

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu bentuk kekayaan yang terbentang di hamparan bumi yang dikuasai untuk dipergunakan dan dimanfaatkan oleh manusia di seluruh belahan dunia dengan dasar hak untuk menempati atau menggunakan ataupun memiliki bidang tanah tersebut, hal tersebut juga berlaku di Indonesia. Satu bidang tanah dalam suatu Negara pada hakikatnya merupakan milik Negara yang kemudian dapat dikuasai oleh suatu badan hukum atau perorangan dengan dasar kepemilikan yang diakui berdasarkan hukum pertanahan di Negara tersebut. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak-hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>1</sup>

Hak atas tanah dalam hukum positif di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (untuk selanjutnya disebut “UUPA”) pasal 16 ayat (1) dikatakan bahwa terdapat beberapa jenis hak yaitu hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan

---

<sup>1</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi hukum tanah nasional dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017), hal 13

ditetapkan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan pasal 53 UUPA.

Pada hakikatnya seluruh bidang tanah yang ada merupakan tanah Negara tetapi dapat dimiliki oleh pihak selain negara dengan beberapa macam alas hak dalam menguasai tanah tersebut, alas hak tergantung kepada siapa subjek kepemilikan hak tanah tersebut. Setiap bentuk kepemilikan tanah dengan subjeknya menciptakan suatu hubungan hukum antara seseorang atau suatu badan hukum dengan tanah. Ada 2 jenis hubungan hukum orang dengan tanah, yaitu hubungan hukum orang dengan tanah yang terdaftar (*registered land*) dan hubungan hukum orang dengan tanah belum terdaftar (*unregistered land*). Hubungan hukum orang dengan tanah yang sudah terdaftar dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang memuat batas tanah (obyek), pemilik (subjek) dan jenis hak atas tanah. Sedangkan hubungan hukum orang dengan *unregistered land* adalah hak yang masih dalam bentuk penggarapan atau penguasaan dengan bukti bermacam-macam surat yang menggambarkan letak tanah dan pemilik dan belum dijamin pemerintah.<sup>2</sup>

Pemerintah merupakan perpanjangan tangan dari Negara untuk memberikan tindakan pengaturan konkrit agar kehidupan bernegara dapat tercipta dalam masyarakat, karena sejatinya manusia merupakan makhluk sosial yang masing-masing memiliki dan terikat dengan suatu hak dan kewajiban yang harus dipatuhi. Ada pertanggung jawaban individu terhadap masyarakat melalui terpenuhinya

---

<sup>2</sup> Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria, Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, (Jakarta: Tatanusa, 2017), hlm 21.

kepentingan bersama/kepentingan umum, karena manusia tidak dapat berkembang sepenuhnya apabila berada diluar keanggotaan suatu masyarakat<sup>3</sup>.

Hukum merupakan suatu batasan yang turut mempengaruhi perilaku individu dalam masyarakat, terdapat norma norma yang hidup dalam masyarakat itu sendiri salah satunya norma hukum yang menjadi salah satu norma yang cukup mendasari kehidupan bermasyarakat. Di dalam peranannya yang tak langsung maka hukum misalnya dapat menciptakan Lembaga-lembaga di dalam masyarakat yang pada gilirannya nanti akan menyebabkan timbulnya perubahan-perubahan di dalam masyarakat<sup>4</sup>. Pola Perilaku pada masyarakat yang berubah mengikuti perkembangan menjadi alasan mengapa norma hukum harus dikedepankan.

Keistimewaan norma hukum itu justru terletak dalam sifatnya yang, memaksa dengan sanksinya yang berupa ancaman hukuman<sup>5</sup>. Peraturan perundang undangan merupakan perwujudan norma hukum dalam suatu negara yang diterapkan dan membentuk suatu sistem hukum. Sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut<sup>6</sup>. Kesatuan tersebut diterapkan terhadap kompleks unsur-unsur yuridis seperti peraturan hukum, asas hukum dan pengertian hukum. Hukum diharap menjadi komando dalam mengawal perkembangan dalam masyarakat melalui peraturan perundang-undangan yang

---

<sup>3</sup> Maria.S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*,(Jakarta: Penerbit Kompas,2009), hlm 158.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Sosiologi Hukum*, (Jakarta:Bhatara,1973), hlm 99

<sup>5</sup> C. S.T. Kansil,*Pengantar Ilmu Hukum*,(Jakarta: Balai Pustaka,2008), hlm 55.

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo,*Mengenal hukum : Suatu Pengantar*,(Yogyakarta:Liberty,2005) hlm 122.

mengatur secara rigid dan rinci agar dapat mengakomodir kepentingan setiap individu dalam masyarakat tentunya dibarengi dengan penegakan hukum atau peraturan tersebut. Oleh karena seluruh lapisan masyarakat sangat mendambakan pengaplikasian peraturan perundang-undangan seobyektif mungkin maka penerapan peraturan perundang-undangan betul-betul dapat dirasakan kemanfaatannya, kepastiannya dan perlakuannya secara adil dan seimbang di antara pihak-pihak yang berkepentingan yaitu masyarakat bangsa dan negara<sup>7</sup>.

Masyarakat dalam kehidupan sehari-hari saling berinteraksi yang menimbulkan suatu hubungan antar individu dan sebagai subjek hukum antar individu berinteraksi membina suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing subjek hukum untuk dijalankan secara adil. Hubungan hukum dapat terjadi antar orang perorangan atau dengan suatu Lembaga atau badan hukum dengan berbagai tujuan dan objek yang menjadi dasar suatu hubungan hukum tersebut, salah satu hubungan hukum antar subjek hukum juga dapat terjadi karena hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sehingga terjadi hubungan hukum antar individu dengan tanah sebagai dasar atau objek hubungan tersebut salah satu contohnya adalah perjanjian jual beli tanah, perjanjian sewa menyewa atas suatu bidang tanah dan masih banyak lainnya.

Tanah juga dapat dimiliki oleh badan usaha sebagai asset yang dipergunakan untuk mendukung kegiatan usahanya tentunya dengan alas hak yang ditentukan oleh UUPA yaitu hak guna usaha atau hak guna bangunan sebagai alas

---

<sup>7</sup> I Gede Surata, *Landreform Reformasi Hukum Agraria bagi Petani Indonesia*, (Malang:Media Nusa creative, 2016) hlm 5.

hak kepemilikannya, dapat dikuasai oleh Badan Usaha swasta dan Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Kepemilikan Tanah pada Lembaga atau Badan dapat diperoleh melalui hibah dari Negara melalui proses Nasionalisasi perusahaan eks Hindia Belanda, hibah tanah dari negara dapat dilakukan secara langsung dari Kementrian terkait kepada lembaga lainnya ataupun kepada BUMN dan juga dapat BUMN. Peralihan hak atas tanah yang terjadi di Indonesia harus dilakukan sesuai dengan pengaturan yang berlaku sehingga sebagai alas kepemilikan hak dibutuhkan dasar peralihan yang sah tanpa hal tersebut maka kepemilikan seseorang terhadap tanah tersebut dapat digugat oleh pihak lain yang memiliki bukti kepemilikan terhadap tanah tersebut.

Jumlah tanah yang ada tidak dapat bertambah tetapi kepentingan masyarakat atas penggunaan tanah semakin meningkat seiring berjalannya waktu sehingga membuat keberadaan tanah menjadi semakin berharga atau bernilai tinggi mengingat kebutuhan yang kian meningkat, hal ini pun diiringi dengan meningkatnya sengketa atas tanah. Sengketa atas tanah belakangan ini tidak hanya terjadi di kota besar melainkan hamper terjadi di seluruh daerah di Indonesia dengan berbagai macam permasalahan seperti sertifikat ganda, Penguasaan tanah oleh pihak yang tidak berhak, dan masih banyak lagi permasalahan terkait tanah lainnya. Sengketa tanah yang terjadi bukan hanya terjadi antara perorangan dengan masyarakat perorangan melainkan juga dapat terjadi antara suatu lembaga dengan perorangan atau juga dapat terjadi antar lembaga.

Hukum positif di Indonesia yang mengatur kepemilikan Tanah sekaligus mengatur tata cara peralihan yang diperbolehkan berdasarkan undang undang maka dengan dasar tersebut sudah jelas seharusnya dalam penentuan kepemilikan hak

atas tanah berdasar pada bukti kepemilikan yang jelas alas peralihannya tetapi yang menjadi masalah adalah ketika terdapat bukti kepemilikan hak atas tanah ganda dan pada keadaan tersebut untuk menentukan kepemilikan hak atas tanah pada sengketa tersebut harus diserahkan pada lembaga Pengadilan. Secara pengaturan sudah jelas memberikan penjabaran terkait pengaturan hak atas tanah termasuk cara menentukan kepemilikan dalam suatu sengketa tetapi dalam prakteknya masih ditemukan putusan suatu lembaga peradilan yang belum menggunakan pengaturan terkait kepemilikan tanah tersebut dalam suatu sengketa tanah salah satunya pada pengaturan Nasionalisasi Tanah perusahaan eks Hindia Belanda.

Kepemilikan Perusahaan terhadap suatu bidang tanah sudah terjadi sejak dahulu termasuk saat zaman Hindia Belanda di Indonesia, perusahaan-perusahaan tersebut memiliki hak atas kepemilikan tanah untuk mendukung kegiatannya di Indonesia saat ini berlaku hak eigendom sebagai alas haknya. Tanah milik perusahaan Eks Hindia Belanda tersebut beralih menjadi tanah milik negara melalui proses nasionalisasi perusahaan yang menyebabkan turut beralihnya kepemilikan dari tanah perusahaan eks Hindia Belanda tersebut yang dilakukan berdasarkan Undang-Undang nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Perusahan milik Belanda yang menetapkan bahwa seluruh perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia dinasionalisasi dan menjadi milik Negara Republik Indonesia termasuk asset tanah yang dimiliki selanjutnya beralih kepemilikannya menjadi milik perusahaan negara ataupun badan usaha milik negara. Status tanah dari tanah-tanah eks asset perusahaan Belanda ditegaskan sebagai tanah negara, yang kepemilikannya ada pada negara. Pada kenyataannya status tanah tersebut adalah tanah negara tetapi kepemilikannya



ada pada Pemerintah sebagai Barang Milik Negara (BMN). Semua Barang Milik Negara atau BMN dalam hal ini tanah nasionalisasi eks perusahaan hindia belanda yang telah diamanatkan kepada negara tercatat pada Kementerian Keuangan selanjutnya dijadikan Penyertaan modal negara sebagaimana tercantum dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 44 tahun 2005 tentang Tata cara penyertaan dan penatausahaan modal negara pada Badan usaha milik Negara dan Perseroan Terbatas. Barang siapa khususnya dari kalangan swasta, yang menguasai tanah eks nasionalisasi wajib menyerahkannya kepada Pemerintah melalui kementerian keuangan. Badan Pertanahan Nasional dilarang memberikan sertipikat hak atas tanah terhadap tanah- tanah yang riwayatnya berasal dari perusahaan Belanda yang telah dinasionalisasi, kecuali ada izin pelepasan asset dari Pemerintah. Pemerintah dalam hal ini memiliki wewenang dalam menentukan pengaturan suatu sumber daya milik negara agar dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu Tindakan hukum publik<sup>8</sup>. Negara mengemban kewajiban untuk mensejahterakan kehidupan bangsa maka pemerintah sebagai organ dari negara tersebut memiliki wewenang untuk mengatur masyarakat dan Lembaga pemerintahan itu sendiri agar dapat menjalankan tugasnya dengan maksimal sehingga cita cita mensejahterakan kehidupan bangsa dapat tercipta.

Penguasaan Aset tanah milik perusahaan eks hindia belanda merupakan salah satu hal yang masih menyisakan permasalahan karena penguasaan langsung oleh Perusahaan negara ataupun BUMN pada kenyataanya dilapangan banyak

---

<sup>8</sup> Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981) hlm 29

didiami atau dikelola oleh pihak lain baik secara diam-diam atau terang-terangan secara melawan hukum dengan bermacam alasan yang tentunya menjadi sumber terjadinya sengketa dan permasalahan yang belum terselesaikan untuk jangka waktu yang cukup lama yang dapat berdampak materiil maupun immaterial kepada Badan Hukum tersebut. Dampak immaterial salah satunya yakni reputasi suatu Badan Hukum yang melekat contohnya stigma masyarakat bahwa badan hukum tersebut tidak dapat mengelola Aset-aset nya yang dapat menimbulkan efek domino yang tidak dapat dihitng secara materi. Sehingga pengelolaan Aset Badan Hukum merupakan suatu hal yang penting yang dapat menunjang kegiatan bisnis Badan Hukum tersebut maupun menjaga reputasi suatu Badan Hukum.

Sengketa pertanahan milik perusahaan eks hindia belanda yang di nasionalisasi cukup banyak terjadi di Indonesia, salah satu contoh sengketa dimaksud adalah kepemilikan lahan atas bidang tanah bekas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 875/Menteng tanggal 24 maret 1960 (selanjutnya disebut “HGB 875/Menteng”). Seluas 2.007 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl HOS Cokroaminoto no. 49 B, kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, yang berasal dari Konversi eigendom no. 17952, dan telah berakhir pada tanggal 23 Septembet 1980 yang semula atas nama N.V Standaard Vacuum Sales Company kemudian berubah menjadi atas nama PT Stanvac Indonesia berdasarkan Undang Undang Nomor 86 Tahunn 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Perusahaan milik Belanda, yang menetapkan bahwa seluruh perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia dinasionalisasi dan menjadi milik Negara Republik Indonesia.



Perusahaan Belanda N.V Standaard Vacuum Sales Company merupakan perusahaan asing (Belanda) yang bergerak dibidang pengusahaan minyak dan gas bumi, yang terdampak nasionalisasi, sehingga kuasa pengelolaan minyak dan gas bumi yang dipegang dikembalikan kepada Pemerintah republik Indonesia, dilaksanakan oleh Perusahaan Negara, dalam hal ini P.N. Permina saat ini dikenal dengan PT Pertamina (Persero), berdasarkan Keputusan Presiden R.I. No. 476 Tahun 1961 Tentang Penetapan Peraturan-Peraturan Yang Berlaku Terhadap Perusahaan-Perusahaan Minyak Asing Shell, Stanvac dan Caltex Dalam Waktu Peralihan dan Pasal 22 Undang-undang No. 44 Prp Tahun 1960 berikut penjelasannya, menetapkan agar perusahaan minyak dan gas bumi yang bukan perusahaan negara yang ada di Republik Indonesia, termasuk N.V Standaard Vacuum Sales Company mengadakan Kontrak Karya dengan Perusahaan Negara yaitu P.N. Permina untuk menetapkan hak-hak pertambangan perusahaan-perusahaan minyak dan gas bumi yang bukan perusahaan negara dengan jangka waktu yang sesingkat - singkatnya.

Undang-undang Nomor 86 Tahun 1958 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 02 Tahun 1959, menetapkan bahwa seluruh harta kekayaan dan harta cadangan, baik yang berwujud barang tetap maupun barang bergerak milik perusahaan-perusahaan Belanda dinasionalisasi menjadi milik Negara Republik Indoneisa dan juga terdapat Peraturan-peraturan lain mengenai nasionalisasi perusahaan-perusahaan Belanda diatas, yang mana sejalan dengan amanat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Penjelasan resmi pasal tersebut menyatakan bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok pokok kemakmuran rakyat<sup>9</sup>. Maka kepada siapapun sumber daya alam Indonesia diamanatkan oleh Negara melalui undang-undang maka semua hal tersebut dilakukan untuk satu tujuan yaitu sebesar besarnya kemakmuran rakyat Indonesia sehingga Nasionalisasi terhadap perusahaan yang mengelola sumber daya alam milik Indonesia merupakan suatu hal utama yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan utama tersebut.

Salah satu “urgensi” yang dianggap penting mengenai nasionalitas Perseroan, berkaitan dengan masalah “requisisi” (*requistie, requisition*) yakni pengambilan harta kekayaan Perseroan yang dikuasai oleh kekuasaan publik atau pemerintah untuk dipergunakan bagi kepentingan umum<sup>10</sup>. Pelaksanaan dan realisasi peraturan-peraturan yang mengatur mengenai nasionalisasi perusahaan Belanda, merupakan suatu wujud upaya Pemerintah guna meningkatkan kemakmuran rakyat Indonesia. Aset aset perusahaan eks Hindia belanda tersebut juga turut menjadi aset Negara penguasaanya diberikan kepada kementrian ataupun perusahaan perusahaan negara ataupun BUMN.

Nasionalisasi adalah proses pengalihan kepemilikan (perusahaan atau bangunan properti lainnya) dari milik pribadi/swasta menjadi milik umum. Apabila suatu perusahaan dinasionalisasi, Negara yang bertindak sebagai pembuat

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2003

<sup>10</sup> Muhammad Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm 103

keputusan. Tanggal 03 Desember 1958 Parlemen Indonesia menyetujui Undang-Undang Nasionalisasi terhadap semua perusahaan Belanda di Wilayah Indonesia. Tanah yang diperoleh Pemerintah dari Nasionalisasi perusahaan-perusahaan Belanda (UU Nomor 86 Tahun 1958) tidak dapat diberikan sertipikat Hak atas tanah kepada Swasta/privat, kecuali izin. Tanah asset pemerintah baru dapat dimohon hak atas tanah setelah ada izin Pemerintah. Pejabat pemerintah yang berwenang melepaskan Barang Milik Negara adalah Menteri keuangan, Menteri BUMN, Gubernur, Bupati atau Walikota. Peralihan atau pemindahtangan asset BUMN harus dilakukan berdasarkan Peraturan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Bab VIII Penjelasan Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset tetap Badan Usaha Milik Negara, sehingga tidak dapat dilakukan pemindahtanganan atau perlihan asset BUMN diluar dari prosedur yang telah ditentukan tersebut.

Riwayat Tanah Nasionalisasi yang permasalahannya dikaji oleh penulis dimulai sejak 25 September 1963 PT Stanvac Indonesia menandatangani Kontrak Karya dengan P.N. Permina sekarang PT Pertamina (Persero) dan Kontrak Karya tersebut disahkan berdasarkan Undang Undang No 14 Tahun 1963 tentang Pengesahan “Perjanjian Karya” antara P.N Permina dengan PT Caltex Indonesia dan California Asiatic Oil Company (Calasiatic) Texaco Overseas Petroleum Company (Topco) P.N Permina dengan PT Stanvac Indonesia, P.N Permigan dengan PT Shell Indonesia (UU 14/1963). Berdasarkan Pasal 2 (1) UU 14/1963 diatur pengembalian asset kepada Pemerintah RI dikutip sebagai berikut:

- (1) Daerah-daerah bekas konsesi, kontrak 5A dan daerah-daerah bekas perusahaan-perusahaan pertambangan yang selama ini diusahakan oleh perusahaan-perusahaan PT Caltex Indonesia, PT Stanvac Indonesia dan PT

Shell Indonesia dengan berlakunya Undang Undang ini dinyatakan telah dikembalikan kepada Pemerintah Republik Indonesia

Ketentuan Pasal 1 jo Pasal 22 Kontrak Karya, yang pada pokoknya mewajibkan PT Stanvac Indonesia menyerahkan asset-aset marketing dan distribusi minyak dan gas bumi yang dimilikinya kepada P.N Permina. Pasal 1 tentang pengembalian Hak-Hak Pertambangan dan Kuasa Pertambangan menyebutkan:

- a. PTSI akan menjerahkan semua hak-hak pertambangan minyak bumi dan gas di Indonesia kepada Pemerintah, pengembalian mana akan berlaku pada tanggal mulai berlakunya Kontrak ini sesuai dengan Pasal 27;
- b. Sesuai dengan Undang Undang No. 44/1960, maka Pemerintah dengan Pengundangan ratifikasi Kontrak ini seperti tersebut dalam Pasal 27 menerima penyerahan kembali hak-hak pertambangan minyak bumi dan gas seperti diperintji dalam ayat 2 Pasal 1 ini, dan memberikan kepada PN, sesuai dengan Undang-undang No. 44/1960...termasuk semua hak-hak eksplorasi, eksploitasi, pengolahan, pengilangan, pengangkutan, penjinpanan dan pendjualan, dan semua hak-hak dan kekuasaan-kekuasaan lainnya yang patut untuk melakukan semua usaha-usaha termaksud didalam Kontrak ini.”

Dengan demikian seluruh hak-hak pertambangan, kuasa pertambangan, aset marketing dan distribusi minyak dan gas bumi yang dimiliki PT Stanvac Indonesia termasuk objek sengketa dikembalikan dan beralih secara hukum kepada P.N Permina sekarang PT Pertamina (Persero). Proses Nasionalisasi perusahaan dan aset perusahaan eks hindia belanda tersebut lantas tidak serta merta memutuskan hubungan kerja yang masih berjalan pada objek perusahaan eks hindia Belanda yang di Nasionalisasi tersebut sehingga jika terdapat perjanjian yang menjadikan

objek tanah perusahaan eks hindia belanda tersebut tetap harus dijalankan hingga masa belaku perjanjian ataupun kesepakatan tersebut berakhir.

Setiap tanah dan/atau bangunan milik perusahaan Belanda yang dinasionalisasi oleh Undang Undang Nasionalisasi menjadi milik pemerintah Republik Indonesia. Tanah dan/atau bangunan eks nasionalisasi, sudah bersertipikat atau belum bersertipikat, yang dikuasai atau diduduki pihak ketiga wajib dilaporkan dan diserahkan kepada pemerintah Republik Indonesia. Aset-aset perusahaan Nasionalisasi tersebut juga banyak dikuasai oleh pihak ketiga baik sebagai rekanan perusahaan sebelumnya, maupun pihak pihak yang tanpa alas hak hanya menggunakan ataupun mendiami objek tanah perusahaan eks hindia belanda tersebut.

Permasalahan muncul ketika pada tahun 2013 Alm ny Rohani munir menggugat Kepala Kantor Pertanahan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terkait penolakan BPN perihal permohonan sertifikat hak baru atas nama Alm ny Rohani Munir diatas lahan bekas HGB No. 875/Menteng tanggal 17 Agustus 1964 sesuai register perkara No. 03/G/2013/PTUN-JKT. Upaya hukum dari Alm ny Rohani Munir tidak berhenti pada gugatan tersebut sehingga Ny Rohani Munir dan para ahli warisnya mengajukan beberapa gugatan kembali baik secara perdata maupun upaya hukum lanjutan di PTUN yang pada beberapa putusannya memberikan hak kepemilikan kepada Alm ny Rohani Munir dan ahli warisnya dan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional untuk melanjutkan proses pernsertifikatan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut.

Pada tahun 2020 PT Pertamina (Persero) mengajukan gugatan kepada ahli waris Ny Rohani Munir yang teregister di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada perkara nomor 220/PDT.G/2020/PN.JKT.PST yang meminta pengesahan kepemilikan tanah objek sengketa tersebut sebagai tanah milik PT Pertamina (Persero) dan meminta pihak ahli waris Ny Rohani Munir untuk mengembalikan tanah tersebut karena perjanjian sewa dalam hal ini Kerjasama Pengelolaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) antara yang PT Pertamina (Persero) dengan Ny Rohani Munir telah berakhir pada tahun 2014, tetapi dalam putusannya majelis hakim menolak gugatan PT Pertamina (Persero) sehingga masih terdapat ketidakpastian hukum perihal kepemilikan tanah objek sengketa yang dimaksud karena dalam putusan terakhir Majelis hakim hanya menolak permohonan PT Pertamina (Persero) sebagai pemilik tanah objek sengketa yang sah dan masih menjadi pertanyaan apa yang menjadi dasar peralihan tanah objek sengketa dari PT Stanvac kepada Alm ny Rohani Munir dan ahli warisnya sehingga saat ini objek tanah tersebut dikuasai oleh ahli waris alm ny Rohani Munir, disewakan kepada Pihak Ketiga menjadi lahan parkir sehingga mengakibatkan kerugian kepada PT Pertamina (Persero) sebagai BUMN yang berdasarkan Kontrak Karya mendapatkan hak peralihan dari N.V Standaard Vacuum Sales, terkait dengan hal ini dalam menjaga asset BUMN diperlukan Kerjasama dari berbagai pihak agar asset dapat dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan peruntukannya sehingga dapat memberikan kontribusi kepada Negara.

Tindakan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dalam menguasai asset tanah eks Hindia Belanda sebagaimana diuraikan diatas, secara nyata menimbulkan kerugian bagi PT Pertamina selaku penerima mandat



asset berupa tanah bekas perusahaan hindia belanda tersebut. Secara tidak langsung menurut penulis pihak alm ny Rohani Munir telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan memenuhi setiap unsurnya, yaitu :

1. Unsur adanya perbuatan melawan hukum :

Bahwa Pihak alm nuy Rohani Munir yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PT Pertamina (Persero) yang seharusnya memiliki hak atas objek tanah yaitu melanggar hak suatu Pertamina atas tanah objek sengketa dan bertindak sewenang-wenang tanpa ada alas hak, karena telah menciptakan keadaan dimana Pertamina tidak dapat memanfaatkan tanah objek sengketa sebagai kegiatan usaha dan operasi, dengan cara Pihak alm nuy Rohani Munir mengajukan gugatan terhadap PT Stanvac Indonesia tanpa menarik Pertamina yang seharusnya memiliki hak atas tanah tersebut sebagai pihak dalam perkara, padahal Pihak alm nuy Rohani Munir dimaksud sadar bahwa pengelolaan SPBU diatas tanah objek sengketa dapat dilakukan karena Pihak alm ny Rohani Munir terikat perjanjian dengan Pertamina, sehingga menimbulkan kerugian bagi Pertamina, yaitu hilangnya potensi keuntungan usaha dan operasi SPBU berupa pendapatan sewa lahan dan keuntungan yang diharapkan dari hasil penjualan bahan bakar minyak (BBM).

2. Unsur Kesalahan:

Bahwa suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Unsur kesengajaan, atau
- b. Unsur Kelalaian, dan
- c. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf

Bahwa faktanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pihak alm nuy Rohani Munir yaitu tetap menguasai dan menempati tanah objek sengketa tanpa hak walaupun perjanjian penunjukan dan pengelolaan SPBU telah berakhir ditahun 2014 dan perbuatan tersebut dilakukan secara sengaja dengan itikad tidak baik, dengan demikian terbukti terdapat kesalahan yang nyata dalam perbuatan melawan hukum Pihak alm nuy Rohani Munir.

### 3. Unsur adanya kerugian

Bahwa sebagaimana uraian yang telah dikemukakan oleh Pertamina diatas, Tindakan Pihak alm ny Rohani Munir jelas dan nyata merupakan perbuatan melawan hukum, dengan menguasai dan menempati tanah objek sengketa tanpa hak, telah menimbulkan kerugian materiil bagi PT Pertamina berupa kerugian materiil akibat tidak dapat dimanfaatkannya / tidak dapat disewakannya tanah objek sengketa (pendapatan sewa lahan) dan kerugian materiil kehilangan keuntungan yang diharapkan dari hasil penjualan bahan bakar minyak (BBM).

Penguasaan tanah yang terjadi pada kasus yang diangkat penulis merupakan salah satu contoh sengketa tanah perusahaan ekas Hindia Belanda yang pada

faktanya dilapangan berada dalam penguasaan pihak lain yang mana pihak lain tersebut berusaha melakukan pendaftaran tanah tanpa dasar peralihan alas hak yang jelas sebagaimana telah diatur dalam Peraturan perundang-undangan. Upaya hukum yang telah ditempuh kedua pihak hingga saat ini melalui jalur Pengadilan telah mencapai tahap Putusan Banding yang memberikan Putusan menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama dan sekali lagi pada putusanya Majelis Hakim masih belum dapat menegakan Hukum sebagaimana pengaturan terkait Nasionalisasi Tanah perusahaan eks Hindia Belanda yang telah diberikan secara Undang-undang kepada PT Pertamina Persero.

Dasar Pertimbangan hukum hakim adalah pihak Pertamina tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan juga menurut hakim pihak alm ny Rohani Munir dianggap telah menguasai fisik tanah Perusahaan eks Hindia Belanda yang telah habis masa berlaku HGB nya sejak 1980. Kesenjangan antara Peraturan perundang-undangan tentang Nasionalisasi yang memberikan amanat kepada Pertamina belum dapat menjadi dasar kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa, dan hakim tidak menjadikan dasar perjanjian sewa menyewa lahan antara PT Pertamina dengan alm Ny Rohani Munir sebagai dasar penguasaan fisik objek sengketa.

Penulis menyadari terdapat tesis lain yang membahas topik yang mirip dengan judul “Hak Prioritas (*Prioriteirechts*) Atas Tanah Asset BUMN yang diperoleh dari Undang-Undang Nasionalisasi yang tanahnya dikuasai oleh Pihak Ketiga” (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 64/Pdt.G/2019/PN.Sel) dengan fokus pembahasan Hak Prioritas Tanah Nasionalisasi berdasarkan Undang-Undang

nomor 86 Tahun 1986 tentang Nasionalisasi dan studi kasus pada putusan PN Selong pada Tanah milik PT PELNI.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, penulis tertarik untuk menganalisis seara mendalam, yang hasilnya dituangkan dalam bentuk penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH ATAS SENGKETA TANAH PERUSAHAAN EKS HINDIA BELANDA”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah :

- 1.2.1 Bagaimana Kepemilikan tanah eks perusahaan Hindia belanda yang telah di Nasionalisasi berdasarkan studi kasus Putusan No 220/PDT.G/2020/PN.JKT.PST ditinjau dari undang-undang Nomor 86 tahun 1958 tentang nasionalisasi ?
- 1.2.2 Bagaimana Perlindungan hukum terhadap pengelola tanah perusahaan eks Hindia Belanda yang telah di Nasionalisasi menjadi aset BUMN ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

- 1.3.1 Untuk mengkaji bagaimana mekanisme pengalihan kepemilikan dari Perusahaan Eks Hindia Belanda kepada Negara ataupun Perusahaan Negara dalam hal ini BUMN serta mengetahui bagaimana status kepemilikan tanah yang terdapat pada putusan Nomor 220/Pdt.G/2020/pn.jkt.pst ditinjau berdasarkan peraturan hukum yang berlaku saat ini.

1.3.2 Untuk menganalisis bagaimana perlindungan hukum terhadap pengelola tanah perusahaan Eks Hindia Belanda yang telah di Nasionalisasi menjadi asset BUMN sebagaimana Peraturan yang berlaku.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum agraria pada khususnya, terutama mengenai kedudukan dan kepemilikan tanah milik perusahaan eks hindia belanda yang telah dinasionalisaisi menjadi asset milik BUMN.

##### **1.4.2 Manfaat Praktis**

1. Untuk memberikan pandangan kepada masyarakat berkaitan dengan tanah BUMN yang diperoleh dari Nasionalisasi asset perusahaan eks Hindia Belanda
2. Untuk memberikan masukan kepada pihak terkait dalam hal ini Perusahaan BUMN dan pemerintah selaku wakil dari negara untuk dapat lebih menjelaskan mekanisme peralihan hak atas tanah perusahaan eks Hindia Belanda sehingga tanah tersebut dapat dipergunakan untuk kepentingan Negara sehingga tidak jatuh pada pihak-pihak yang tidak berkepentingan. Sekaligus sebagai kontribusi bagi pengembangan hukum, khususnya hukum agraria yang berkaitan dengan tanah-tanah BUMN yang

diperoleh dari Nasionalisasi asset perusahaan eks hindia belanda mengingat masih sedikit literature yang membahas mengenai hal ini.

3. Untuk menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dan untuk selanjutnya dapat dimanfaatkan lebih lanjut oleh peneliti selanjutnya yang membutuhkan referensi untuk dikaji dan dianalisa, demi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum agrarian secara umum dan khususnya dalam hal nasioanalisis tanah perusahaan eks Hindia Belanda dengan disertai pertanggung jawaban secara ilmiah.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika Pemulisan tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, hasil penelitian dan pembahasan, serta kesimpulan dan saran, daftar pustaka, disusun dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis memberikan gambaran umum tentang latar belakang masalah, rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan untuk memberikan pemahaman terhadap isi dari penelitian ini secara garis besar.



## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai landasan teori atau penjelasan secara teoritik berdasarkan literatur-literatur yang penulis gunakan, dan landasan konseptual tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti sebagai bahan analisis pada Bab 4 (empat) penulisan ini.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini, penulis menguraikan metode penelitian yang digunakan yaitu menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, dan pendekatan kasus.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini penulis akan menguraikan hasil penelitian atas masalah yang telah diajukan pada rumusan masalah, analisa Penulis mengenai pertentangan atas Putusan perkara nomor 220/PDT.G/2020/PN.JKT.PST terkait kepemilikan sengketa tanah perusahaan eks hindia belanda dikaitkan dengan ketentuan dalam UUPA dan Undang Undang no 86 tahun 1958 tentang Nasionalisasi perusahaan perusahaan milik Belanda. Penulis berpendapat pendekatan undang undang sangat tepat digunakan guna melihat dasar kepemilikan yang sah secara peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat menjadi acuan permasalahan serupa dalam penentuan kepemilikan tanah perusahaan eks hindia belanda yang dinasionalisasi.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai kesimpulan berupa ringkasan dari temuan yang diperoleh dari hasil penelitian dan pembahasan serta saran-saran yang penulis sampaikan sebagai sumbangan pemikiran bagi pemecahan masalah atau pengembangan ilmu hukum terkait dengan permasalahan yang penulis kaji.

