

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia tidak terkecuali bagi bangsa Indonesia. Mengingat bahwa Republik Indonesia masih merupakan suatu negara agraris, yang susunan kehidupan sebagian besar rakyat termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris. Dengan demikian tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai kedudukan sentral baik sebagai daya produksi maupun sebagai pemukiman.<sup>1</sup> Mengenai peraturan pertanahan di Indonesia pun sudah ada sejak zaman penjajahan di Indonesia, karena sejak dahulu kala tanah merupakan faktor yang sangat penting.<sup>2</sup>

Tanah merupakan sumber penghidupan dan kehidupan, sebagai tempat tinggal maupun sebagai faktor produksi yang dapat diusahai, dikuasai bahkan dimiliki, sehingga mempunyai kedudukan penting dan strategis dalam masyarakat.<sup>3</sup> Tanah juga titipan dari Tuhan Yang Maha Esa untuk dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya oleh manusia untuk mendukung keberlangsungan hidupnya secara berkelanjutan.

Setiap negara pasti menguasai tanah dari masing – masing wilayah kekuasaan negaranya, baik yang dipergunakan bagi kepentingan pemerintahan atau juga untuk kepentingan masyarakatnya. Di Indonesia,

---

<sup>1</sup> Purwaningdyah dan Agus Wahyudi, “*Konsep Dasar Administrasi dan Administrasi Pertanahan*”, <<http://repository.ut.ac.id/4747/1/ADPU4335-M1.pdf>> diakses 21 September 2020

<sup>2</sup> J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), hal.1

<sup>3</sup> Kusbianto, *Konflik di Perkebunan*, (Sumatera: USU Press, 2010), hal.2

ada beberapa peraturan yang mengatur masalah pertanahan salah satunya diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA). Berkenaan dengan penguasaan tanah dapat dilihat dari Pasal 4 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa, “Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum.”

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>4</sup> Dalam hal ini yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Wewenang menggunakan yang bersumber pada hal tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>5</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 menyebutkan: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 18

<sup>5</sup> *Ibid.*

dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Terlihat dari isi pasal tersebut bahwa tanah yang ada sekalipun dikuasai oleh negara tetapi masyarakat dapat mempergunakan tanah tersebut. Dengan demikian negara menjadi organisasi kekuasaan bagi masyarakat Indonesia sehingga tanah dikuasai oleh negara. Kemudian, dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA menyebutkan: “Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan baik untuk bermukim maupun kegiatan usaha dalam pembangunan jangka panjang akan semakin meningkat, dan meningkat pula kebutuhan akan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>6</sup> Negara memberikan kekuasaan kepada masyarakat untuk menguasai tanah, tetapi tetap ada batasan dan aturan yang mengikat, menghindari agar tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan atas suatu tanah.

Di dalam konsep hukum perdata, hak sesama subjek hukum harus diakomodasi oleh subjek hukum yang lain. Pelanggaran hak subjek hukum yang lain akan menciptakan kewajiban-kewajiban tertentu bagi pihak yang

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2017), hal. 282

melanggar.<sup>7</sup> Hukum tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya. Ia hanya mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut hak – hak penguasaan atas tanah. Ketentuan – ketentuan hukum yang mengatur hak – hak penguasaan tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem yang disebut sebagai hukum tanah. Ketentuan – ketentuan hukum tanah itupun dapat dipelajari dengan menggunakan suatu sistematika yang khas dan masuk akal.<sup>8</sup>

Pelaksanaan dan pemakaian tanah di Indonesia diharapkan dapat lebih tertata rapi. Agar pelaksanaan dan pemakaian tanah lebih teratur dan tidak terjadinya tumpang tindih antara pemilik dan penguasaan hak atas tanah serta dapat mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum, maka dari itu pendaftaran tanah sangat diperlukan dan dinilai penting untuk dilakukan.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/ Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftarkan, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertipikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>9</sup>

Pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting dalam membangun dan mewujudkan kepastian hukum dan penataan kembali

---

<sup>7</sup> Muladi, *Hak Asasi Manusia Hakekat, Konsep & Implikasinya Dalam Perspektif Hukum & Masyarakat*, (Bandung: PT Refia Aditama, 2009), hal. 160

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 17

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hal. 2

penggunaan, penguasaan, dan pemilik tanah.<sup>10</sup> Dilakukannya pendaftaran tanah secara baik menjadi modal dasar dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan.<sup>11</sup> Berkenaan dengan pendaftaran tanah, UUPA telah mengaturnya demi suatu kepastian hukum. Pendaftaran menjadi suatu kewajiban bagi pemerintah maupun bagi pemegang hak atas tanah.<sup>12</sup>

Saat ini di Indonesia masih banyak bidang tanah yang belum bersertifikat. Alas haknya ada yang masih berupa girik (bekas hak milik adat), tanah bekas partikelir, tanah bekas milik instansi negara, *eigendom verponding*, *verponding* Indonesia, tanah kas desa, dan masih banyak lagi tergantung desa.<sup>13</sup> Dalam hukum pertanahan Indonesia dapat diartikan bahwa *eigendom verponding* adalah hak tanah yang berasal dari hak – hak barat. Tapi sebenarnya *eigendom verponding* itu diterbitkan pada zaman Belanda untuk orang Warga Negara Indonesia.<sup>14</sup>

Sengketa kepemilikan tanah bermunculan terkait konversi hak *eigendom*, terutama tanah yang sempat ditinggalkan atau ditelantarkan pemiliknya. Banyak orang berusaha mendapatkan atau merebut pengakuan atas tanah bekas hak *eigendom* entah yang telah kembali dikuasai negara atau secara *de facto* digarap lewat keterangan garap atas tanah atau populer

---

<sup>10</sup> Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta:Kepustakaan Populer Gramedia,2014), hal.2

<sup>11</sup>Sahnan, *Hukum Agraria*, (Malang: Setara Press,2016), hal.107

<sup>12</sup> *Ibid.*,hal.109

<sup>13</sup>Asriman Tanjung, *Cara Benar Meraih Sukses di Bisnis Developer Properti*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), hal. 39

<sup>14</sup> Sri Hajati dkk, *Politik Hukum Pertanahan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2018), hal.289

dengan istilah hak atas.<sup>15</sup> Seiring berjalannya waktu, mulailah Pemerintah Indonesia membentuk peraturan – peraturan yang dibutuhkan untuk kemajuan Negara Indonesia, salah satunya adalah UUPA.

Dengan diundangkan UUPA pada tanggal 24 September 1960, hanya ada satu macam hukum tanah yang berlaku serentak di seluruh wilayah Indonesia, sebagai perwujudan wawasan nusantara di bidang hukum tanah dan selanjutnya hanya ada satu perangkat hak-hak perorangan atas tanah.<sup>16</sup> Sejak saat itu terjadilah unifikasi di bidang hukum tanah, antara lain unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang sudah dipunyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum berdasarkan hukum tanah adat dan hukum tanah barat dengan cara mengubah (dikonversi) menjadi salah satu hak-hak perorangan atas tanah menurut UUPA.<sup>17</sup> Dengan adanya Undang – Undang tersebut permasalahan tanah mengenai penguasaan atau kepemilikan tanah di Indonesia dapat lebih terarah. Dengan begitu, adanya UUPA ini membuat tanah *eigendom* harus dilakukan konversi menjadi hak yang berlaku sesuai dengan UUPA.

Konversi tanah berstatus *eigendom* diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan UUPA. Dalam peraturan tersebut pada Pasal 2 ayat 1 menyebutkan bahwa “Orang-orang warga Negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak *eigendom*

---

<sup>15</sup> Elza Syarief, *Op.Cit.*, hal.5

<sup>16</sup> Arie Sukanti Hutagalung dkk, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, (Denpasar: Pustaka Larasa,2012), hal.187

<sup>17</sup> *Ibid.*

didalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pertanahan (selanjutnya dalam peraturan ini disingkat: KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraan itu.”

Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, memberi batas waktu untuk melakukan konversi, tanah *eigendom* yaitu sebagai berikut, “Hak-hak *eigendom* yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun.”

Jika tidak melakukan konversi dan sudah melewati batas waktu yang telah diberikan, maka tanah bersangkutan akan dikuasai langsung oleh negara. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat.

Penelitian ini mengambil kasus dalam Putusan Nomor 592 PK/Pdt/2018, antara Ari MS Hidayat Faber (Penggugat) melawan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Cq. Gubernur Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (Tergugat I), Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Cq. Kanwil BPN DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat II), Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Cq. Gubernur Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Cq. Dinas Pertanahan dan Pemakaman DKI Jakarta (Tergugat III), Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Cq. Gubernur Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Cq. Dinas Kelautan dan Pertanian DKI Jakarta (Tergugat IV), dan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Cq. Gubernur Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Cq. Dinas Kelautan dan Pertanian Cq. Suku Dinas Peternakan Dan Perikanan, Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat V), melawan Astari Rizal, Sobirin, Sholahuddin, Supardi, dan Boin Effendy (Penggugat Intervensi). Pada kasus ini, Penggugat merupakan ahli waris dan kuasa para ahli waris Gerald Tugo Faber, yang telah diberi ijin melanjutkan pengurusan tanah harta peninggalan Almarhum Fam Faber, yang mana pengurusan tersebut berupa Akte *Van Eigendom Verponding* No. 6109/ No. 87/WL, atas nama WL Fam Faber seluas 929.884 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Rawa Minyak, Jakarta tertanggal 1933.

Kemudian Penggugat berupaya untuk menelusuri yang menjadi warisannya tersebut, ternyata pada tahun 1997 dari sebagian tanah milik Penggugat seluas 182.050 M<sup>2</sup> dikuasai oleh Tergugat I atas penerbitan yang dikeluarkan oleh Tergugat II, berupa Sertifikat Hak Pakai No. 99/1997, tanggal 31-07-1997 a/n Pemda DKI Jakarta cq Dinas Pertanian, Sertifikat Hak Pakai No. 98/1997, tanggal 31-07-1997 a/n Pemda DKI Jakarta cq

Dinas Pertamanan, Sertipikat Hak Pakai No. 97/1997, tanggal 31-07-1997 a/n Pemda DKI Jakarta cq Dinas Peternakan. Saat ini tanah dengan Sertifikat Hak Pakai No. 99/1997 oleh Tergugat I diperuntukan, ditempati dan dikuasai secara fisik oleh Tergugat III, tanah dengan Sertifikat Hak Pakai No. 98/1997 oleh Tergugat I diperuntukan, ditempati dan dikuasai secara fisik oleh Tergugat IV dan tanah dengan Sertifikat Hak Pakai No. 97/1997 oleh Tergugat I diperuntukan, ditempati dan dikuasai secara fisik oleh Tergugat V.

Dengan adanya penguasaan tanah tersebut oleh Para Tergugat, Penggugat sebagai ahli waris telah berupaya memberikan somasi pada tanggal 18 Januari 1999, telah dilakukan oleh almarhum Onno Faber Alias Hidayat Faber melalui Surat Nomor : 03/Somasi/ HF/I/1999. Somasi ditujukan kepada Tergugat I, yang pada pokoknya, Penggugat memohon untuk mengembalikan tanah yang masih kosong yaitu seluas: 182.050m<sup>2</sup> dan sisanya 80 % untuk dihibahkan, akan tetapi Tergugat I tidak menanggapi. Kemudian dilayangkan somasi kedua kepada Para Tergugat. Lalu, adanya Penggugat Intervensi ini juga mengakui bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sudah menjadi milik Penggugat Intervensi sejak tanggal 21 April 1840 sesuai dengan *Acte Van Eigendom Verponding* Nomor: 6109. Putusan hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan hakim Pengadilan Tinggi Jakarta, menyatakan kepemilikan hak atas tanah dasar *eigendom* tersebut adalah milik Penggugat Intervensi.

Kemudian pada putusan hakim tingkat kasasi dan peninjauan kembali, kepemilikan hak atas tanah dasar *eigendom* tersebut adalah milik negara.

Berdasarkan uraian di atas, penulis menjadi tertarik untuk membuat penelitian skripsi dengan judul “**Sengketa Kepemilikan Tanah Hak *Eigendom* Setelah Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Putusan Nomor 592 PK/ PDT/2018)**”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran latar belakang di atas, maka pokok permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum kepemilikan tanah *eigendom* berdasarkan hukum pertanahan di Indonesia ?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim atas sengketa tanah *eigendom* dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 592 PK/PDT/2018 ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan, Adapun tujuan penulisan ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum kepemilikan tanah *eigendom* berdasarkan hukum pertanahan di Indonesia.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim atas sengketa tanah *eigendom* dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 592 PK/PDT/2018.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### 1.4.1 Manfaat teoritis

Secara teoritis, diharapkan penulisan ini dapat memberikan ilmu pengetahuan tambahan, serta sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum terutama mengenai kepemilikan tanah bekas *eigendom* yang terjadi di Indonesia dan dapat dijadikan bahan acuan dalam proses belajar mengajar.

##### 1.4.2 Manfaat praktis

Secara praktis, penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat secara umum, terlebih lagi bagi orang-orang yang memiliki profesi dalam bidang hukum.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini terdiri dari tiga bab, masing-masing bab tetap dalam satu kesatuan yang melingkupi, dengan uraian sebagai berikut:

##### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini berisi mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan juga sistematika penulisan. Latar belakang berisi titik tolak yang

melatarbelakangi penulisan ini. Dalam rumusan masalah terdapat dua permasalahan yang berhubungan dengan dua tujuan penelitian. Dalam manfaat penelitian dibagi menjadi dua yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

## **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini, terdiri dari dua bagian, yaitu tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Dalam tinjauan teori penulis menjabarkan peraturan – peraturan mengenai tanah secara umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait tanah. Kemudian, dalam tinjauan konseptual penulis menjabarkan mengenai penguasaan tanah dan konversi hak atas tanah atas dasar *eigendom*.

## **BAB III: METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi jenis penelitian, jenis data, cara peroleh data, jenis pendekatan dan analisis data. Metode yang digunakan adalah metode penulisan yuridis normatif.

## **BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini penulis memberikan jawaban atas rumusan masalah. Pertama mengenai kedudukan hukum kepemilikan tanah *eigendom* berdasarkan hukum pertanahan di Indonesia, dan yang kedua pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim atas sengketa tanah

*eigendom* dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 592  
PK/PDT/2018.

## **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi beberapa kesimpulan dari hasil analisis penulis. Selain itu, penulis juga memberikan saran terhadap studi kasus ini.

