dan batin ini, kesejahteraan umum berarti diakui dan dihormatinya hak-hak dasar warga negara dan tersedianya barang dan jasa keperluan hidup yang terjangkau oleh daya beli rakyat. Dalam rangka mewujudkan hal ini negara harus melakukan beberapa hal : (Dirdjosiswor, 2003, hlm. 97–98)

1. Wajib menetapkan dan menegakkan hak-hak asasi;
2. Wajib mengusahakan agar barang dan jasa keperluan hidup dihasilkan dan atau didatangkan mencukupi keperluan hidup warga Negara dan dapat didistribusikan dengan cepat, aman dan dijual dengan harga yang wajar seimbang dengan daya beli warga Negara; dan
3. Harus mengusahakan setiap warga Negara mampu bekerja secara produktif dengan syarat-syarat kerja yang wajar dan gaji yang mencukupi kebutuhan hidup dan keluarganya. Wajib memberikan bantuan seperlunya kepada mereka yang terganggu secara fisik dan mentalnya.

Nasikun konsep kesejahteraan dapat dirumuskan sebagai padanan makna dari konsep martabat manusia yang dapat dilihat dari empat indikator yaitu

rasa aman (*security*), kesejahteraan (*welfare*), kebebasan (*freedom*) dan jati diri (*identity*). Indikator tersebut merupakan hal yang digunakan untuk melihat tingkat kesejahteraan yang mana terciptanya rasa aman, kesejahteraan, kebebasan, dan jati diri seseorang dalam memenuhi kebutuhannya. (Nasikun, 1996, hlm. 34)

Kajian secara *Applied Theory* kepastian hukum hak atas tanah ada dua bagian yang perlu ditelaah, yakni; bagian pertama menyangkut proses penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh institusi BPN RI dan bagian kedua adalah menyangkut lembaga peradilan yang berfungsi sebagai lembaga penyaring yang oleh para pakar disebut dengan kutub pengaman, Muchtar Wahid, menyatakan bahwa lebih jauh lagi, proses penerbitan sertifikat hak atas tanah menurut Muchtar Wahid merupakan hasil dari berfungsinya substansi hukum, struktur hukum dan kultur hukum. Substansi hukum dalam hal ini meliputi peraturan perundangundangan yang menjadi dasar pelaksanaan kebijakan, sistem dan tujuan pendaftaran tanah dan tata laksana. Sedangkan struktur hukum mencakup keadaan institusi dan aparat pelaksana kegiatan pendaftaran tanah.

Hak barat merupakan hak atas tanah bagi orang asing yang diatur dalam undang-undang. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria), hukum tanah di Indonesia bersifat dualistis. Artinya, berlaku secara berdampingan dua perangkat hukum tanah yaitu, hukum tanah adat dan hukum tanah barat. (Karina, N., Silviana, A., 2016, hlm. 12)

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa terjadinya hak milik bisa karena lima hal, yaitu: (U. Santoso, 2013, hlm. 273)

1. Menurut hukum adat;
2. Penetapan pemerintah;
3. Ketentuan undang-undang;
4. Ketentuan konversi; dan
5. Peningkatan hak.

Hak milik menurut ketentuan konversi dapat terjadi karena pengakuan terhadap bekas hak milik pribadi terdahulu sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, baik hak milik atas tanah bekas milik pribadi yang tunduk pada hukum barat (*eigendom*) maupun yang tunduk pada hukum adat (bekas tanah milik adat) dikonversi menjadi hak milik atas tanah. Hak *eigendom* atas tanah dapat menjadi hak milik, jika memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan penegasan bahwa hanya WNI saja yang boleh mempunyai hubungan yang penuh dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Applied theory merupakan sutau teori yang berada pada level mezo/menengah dimana fokus kajiannya makro dan mikro. Dalam kerangka pemikiran penelitian ini, *Applied theory* ini diandaikan sebagai landasan sosiologis dalam objek penelitian ini, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun

1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Masalah hukum yang erat kaitannya dengan kepastian hukum atas tanah adalah masalah pembuktian. Dalam rezim adjudikasi, ada 2 (dua) pendekatan hak atas tanah, yaitu: Hak atas tanah baru. Pembuktian hak atas tanah baru dilakukan dengan cara: Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak yang berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan itu asli akta PPAT yang memuat pemberian hak oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan atas hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah dengan hak milik dapat dibuktikan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang atas tanah wakaf yang dibuktikan dengan akta gadai wakaf, Hak Milik hak atas satuan rumah susun yang dibuktikan dengan akta pisah, Pemberian Hak Tanggungan adalah dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan. Bukti hak lama berdasarkan rezim adjudikasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu : (Deden Sumantry, Subarsyah, 2021, hlm. 51–71)

“Untuk keperluan tanah dibuktikan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dengan pembuktian adanya hak tersebut berupa alat bukti tertulis, pernyataan sanksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak, dan pihak lain yang membebaninya. Dalam hal alat bukti tidak ada atau sudah tidak ada lagi, dapat dibuktikan berdasarkan penguasaan fisik atas tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih berturut-turut oleh pemohon dan pendahulunya.”

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria menentukan 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu tanah hak yang lahir karena hukum adat, tanah hak yang lahir karena penetapa pemerintah, tanah hak yang lahir karena undang-undang dan tanah hak yang lahir karena pemberian sedangkan pihak yang dapat ditunjuk sebagai subjek hak untuk memiliki atau menguasai tanah hak, adalah:

1. Perseorangan (*Naturlijk Person*): baik individu maupun sekelompok individu secara bersama-sama berkewarganegaraan Indonesia maupun berkewarganegaraan asing yang berkedudukan di Indonesia; dan
2. Badan hukum (*Recht Person*): meliputi Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementrian, Badan Otorita, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Keagamaan, Badan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai Perwakilan di Indonesia, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Perseroan Terbatas, dan Yayasan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum (*legal research*) mengenai tinjauan yuridis terhadap individu yang menuntut hak miliki atas tanah bekas *eigendom verponding* di dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Tanah hak yang dipunyai atau dimiliki oleh subjek hak tentunya memiliki batasan-batasan kewenangan tertentu. Batasan kewenangan tersebut

telah digariskan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria sesuai dengan jenis hak yang diperoleh dan tertulis dalam Sertipikat Hak Atas tanah. Sesuai dengan *title*-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah. Tidak sesuainya hak dan kewajiban inilah yang kemudian senantiasa memunculkan persoalan hukum tersendiri yang bertalian dengan tanah yang dikenal dengan istilah sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dengan demikian, semakin luaslah pengertian subyek hak, meskipun dikategorikan ke dalam dua klasifikasi, tetapi untuk yang berstatus badan hukum sebagai subyek pemberian hak jauh lebih luas penjabarannya dibandingkan dengan pengertian badan hukum sebagai subyek hukum, dan jika dikaitkan antara subyek hukum dengan subyek pemberian hak sebagaimana dijabarkan di atas, maka pada prinsipnya adalah sama. Artinya, subyek hukum juga merupakan subyek hak.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebelum berlaku Indonesia memakai hukum tanah barat (eropa), dalam hukum tanah barat terdapat beberapa hak-hak atas tanah yaitu : (Muin, 2015, hlm. 12)

1. Hak *Eigendom*, merupakan hak untuk menikmati suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barangnya itu secara sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum dan tidak mengganggu hak-hak orang lain;

2. Hak *Opstal*, merupakan hak kebendaan untuk mempunyai bangunan atau tanaman diatas tanah milik orang lain atau hak eigendom. Diatur dalam Pasal 711 KUHPerdاتا;
3. Hak *Erfpacht*, merupakan hak untuk menikmati dan mengolah tanah orang lain dengan memiliki kewajiban membayar tahunan kepada pemilik tanah. Pemegang hak erfpacht berwenang untuk menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang dan mengalihkan kepada ahli warisnya sepanjang waktunya belum habis. Diatur dalam Pasal 720 KUHPerdاتا; dan
4. Hak *Gebruik*, merupakan seseorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu hak kebendaan milik orang lain dengan memiliki kewajiban untuk memelihara tanahnya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria setelah diberlakukan yaitu tanggal 24 September 1960 hak-hak barat yang berada dalam KUHPerdاتا tersebut tidak berlaku lagi, kecuali mengenai hak hipotek masih tetap berlaku. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berfungsi untuk mengatur dan menyediakan berbagai macam hak atas tanah sebagai landasan hukum untuk penguasaan dan penggunaan tanah yang diperlukan meliputi Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, serta Hak Milik. (Febriani & Pandamdari, 2020, hlm. 216)

Ketentuan konversi yang terdapat dalam bagian kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tentang ketentuan-ketentuan konversi dikeluarkan untuk memberikan kepastian

hukum. Istilah *eigendom verponding* sedikit asing untuk didengar, karena dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria lebih sering disebut hak *eigendom*. *Verponding* sendiri merupakan suatu pajak atas harta tetap disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1953 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 15 Tahun 1952 untuk Pemungutan Pajak *Verponding* Tahun 1953 dan Berikutnya.

Surat Departemen Agraria No. Unda 1/7/39 menyatakan bahwa tanggal kewarganegaraan WNI itu dilihat per 24 September 1960. Bila Warga Negara Indonesia hak atas tanah *eigendom verponding* dalam waktu 6 bulan wajib datang kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk dikonversi menjadi hak milik. Namun apabila dalam jangka waktu 6 bulan pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* tidak datang ke KKPT atau tidak dapat membuktikan maka hak *eigendom verponding* dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun sampai tanggal 24 September 1980. Namun apabila haknya telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan maka pemilik hak atas tanah tersebut masih dapat mengubahnya menjadi hak milik. Sedangkan bagi Warga Negara Asing hak atas tanah *eigendom verponding* dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan. (Syarief, 2014, hlm. 114)

Setelah 20 tahun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diberlakukan akan tetapi pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* tidak mendaftarkan tanahnya maka tanah tersebut menjadi milik negara. Namun menurut penulis jika setelah 20 tahun

UUPA berlaku tanah tersebut tidak sepenuhnya menjadi hak negara. Karena berdasarkan Pasal 24 dan 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan jika pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang berasal dari hak-hak lama salah satunya *eigendom verponding* dapat dilakukan dan dikonversi menjadi hak milik dengan syarat dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tanah tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan. Dan dalam rangka menilai kebenaran alat-alat bukti tersebut dilakukan pengumpulan dan penilaian data yuridis mengenai bidang tanah.

Saat ini, semenjak disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang yang mempengaruhi pengatur mengenai tanah. Hal ini dapat dilihat dari salah satu peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang yakni Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pasal 2 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa tanah negara meliputi tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah, berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,

Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah adalah Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Bencana Alam, Undang-Undang Pencabutan Hak, Undang-Undang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan, Peraturan mengenai Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan-Badan Hukum yang Ditinggalkan Direksi/Pengurusnya, dan Keputusan Presiden tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Dalam hal peneliti hendak membahas mengenai Keputusan Presiden tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang merupakan bagian dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Salah satu tanah hak barat yang harus dikonversi adalah *eigendom verponding*.

Sengketa tanah hak-hak atas tanah barat masih saja terjadi dan semakin bertambah salah satunya hak atas tanah *eigendom verponding*. Karena peraturan untuk melindungi pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* masih tidak jelas hukumnya. Seperti yang akan dibahas yaitu sengketa tanah *eigendom verponding* yang dikuasai pihak lain. (Abdat & Winanti, 2021, hlm. 68)

Pihak yang memiliki hak atas tanah *eigendom verponding* yang dikuasai pihak lain dan telah disertifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional mempunyai hak untuk menuntut kembali hak atas tanah tersebut ditangan siapapun benda

itu berada. Karena *eigendom verponding* merupakan hak atas tanah yang paling kuat dalam hak-hak barat dan berdasarkan UUPA dikonversi menjadi hak milik untuk Warga Negara Indonesia.

Apabila hak atas tanah *eigendom verponding* dikuasai pihak lain, pemegang hak atas tanah tersebut dapat menggugat dan harus membuktikan ada kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional yang menyebabkan tumpang tindih. Walaupun telah melewati batas waktu konversi status tanah *eigendom verponding* masih merupakan alat bukti yang kuat selama belum ada peralihan hak meskipun tanah tersebut telah disertifikasi oleh pihak lain. (Vania, 2011, hlm. 31–32)

Apabila hak atas tanah *eigendom verponding* dikuasai pihak lain, pemegang hak atas tanah tersebut dapat menggugat dan harus membuktikan ada kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional yang menyebabkan tumpang tindih. Walaupun telah melewati batas waktu konversi status tanah *eigendom verponding* masih merupakan alat bukti yang kuat selama belum ada peralihan hak meskipun tanah tersebut telah disertifikasi oleh pihak lain. (Vania, 2011, hlm. 31–32)

F. Metode Penulisan

1. Spesifikasi Penelitian

Peneliti menggunakan metode deskriptif analitis untuk menuliskan fakta dan memperoleh gambaran menyeluruh mengenai peraturan perundang-undangan dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam

praktik pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti.
(Soemitro, 1985, hlm. 93)

Peneliti akan membahas mengenai tuntutan hak milik atas tanah bekas *Eigendom Verponding* di Dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hakbaru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang peneliti gunakan yaitu metode pendekatan Yuridis Normatif. Menurut Ronny Hanitijo berpendapat bahwa :
(Soemitro, 1985, hal. 106)

“Metode pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan / teori / konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis.”

Peneliti dalam hal ini melakukan kajian terhadap Hukum Perdata Nasional yang berlaku dengan menganalisa norma – norma serta peraturan perundang – undangan yang berlaku dan berkaitan dengan tuntutan hak milik atas tanah bekas *Eigendom Verponding* di Dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hakbaru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, dengan mempelajari sumber - sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan dalam skripsi ini. Penelitian kepustakaan ini disebut data sekunder, yang terdiri dari :

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, diantaranya:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Amandemen ke IV Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - e) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah; dan

- h) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum primer berupa hasil penelitian dalam bentuk buku-buku yang ditulis oleh para ahli, artikel, karya ilmiah maupun pendapat para pakar hukum.
- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang menjelaskan serta memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu kamus dan bibliografi.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan guna menunjang data sekunder dengan mengadakan tanya jawab dengan pihak-pihak yang berwenang memberikan informasi mengenai tuntutan hak milik atas tanah bekas *Eigendom Verponding* di Dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hakbaru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

4. Teknik Pengumpulan Data

Salah satu penunjang peneliti dalam penelitian ini adalah dengan cara pengumpulan data. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara pengumpulan buku - buku maupun dokumen tertulis yang berkaitan dengan tuntutan hak milik atas tanah bekas *Eigendom Verponding* di Dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hakbaru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang selanjutnya dilakukan proses klasifikasi dengan cara mengolah dan memilih data yang telah dikumpulkan ke dalam bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan penyusunan secara teratur dan sistematis.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan wawancara tidak terarah atau bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan dan metode tanya jawab yang disesuaikan dengan situasi ketika studi lapangan.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Data Kepustakaan

Studi dokumen dilakukan dengan menggunakan perpustakaan untuk memperoleh informasi dan data serta melakukan penelitian dengan mempelajari buku-buku di perpustakaan, surat kabar, dokumen, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyusunan undang-undang ini. Data kepastakan ini penulis gunakan guna mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek

penelitian penulis, yakni tuntutan hak milik atas tanah bekas *Eigendom Verponding* di Dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hakbaru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

b. Data Lapangan

Data lapangan didapatkan melalui kasus posisi, tabel, dan tanya jawab kepada instansi terkait yang berkaitan dengan tuntutan hak milik atas tanah bekas *Eigendom Verponding* di Dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hakbaru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Wawancara yang dilakukan terhadap narasumber, tentunya merupakan wawancara yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dengan mempersiapkan serangkaian pertanyaan mengenai tuntutan hak milik atas tanah bekas *Eigendom Verponding* di Dago dikaitkan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hakbaru Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat sebagai bahan penelitian hukum. Wawancara akan digunakan melalui pengiriman *email* kepada instansi dan alat penunjang lainnya disesuaikan dengan situasi dan kondisi ketika pengumpulan data lapangan terkait dengan permasalahan yang akan diteliti untuk mendapatkan data lapangan digunakan pedoman wawancara berupa

pertanyaan-pertanyaan yang disampaikan kepada narasumber melalui email karena masih dalam kondisi pandemi.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis kualitatif yaitu dengan cara menyusunnya secara sistematis, menghubungkan satu sama lain terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain, memperhatikan hirarki perundang-undangan dan menjamin kepastian hukumnya. Dalam arti bahwa melakukan analisis terhadap data yang diperoleh dengan menekankan pada tinjauan normatif terhadap objek penelitian dan peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penelitian hukum ini berlokasi di tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, adapun lokasi penelitian yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library research*)

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, JL. Lengkong Dalam No. 17 Bandung; dan
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, JL. Dipatiukur No. 35 Bandung.

b. Instansi yang berhubungan dengan pokok bahasan terkait

- 1) Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR / BPN) Kota Bandung, di Jl. Soekarno-Hatta No.586, Sekejati, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286.