

KEDUDUKAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH *EIGENDOM VERPONDING* DALAM PENGUASAAN TANAH OLEH PEMERINTAH

Ika Sistia Wulan Sari¹, Sri Setyadji²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Email: ikasistia1@gmail.com, ebes.sriadji@gmail.com

Abstract

*The purpose of writing this journal is to examine the position and legal protection for holders of western land rights, namely Eigendom Verponding, which has not been converted into Property Rights in accordance with Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Provisions ('UUPA'), even time limit which is 20 years from the enactment of the LoGA until September 24, 1980, and there is a provision that states that the west does not change its land during the conversion period, it will be direct controlled by the but in fact, there are legal subjects who hold Eigendom Verponding land rights who have not converted their land directly controlled by the government and submitted an application to the court and the decision was to win the lawsuit of the Eigendom Verponding land right holder so the writer is interested to examine these problems, using normative juridical research methods through approach to laws, conceptual, cases and also history related to legal issues so that the research results are found that, in PP Number 24 of 1979 concerning Land Registration Article 24 paragraph (1) for the purposes of land registration of former rights can still be started systematically and sporadically. This has resulted in the absence of a legal balance between the hierarchy of laws and regulations according to Article 7 of Law Number 12 of 2011 which has a higher degree of UUPA compared to Government Regulation Number 24 of 1997 so that regulations with a higher degree must refer to regulations of a higher degree, if in the legal principle *lex superior derogat legi inferiori*.*

Keywords: *Verponding Eigendom; Land Rights Holders; Legal protection.*

Abstrak

Penulisan jurnal ini bertujuan untuk menelaah kedudukan dan bentuk perlindungan hukum pemegang hak atas tanah barat yakni *Eigendom Verponding* belum konversi menjadi Hak Milik sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok-pokok Agraria ('UUPA'), dikarenakan terdapat batas waktu konversi yakni 20 tahun sejak berlakunya UUPA hingga 24 September 1980, dan terdapat ketentuan menegaskan bahwa barat tidak mengkonversi tanahnya selama masa tenggang waktu konversi tersebut, maka akan langsung dikuasai oleh negara namun praktiknya, terdapat subyek hukum pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding* yang belum mengkonversi tanahnya langsung dikuasai oleh pemerintah dan mengajukan gugatan ke pengadilan dan amar pertimbangannya adalah memenangkan gugatan pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding* sehingga penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut, dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif melalui pendekatan Undang-undang, konseptual, kasus dan juga sejarah terkait isu hukum Sehingga didapati hasil penelitian bahwa, di dalam PP Nomor 24 Tahun 1979 tentang Pendaftaran Tanah pasal 24 ayat (1) untuk keperluan pendaftaran tanah bekas hak lama masih dapat didaftarkan secara sistematis dan sporadik. Hal inilah yang mengakibatkan tidak adanya keseimbangan hukum antara hierarki peraturan perundang-undangan menurut pasal 7 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 yang dimana lebih tinggi derajat UUPA dibandingkan PP Nomor 24 Tahun 1997 sehingga seharusnya peraturan yang derajatnya lebih rendah harus mengacu pada peraturan yang derajatnya lebih tinggi, jika di dalam asas hukum *lex superior derogat legi inferiori*.

Kata Kunci: Eigendom Verponding; Pemegang Hak Atas Tanah; Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber kekayaan terbesar yang terkandung dalam suatu negara dan sangat penting untuk pembentukan infrastruktur dan sumber ekonomi negara serta kesejahteraan rakyat

yang tinggal di suatu negara tersebut. Hal tersebut tertuang dalam ketentuan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disebut UUD NRI 1945 Pasal 33 ayat (3) yang pada intinya keseluruhan bumi yang terdiri dari air tanah dan kekayaan alam yang terdapat didalamnya harus dimaksimalkan penggunaannya untuk kemakmuran rakyat Indonesia (Adrian Sutedi, 2007). Sehingga penting untuk dipastikan agar penggunaan tanah tidak hanya untuk kepentingan umum melainkan juga untuk perorangan. Karena seiring berjalannya waktu dengan pertumbuhan penduduk yang semakin padat maka kebutuhan tanah setiap tahun juga akan semakin meningkat (Sangsun 2007).

Sebelum tahun 1960 Indonesia mengenal dua macam hak atas tanah, yakni hak-hak atas tanah yang patuh pada Hukum Kolonial Belanda atau biasa dikenal tanah belanda dan juga hak-hak atas tanah yang patuh kepada hak ulayat. Namun, pemerintah melakukan perombakan dan penggabungan atau kodifikasi hukum pertanahan di tahun 1960 dengan menerbitkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA dan menggantikan Undang-undang agraria kolonial belanda, sehingga sinergi penegakan peraturan maupun penataan administrasi hukum pertanahan Indonesia dapat terorganisir secara sistematis dalam sistem UUPA (Herman Soesanggobeng, 2012).

Diberlakukannya UUPA membuat hak tanah belanda dirubah menurut sistem hak atas tanah berprinsip pada UUPA atau biasa disebut Konversi Hak Atas Tanah. Konversi hak atas tanah merupakan pembaruan atau peningkatan hak untuk pemilik menurut sistem terbaru yakni UUPA. Hak-hak atas tanah sebelum terbitnya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah sesuai yang ada di UUPA. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat selanjutnya disebut KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979 *Juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat selanjutnya disebut PERMENDAGRI Nomor 3 Tahun 1979) dijelaskan bahwasannya Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, sebagaimana yang tertera dalam UUPA pada saat berakhirnya hak atas tanah yang dimaksud tersebut, dalam jangka waktu selambat-lambatnya yang lewat tanggal 24 September 1980 maka akan menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh negara secara langsung (Raharjo, 2010).

Kurangnya informasi, kelalaian dan tidak patuhnya masyarakat terhadap hukum membuat kasus sengketa pertanahan di Indonesia semakin rumit, setelah bertahun-tahun terbitnya UUPA masih

banyak pemilik tanah atau ahli warisnya yang memiliki bukti kepemilikan belum dikonversi dan menganggap bukti kepemilikan itu sah. Faktanya tanah tersebut dikuasai oleh pemerintah tanpa sepengetahuan pemilik tanah dan menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah antara perorangan dan pemerintah (A.P Parlindungan, 1990).

Mengingat dalam hal sengketa pertanahan penulis mengangkat sebuah kasus yang terjadi di Tanah Sriwedari bekas *Eigendom Verponding* yang berada di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah yang dipersengketakan antara Ahli Waris Kanjeng Raden Mas Tumenggung Wirdjodiningrat (KRMT Wirdjodiningrat) dengan Pemerintah Kota Surakarta. Tanah pribadi milik ahli waris KRMT Wirdjodiningrat tersebut dibeli oleh ahli waris dari Tuan Johannes Booslar pada tanggal 13 Juli 1877 dengan ukuran $\pm 99.889 \text{ m}^2$ berdasarkan *Recht Van Eigendom (R.V.E) Verponding* Nomor 295 dan Akte Assisten Resident Surakarta (Gerechteleijke Authentieke Akte) tertanggal 05 Desember 1877 Nomor 59 tertulis a/n Raden Mas Tumenggung yang diterbitkan atas Akta Jual Beli Nomor 10 tertanggal 13 Juli 1877 dibuat oleh notaris yakni Tuan Pieter Jacobus dan sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Tanah Surakarta

Tanah tersebut dipinjam oleh adik iparnya yang berkedudukan sebagai raja (*vorst*) di Surakarta atau lebih dikenal dengan Sri Soesoehoenan X (Pakubuwono X) tidak dengan jaminan apapun Namun, pada tahun 1917 KRMT Wirdjodiningrat meninggal dunia dan ahli waris mengirimkan surat kepada Pakubuwono X di tahun 1936 diantar oleh pengacara bernama Mr. R Suyudi atas dasar kejelasan tanahnya agar dikembalikan atau dibeli oleh Pakubuwono X agar terdapat kepastian namun tidak ada tanggapan dari patih. tanah tersebut masih dikuasai oleh Pakubuwono X, saat jepang masuk ke Indonesia hingga kemerdekaan tuntutan pun berakhir. Dan disaat tahun 1964 pimpinan berubah menjadi walikota pun hasilnya nihil .

Disisi lain, pembaharuan UUPA pada tanggal 24 September 1960 yang mengharuskan pemegang Hak *Eigendom Verponding* untuk mengkonversi tanahnya menjadi Hak Milik sesuai UUPA, namun ahli waris tidak melakukan konversi hak tersebut menjadi Hak Milik melainkan, dirubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 22 yang berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut jatuh pada tanggal 23 September 1980. Ahli waris mengajukan gugatan perdata yang diwakili oleh kuasa hukumnya pada Pengadilan Negeri Surakarta (yang biasa disebut PN) pada tanggal 24 September 1970 dengan nomor putusan 147/1970/Perdata dan yang mana didapati hasil dari pertimbangan hakim memenangkan sebagian gugatan penggugat (ahli waris) dan menolak eksepsi tergugat (Pemerintah Kota Surakarta).

Pada tingkat banding yang diajukan oleh Pemerintah Kota Surakarta dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor perkara 26/1978/Pdt/PT.Smg tanggal 10 Juni 1980 bahwa Pemerintah Kota Madya Tingkat II untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah dan gedung sengketa kepada Ahli waris. Pemerintah Kota Surakarta yang tidak menaati putusan kasasi hakim Mahkamah Agung, memohon kepada Kantor Pertanahan Surakarta dengan menerbitkan sertipikat tanda bukti hak pakai yakni sertipikat Hak Pakai Nomor 11 dan sertipikat hak pakai nomor 15. Yang mana membuat ahli waris mengajukan gugatan pembatalan atas kedua sertipikat Hak Pakai tersebut kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan perkara Nomor 75/G/TUN/2002 yang amar putusannya mencabut sertipikat hak pakai nomor 11 dan 15. Lalu, pada tingkat banding yang diajukan oleh Kantor Pertanahan Surakarta di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan perkara Nomor 122/B.TUN/2003/PT TUN SBY tertanggal 12 November 2003 yang amar putusannya membatalkan putusan Pengadilan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 75/G/TUN/2002/PTUN.

Pada tingkat Peninjauan Kembali, diajukan oleh Kantor Pertanahan Surakarta dengan perkara yang terdaftar di MA RI Nomor 29-PK/TUN/2007 tanggal 30 September 2009 yang amar putusannya menolak Peninjauan Kembali kantor pertanahan Surakarta, namun Pemerintah Kota Surakarta tidak menjalankan putusan Peninjauan Kembali yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*), Pemerintah tidak bersedia menyerahkan secara sukarela obyek sengketa tanah dan bahkan menjadikan obyek sengketa menjadi obyek retribusi daerah serta mendirikan gapura dan pagar permanen diatas tanah Sriwedari yang didapatkan dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah di tahun (APBD) 2008.

Pada beberapa hasil penelitian sebelumnya mengenai tema yang serupa dengan penulis, yang pertama pada penelitian jurnal oleh Amelia Akef Abdat dan Atik Winanti dengan judul "Penyelesaian Sengketa Tanah Eigendom Verponding yang dikuasai Pihak Lain"(Abdat and Winanti 2021) perbedaan yang mendasar terkait penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah kekuatan pembuktian *Eigendom Verponding* dan persamaan yang serupa adalah upaya pengembalian tanah sengketa *Eigendom Verponding* yang dikuasai oleh pihak lain atau bagaimana bentuk perlindungan hukum. Yang kedua yakni penelitian jurnal oleh Rendy Firmansyah dan Lolita Permanasari dengan judul "Priority rights in the Process of Converting Eigendom Verponding Land Into Property Rights: A Juridical Analysis (Case Study of Decision Number: 337/Pdt.P/2013/Pn.Jr)" (Firmansyah and Permanasari 2022) perbedaan yang mendasar terkait penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah proses konversi tanah

Eigendom Verponding dan persamaan yang serupa adalah mengangkat studi kasus dan dikaitkan dengan dasar normatif terkait tanah. Yang ketiga yakni penelitian jurnal skripsi oleh Feby Tania dengan Judul “Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas *Recht Van Eigendom Verponding* Nomor: 295 dengan Tanah Hak Pakai di Kota Surakarta (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3249 K/Pdt/2012)” (Feby Tania 2020) perbedaan yang mendasar adalah permasalahan yang dibahas yakni penyelesaian sengketa tanah bekas *Eigendom Verponding* dan persamaannya sama-sama mengangkat kasus Tanah Sriwedari Surakarta.

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan di atas, hal menarik yang akan diteliti oleh penulis adalah bagaimana kedudukan dan bentuk perlindungan hukum ahli waris pemegang hak atas tanah Sriwedari bekas *Eigendom Verponding* Nomor 295 dalam penguasaan oleh pemerintah Kota Surakarta.

METODE PENELITIAN

Dalam meneliti penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang biasa digunakan untuk menggali, mencari tau dan menemukan prinsip hukum, regulasi dan pendapat hukum sehingga dapat digunakan untuk menemukan jawaban atas isu hukum (*legal issue*) (Marzuki Mahmud Peter 2021). Terdapat beberapa pendekatan yang penulis gunakan yakni diantaranya adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) yang menelisuri semua aturan perundang-undangan yang bersangkutan terhadap legal issue diangkat oleh penulis, pendekatan kasus (*case approach*) yang mengkaji ratio decidendi hakim dalam memutus perkara, pendekatan historis (*historical approach*) yang melacak sejarah lembaga hukum dan juga pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan mengadopsi pengetahuan dan pendapat hukum yang hidup sehingga memunculkan definisi, konsep dan asas hukum berkaitan dengan isu hukum yang akan ditelaah.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Pemegang Hak atas Tanah *Eigendom Verponding* Dalam Penguasaan oleh Pemerintah

Dalil gugatan pembatalan yang diajukan oleh ahli waris menyatakan bahwa ahli waris merasa kaget dan keberatan mengetahui bahwa tanpa seizin ahli waris, Kantor Pertanahan Surakarta berperan menerbitkan kedua sertifikat Hak Pakai 11 dan Hak Pakai 15 dan ahli waris almarhum KRMT Wirdjodiningrat menganggap pemerintah Kota Surakarta melawan hukum karena penguasaan terhadap objek sengketa tanpa seizin ahli waris, sehingga mengajukan gugatan pembatalan kedua sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Surakarta tersebut

kepada PTUN Semarang Nomor 75/G/TUN/2002/PTUN pada tanggal 17 Juni 2003 dan pihak ahli waris menang, namun seiring berjalannya waktu, Pemerintah Kota Surakarta tidak berkeinginan untuk melepaskan aset daerah atau barang milik daerah yang telah berjalan 30 tahun lamanya.

Dinas Kebudayaan dan Pariwisata bertugas untuk mengelola tanah Sriwedari sebagaimana fungsi dari tanah sriwedari yang merupakan ikon publik di Kota Surakarta. Dijelaskan dalam pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah sebagai berikut:

- a) Barang milik negara/daerah berupa tanah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah daerah yang bersangkutan;
- b) Barang milik negara/daerah berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan

Tanah sriwedari masuk kedalam salah satu daftar inventaris sehingga berhak mendapatkan biaya dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) menurut Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang pastinya memberikan kontribusi pada pendapatan daerah melalui retribusi dari obyek tanah Sriwedari sehingga pemerintah membangun pagar dan gapura permanen diatas tanah Sriwedari dan perbaikan stadion, museum radya pustaka dan lain-lain.

Penyebab kepemilikan hak atas tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 295 dan bekas HGB Nomor 22 tanah Sriwedari tersebut, inilah yang menyebabkan penguasaan atas tanah oleh Pemerintah Kota Surakarta dikarenakan tanah tersebut telah dikelola, dipelihara, dan dirawat serta telah dijadikan fasilitas umum yakni Taman Sriwedari yang waktunya lebih dari 30 tahun oleh Pemerintah Kota Surakarta, dan telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surakarta Hak pakai Nomor 11 dan 15 untuk Pemerintah Kota Surakarta, dan menurut Pemerintah, tanah Sriwedari yang tidak diperbarui dan tidak dilakukan permohonan perpanjangan hak atas tanah menurut Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Juncto Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang mana jika, melampaui batas pada tanggal 23 September 1980 maka akan langsung dikuasai oleh negara.

Pemerintah Kota Surakarta dalam rekonvensi nya pada putusan Mahkamah Agung Nomor 3000 K/Sip/1981 sebagai yang berhak atas obyek sengketa dan berdasarkan putusan Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 125 K/TUN/2004 adanya

kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan secara jelas bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 22 tersebut sudah harus berakhir pada tanggal 24 September 1980. Dan kepada tanah bekas hak barat seperti Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan apabila dalam hal mana yang ditegaskan pada pasal 12 ayat (1) Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi, yang dimana beberapa diantaranya adalah:

- a. Disesuaikan dengan rencana pembangunan daerah (pasal 2 ayat (2) ;
- b. Penentuan kembali peruntukkan dan penggunaan tanah dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri;
- c. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;
- d. Tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan untuk kepentingan umum
- e. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri;
- f. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bagi pemegang hak, suatu hak atas tanah yang didiamkan/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak

Sehingga secara normatif, status HGB Nomor 22 tidak dapat memenuhi persyaratan untuk dilakukan perpanjangan hak baru, secara nyata hakim khilaf tidak mendasarkan dan tidak mempertimbangkan Keppres nomor 32 tahun 1979 dan Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 dalam mengambil keputusan.

Hakim dalam alasan pertimbangannya menyatakan bahwa putusan *Judex Juris* yang membenarkan putusan *Judex Facti* (pengadilan tinggi) hakim tidak keliru atau tidak khilaf , sertifikat hak pakai nomor 11 dan hak pakai nomor 15 kelurahan Sriwedari a/n Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II. Secara tidak langsung kedudukan ahli waris tanah sriwedari bekas Eigendom Verponding masih sah. Sehingga atas putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) ini proses penguasaan tanah oleh Pemerintah Kota Surakarta seharusnya dilakukan penghapusan barang milik daerah dari daftar Inventaris Barang Milik Daerah seperti barang tidak bergerak yakni tanah dan/atau bangunan sesuai yang diatur dalam Pasal 58 ayat (2) peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah ("Permendagri Nomor 17

Tahun 2007”) dikarenakan terdapat alasan yang tepat yakni adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak ada upaya hukum yang dapat digunakan langsung oleh pemakai barang berdasar pada bukti putusan pengadilan.

Mengingat bahwa Ahli waris tanah Sriwedari telah mendalilkan atas gugatannya menyebut bahwa Kanjeng Raden Mas Tumenggung Wirdjodiningrat (KRMT Wirdjodiningrat) pemilik tanah yang cukup luas yakni sekitar ±99.889 m² yang dibeli pada tanggal 13 Juli 1877 dari Tuan Johannes Booslar dengan Akta Jual Beli Nomor 10 tanggal 13 Juli 1877 dibuat dan dihadapan notaris yang bernama Tuan Pieter Jacobus dengan akta kepemilikan *Recht Van Eigendom (R.V.E) Verponding* Nomor 295 dan Akte Assisten Resident Surakarta (*Gerechtelijke Authentieke Akte*) tertanggal 5 Desember 1877 Nomor 59 a/n Raden Mas Tumenggung dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Tanah Kota Surakarta, dapat disimpulkan bahwa ahli waris merupakan pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding* tanah Sriwedari.

Eigendom Verponding sendiri terbagi atas dua artian yang berbeda “*Eigen*” artinya diri atau pribadi “*dom*” merujuk pada dominium yang artinya hak milik sehingga diartikan *Eigendom* adalah “milik pribadi ” atau hak milik (Riyadi 2017). Sedangkan *verponding* disebutkan dalam pengaturan hukum Indonesia yakni pada pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 33 Tahun 1953 tentang penetapan Undang-undang Nomor 15 Tahun 1952 untuk pemungutan pajak *Verponding* serta pengaturan di dalam Undang-undang Nomor 72 Tahun 1958 tentang Pajak *Verponding* untuk tahun 1957 berikutnya diberikan pengertian bahwa “*Verponding*” merupakan bukti atau petuk pajak atas benda-benda tidak bergerak atau tetap, yang berbentuk surat pengenaan pajak pada pemilik tanah di zaman kolonial belanda yang biasa dikenal seperti *pajak, petuk, pipil, girik* dan lainnya. Dan hal tersebut sudah masyarakat anggap sebagai kepemilikan hak atas tanah di tahun 1952 (Damanik 2019).

Pengertian *Eigendom* selanjutnya dijelaskan pada pasal 570 BW yang mengartikan *Eigendom* merupakan Hak Milik yang digunakan untuk menggunakan hak kebendaan tersebut dengan luas dan dapat dan memakain dengan sebebas nya benda tetap tersebut dengan hak sepenuhnya namun tetap mengacu pada perundang-undangan (ULFIA HASANAH 2012). Diartikan bahwa pemegang atas hak *eigendom* mempunyai kewenangan untuk;

1. Menggunakan bahkan menikmati benda (tanah *Eigendom*) itu dengan bebas dan sepenuhnya

2. Menguasai benda tetap (tanah *Eigendom*) tersebut seluasnya.

Sebagai hak kebendaan, cara memperoleh hak atas tanah *Eigendom* adalah sebagai berikut;

1. Menguasai
2. Menarik dengan objek benda lain
3. Waktu habis (daluwarsa)
4. Pewarisan
5. Pemberian menjadi dampak dan terjadinya asas hukum akibat perpindahan kepemilikan dan bermula dari pemilik yang memegang hak milik absolut (*Eigendom*) tersebut.

Seiring berkembangnya waktu, hak atas tanah barat seperti *Eigendom*, hak *Erfpacht* dll, setelah UUPA diterbitkan pada tanggal 24 September 1960 hak atas tanah barat dan juga tanah adat seharusnya segera diberalihkan atau dikonversikan sebelum 24 September 1980 (Liadi 2019). Konversi hak atas tanah Barat tersebut dipertegas dalam Keppres Nomor 32 Tahun 1979 *Juncto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 pasal 1 menegaskan untuk tanah hasil konversi hak barat yang sudah sesuai dengan UUPA seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai akan berakhir waktunya selama-lamanya pada tanggal 24 September 1980 sesuai dengan yang dijelaskan dalam UUPA. Dan saat berakhirnya hak tersebut maka negara akan menguasai tanah tersebut. (Salmi Salmi 2015).

Merujuk pada hak atas tanah *Eigendom* pada pasal 1 Ketentuan-Ketentuan Konversi pada UUPA menyebutkan hak bekas barat yakni *Eigendom*, maka saat berfungsinya UUPA akan berubah menjadi hak milik yang termaksud dalam pasal 21. Dalam pasal 21 dimaksud, khusus Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum dengan syarat-syarat yang khusus. Diperkuat dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria "PMA Nomor 2 Tahun 1960" pasal 2 ayat (1) dijelaskan bahwa orang WNI yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal atau badan hukum yang mempunyai tanah dengan hak atas tanah *Eigendom* diharuskan datang kepada Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya pada Maret 1961, terhitung 6 bulan harus segera mendaftarkannya dan nantinya akan di catat pada akta aslinya maupun grosse akta (Aries Dian Mujhoribun 2021). Namun akibat hukum jika pemegang hak *eigendom* verponding tidak segera mendaftarkan pada KKPT atau tidak bisa membuktikan bahwasannya ia adalah WNI tunggal, maka Hak *Eigendom* tersebut dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) yang berlaku untuk 20 tahun (tertuang dalam pasal 4 PMA No.2 Tahun 1960).

Putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) di pengadilan umum tingkat I, II, dan III serta pengadilan administrasi (PTUN, PT TUN) dan dalam upaya hukum yang telah dilakukan ahli waris baik litigasi maupun non litigasi pun menjelaskan bahwasanya ahli waris tetap mempunyai kedudukan sebagai pemilik tanah sriwedari dikarenakan ahli waris memiliki bukti kepemilikan tanah atau sertipikat tanah bekas *Eigendom* dan juga pajak *Verponding* atas benda-benda tetap dan di dalamnya terdapat bukti berupa surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang dan diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah serta tidak adanya perikatan jual beli terdahulu antara pemerintah kota Surakarta, atau tidak adanya persetujuan peminjaman secara tertulis terkait tanah sriwedari antara ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding* dan juga pemerintah Kota Surakarta.

Perlindungan Hukum pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding*

Hak-hak sebagai manusia yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan sering terjadi ketidaksesuaian apa yang ada dalam kaidah hukum dan kenyataannya atau dalam ilmu hukum sering *das sollen* dan *das sein* nya tidaklah sesuai dengan apa yang subyek hukum harapkan seperti adanya perbuatan melawan hukum (*Onrechmatigdaad*) dan wanprestasi yang merugikan hak subyek hukum lain. Sehingga perlunya Perlindungan hukum untuk subyek hukum terutama dalam menjamin kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah yang belum konversi seperti hak atas tanah barat *Eigendom Verponding*.

Pada faktanya masih banyak, subyek hukum yang belum mengkonversi tanahnya sesuai dengan hak atas tanah menurut UUPA, sehingga terjadi tumpang tindih kepemilikan. Sedangkan dijelaskan pada UUPA Diktum I,II,III dan PMA Nomor 2 Tahun 1960 tentang pelaksanaan Pokok-Pokok agraria harus segera mengkonversi tanah bekas hak barat dengan waktu 20 tahun yang berakhir pada 24 September 1980, dan waktu tersebut berakhir maka tanah yang belum dikonversi akan menjadi tanah negara. Sehingga perlunya perlindungan hukum yang dibentuk pemerintah untuk pemilik hak atas tanah sehingga mendapatkan kepastian hukum bagi pemilik hak tanahnya belum konversi agar tidak merugikan haknya (Iwan Permadi 2016).

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah terkait pendaftaran tanah dan permasalahan pertanahan berdasarkan UUPA menganut sistem publikasi negatif berunsur positif yang mana menurut Boedi Harsono, pada sistem publikasi negatif, sahnya perbuatan hukum meliputi berpindahnya hak kepada pembeli, bukan pendaftarnya (Pangemanan and Kermite 2021). Pendaftaran tidak menjamin pembeli menjadi pihak pemegang hak atas tanah yang baru. Pada sistem

publikasi negatif menganut asas *nemo plus juris*, seseorang dilarang memberikan lebih dari yang seorang itu punya, negara tidak menjamin data yang sesungguhnya untuk ditayangkan. Kesimpulannya adalah meskipun, pembeli telah melakukan pendaftaran tanah namun dapat juga menerima gugatan dari subyek hukum lainnya yang mengaku ialah pemegang hak tanah yang sebenarnya (Ayu Safitri and others 2020).

Gugatan oleh subyek hukum dikenakan kepada Badan Pertanahan Nasional biasa disebut BPN. Karena kelalaian BPN pada proses tahap pertama pendaftaran tanah dalam memastikan siapa yang tepat untuk memiliki bukti sertipikat. Sehingga sertipikat merupakan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah begitu pula dengan hak atas tanah barat karena sifat sertipikat menurut pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA merupakan alat pembuktian yang kuat, yakni data fisik dan data yuridis dianggap benar selama dapat dibuktikan bahwa memang benar tanah itu miliknya dengan cara menunjukkan sertipikat dan bukti tertulis lainnya. Pihak yang merasa dirugikan atas terbutnya sertifikat oleh BPN dapat mengajukan tuntutan ke pengadilan agar sertifikat dinyatakan secara hukum sah, namun jika didalam putusan hakim menyatakan tidak sah, maka Kepala BPN dapat melakukan pembatalan sertipikat tersebut.

Pemerintah melindungi secara hukum untuk pemegang hak atas tanah barat dan tertuang dalam pasal 24 ayat PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang menegaskan dibutuhkan alat bukti tertulis untuk pembuktian permohonan pendaftaran tanah bekas hak-hak lama baik adat maupun barat, pendaftaran tanah secara sistematis diukur kadar keterangan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan di proses oleh panitia adjudikasi. Secara jelas Pendaftaran tanah bekas tanah hak barat wajib untuk dilaksanakan secepatnya sehingga agar perlindungan hukum berfungsi dengan benar bagi setiap orang dengan hak yang dimilikinya telah diakui secara sah di mata hukum, sehingga ada jalan keluar terkait kasus pertanahan yang tumpang tindih kepemilikan akibat obyek tanah belum di konversi.

Sehingga langkah yang dilakukan oleh Ahli waris tanah sriwedari selaku pemegang hak *Eigendom Verponding* sudah tepat yakni melakukan gugatan pembatalan sertipikat hak pakai Nomor 11 dan 15 atas nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II (Pemerintah Kota Surakarta) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah atau saat ini disebut BPN di Pengadilan PTUN Kota Semarang dan didapati amar pertimbangan hakim yang mencabut dan membatalkan sertikat hak pakai tersebut, dikarenakan sebelumnya tanah sriwedari sudah mempunyai bukti kepemilikan sertifikat *Eigendom Verponding* nomor 295 yang dikonversi menjadi HGB yang masa habis HGB obyek tanah tersebut adalah 24 September 1980. Namun ahli waris belum melakukan Pendaftaran Tanah

untuk tanah bekas konversi hak barat yang ditegaskan dalam pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

KESIMPULAN

Kedudukan pemegang hak atas tanah barat *Eigendom Verponding* yang belum di konversi ternyata masih diakui oleh negara Indonesia, dan tidak semata-mata setelah tanggal 24 September 1980 langsung dikuasai oleh negara sesuai apa yang dinyatakan dalam UUPA dan juga peraturan pelaksanaannya yakni (PMA Nomor 2 Tahun 1960, Keppres Nomor 32 Tahun 1979 *Juncto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, seperti contoh kasus yang penulis angkat yakni sengketa tanah Sriwedari antara ahli waris dengan Pemerintah Kota Surakarta, nyatanya di dalam beberapa putusan mulai dari Pengadilan Umum di tingkat I,II, dan pengadilan Administrasi (PTUN, PT TUN) yang dimana amar pertimbangannya lebih berpihak kepada pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding* tersebut dikarenakan pemegang hak atas tanah lama (barat) termasuk *Eigendom Verponding* di dalam PP Nomor 24 Tahun 1979 dalam pasal 24 ayat (1) menjelaskan bahwasannya konversi hak atas tanah lama masih dapat dilakukan pendaftaran tanah baik secara sistematis dan sporadik melalui panitia ajudikasi dan Kepala Kantor Pertanahan dengan membuktikan pembuktian tertulis yang mendukung pembuktian perdata. Sehingga tidak adanya keseimbangan antara UUPA yang kedudukannya lebih tinggi secara hierarki menurut Undang-undang No.12 Tahun 2011 dengan PP Nomor 24 tahun 1979. Dan menurut asas dalam peraturan perundang-undang adalah asas *Lex Superior derogat Legi Inferiiori* yang mana menjelaskan bahwa, perundang-undangan yang derajatnya lebih rendah dengan perundang-undangan derajatnya lebih tinggi menurut hierarki nya dan bertentangan satu sama lain, maka perundang-undangan yang lebih rendah derajatnya harus disingkirkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdat, Amelia Akef, and Atik Winanti. 2021. 'PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP EIGENDOM VERPONDING YANG DIKUASAI PIHAK LAIN', *Borneo Law Review*, 5.1 (Jakarta)
- Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika)
- A.P Parlindungan. 1990. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah* (Bandung: Mandar Maju)
- Aries Dian Mujhoribun. 2021. 'LEGALISASI TANAH-TANAH BEKAS HAK EIGENDOM LEGALIZATION OF FORMER EIGENDOM RIGHTS LAND', *Jurnal.Komisiyudisial.Go.Id*, 14: hal. 130 <<https://doi.org/10.29123/jy.v14i1.443>>
- Ayu Safitri, Fina, Lita Tyesta ALW, and Anggita Doramia Lumbanraja Magister Kenotariatan. 2020. 'AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN SISTEM PUBLIKASI NEGATIF BERUNSUR POSITIFDALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA SEMARANG', *NOTARIUS*, 13
- Damanik, Pandapotan. 2019. 'Rekonstruksi Regulasi Peralihan Hak Milik Bekas Hak Eigendom Berbasis Keadilan' (Universitas Islam Sultan Agung.)

- Feby Tania. 2020. 'PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BEKAS RECHT VAN EIGENDOM VERPONDING NOMOR: 295 DENGAN TANAH HAK PAKAI DI KOTA SURAKARTA (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3249 K/Pdt/2012)'
- Firmansyah, Rendy, and Lolita Permanasari. 2022. 'Priority Rights in the Process of Converting Eigendom Verponding Land Into Property Rights: A Juridical Analysis', *YURIS: Journal of Court and Justice*, 1.3 <<https://journal.jfpublisher.com/index.php/jcj>>
- Herman Soesanggobeng. 2012. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, Dan Agraria*, ed. by M.Hum Dr. Tjahjo Arianto, S.H. (Yogyakarta: STPN Press)
- Iwan Permadi. 2016. 'Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum', *Yustisia Jurnal Hukum*, 5.2: hal 123
- Liadi, William Seven. 2019. 'KEDUDUKAN EIGENDOM VERPONDING DALAM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA', *Jurnal Panorama Hukum*, 4.1
- Marzuki Mahmud Peter. 2021. *Penelitian Hukum, Revisi* (Jakarta: Kencana Divisi Prenamedia Grup)
- Pangemanan, Diana R, and Jeany Anita Kermite. 2021. 'PROSEDUR PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997', *Lex Privatum*, IX.6: 107
- Raharjo, Agung. 2010. 'Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)'
- Riyadi, Bambang Slamet. 2017. *Law of Agrarian Conflict and Resolution Effort: A Claim Dispute of Eigendom Verponding Land*, *International Journal of Law* <www.lawjournals.org>
- Salmi Salmi. 2015. 'Konversi Atas Tanah Hak Barat Suatu Tinjauan Yuridis', *Pleno Jure*, 4: 60
- Sangsun, Florianus SP. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah : Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Jenis-Jenis Sertifikat Tanah, Proses Pendaftaran Tanah*, cetakan ke (Jakarta: Visimedia)
- ULFIA HASANAH. 2012. 'STATUS KEPEMILIKAN TANAH HASIL KONVERSI BARAT BERDASARKAN UU NO. 5 TAHUN 1960', *Jurnal Ilmu Hukum*, 2: 204