

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dewasa ini bukanlah suatu hal baru bahwa tanah sangat berhubungan erat dengan kehidupan, masyarakat melakukan kegiatan diatas tanah, dan hampir semua kegiatan itu selalu memerlukan tanah. Tanah merupakan karunia yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa dan tanah sangat penting untuk kelangsungan kehidupan sehari-hari serta berfungsi sebagai tempat tinggal dan memberikan penghidupan bagi masyarakat.<sup>1</sup>

Tanah sebagai unsur utama dari suatu negara memiliki peran yang sangat penting bagi kelangsungan hidup seluruh masyarakat sehingga tanah memiliki nilai penting di dalam kehidupan masyarakat seperti membangun rumah untuk berteduh. Tanah dikelompokkan menjadi 3 bagian pasca Indonesia merdeka yakni tanah negara, tanah adat dan tanah hak atas tanah.<sup>2</sup> Sebelum Indonesia merdeka pada tahun 1945 Belanda menguasai tanah-tanah di Indonesia, salah satunya tanah-tanah hak yang mana tanah ini diciptakan oleh pemerintah kolonial Belanda. Salah satu tanah yang diciptakan oleh kolonial Belanda yakni Hak *Eigendom Verponding*.

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hal. 172.

<sup>2</sup> Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*, (Jakarta: Tatanusa, 2018), hal. 27.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 untuk selanjutnya disebut UUD 1945 sebagai landasan dari pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, dalam pasal tersebut menyebutkan:

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

Dari pasal yang sudah disebutkan di atas, terlihat bahwa pasal ini sebagai pedoman untuk pembangunan hukum pertanahan di Indonesia yang mana dipergunakan untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, peraturan-peraturan hukum tanah tidak menjadi satu kesatuan yang mempunyai tempat tersendiri dalam tata susunan hukum di Indonesia. Peraturan-peraturan itu menyebar sebagai bagian dari beberapa bidang hukum yang pada tata susunan hukum klasik, merupakan cabang-cabang Hukum dalam Tata Hukum Indonesia yang merupakan bagian dari hukum adat, hukum perdata barat, hukum administrasi negara, hukum tata negara berbagai bekas swapraja dan hukum antargolongan.<sup>3</sup>

Hukum tentang tanah dalam tata hukum Indonesia disebut Agraria. Agraria mempunyai arti yang luas dan arti yang sempit, secara luas adalah ketika sepertiga isinya mengatur Hak Bangsa dan Hak Menguasai Negara atas Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya.

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hal. 11-12.

Dalam arti sempit ketika dua pertiga isinya itu mengatur tentang Hak Bangsa atas tanah, Hak menguasai Negara atas Tanah dan Hak Penguasaan atas Tanah. Termasuk juga didalamnya terdapat pengaturan konversi hak-hak bekas hak Belanda atau eks Hak Barat dan hak adat kedalam hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>4</sup> Hak atas tanah dikelompokkan menjadi 3 bidang yakni pertama, hak atas tanah yang bersifat tetap yang berarti hak atas tanah ini akan selalu ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Kedua, hak atas tanah akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Ketiga, hak atas tanah yang bersifat sementara, seperti yang termaktub dalam Pasal 16 *jo.* Pasal 53 UUPA.<sup>5</sup>

Setelah Indonesia merdeka, terciptalah suatu sistem hukum pertanahan yang masih dianut hingga sekarang dalam hukum positif Indonesia yakni UUPA itu sendiri yang mana memiliki suatu ketentuan, dalam bagian kedua mengenai konversi hak *eigendom* ke dalam hak atas tanah yang berlaku di Indonesia, diantaranya dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan hak *eigendom* sejak berlakunya UUPA menjadi hak milik kecuali yang mempunyai tidak memenuhi syarat yang ada dalam Pasal 21 UUPA. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat menyatakan bahwa Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang jangka waktunya

---

<sup>4</sup> Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*, *Op.Cit.*, hal. 7.

<sup>5</sup> Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hal 127.

berakhir pada tanggal 24 September 1980 dan menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.

Dalam hukum tanah nasional, sebutan tanah digunakan dalam arti yuridis yaitu permukaan bumi. Sedangkan hak-hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan atau dimanfaatkan.<sup>6</sup> Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 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.”

Dapat disimpulkan bahwa negara dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang ataupun badan hukum sesuai dengan keperluannya.

Untuk hak-hak yang berasal dari konversi hak barat ini kepada bekas pemegang hak dapat mengajukan permohonan hak baru atas tanah tersebut asalkan memenuhi syarat-syarat yang berlaku dalam peraturan. Akan tetapi jika pemegang hak atas tanah tidak mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut, secara otomatis menjadi tanah negara dan tidak menutup kemungkinan untuk pihak lain dapat mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut. Tanah yang dikuasai oleh negara dapat dimiliki oleh berbagai pihak dengan jenis hak yang berbeda-beda sebagaimana yang diatur oleh Undang-

---

<sup>6</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2017), hal. 13.

Undang. Untuk memperoleh hak-hak tersebut harus melalui pendaftaran tanah dan kepemilikan hak atas tanah yang dibuktikan dengan kepemilikan sertipikat.

Pendaftaran tanah merupakan program pemerintah untuk menjamin kepastian hukum tentang hak atas kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana semua tanah di Indonesia harus didaftarkan untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Tidak ada hak atas tanah jika tidak ada alas hak; “*no tittle, no land right*” atau “*no right, no land title*”. Sertipikat hak atas tanah akan diberikan kepada pihak yang dapat membuktikan alas hak tanahnya. Alas hak membuktikan hubungan hukum, hak keperdataan, kepemilikan orang atas tanah serta dasar perolehan tanah.<sup>7</sup>

Penyelesaian masalah-masalah seperti ini tidak mudah bahkan menjadi rumit jika ada salah satu pihak yang kalah atau merasa dirugikan dengan hasil penyelesaiannya. Pihak yang kalah ini bisa memperkarakan masalah ini ke pengadilan ataupun ke luar pengadilan. Penyelesaian masalah pertanahan melalui tataran normatif dan sosiologis yang mempunyai banyak cara, banyak pola, mulai dari *legal*, *illegal* atau *extra-legal*. Setiap pilihan prosedur dan pola penyelesaian ini mempunyai akibat hukum yang berbeda-beda.<sup>8</sup>

Dalam kasus yang akan diangkat oleh Penulis berkaitan dengan tumpang tindih kepemilikan diatas objek tanah yang sama berdasarkan

---

<sup>7</sup> Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria : Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, (Jakarta: Tatanusa, 2017), hal 23.

<sup>8</sup> Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*, *Op.Cit.*, hal 195.

Putusan No. 39 K/Pdt/2019, antara Karna Sutandar (Penggugat) melawan Louw Soei Liong (Tergugat I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Tergugat II). Pada kasus ini, Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Tan Ke (Kee) Tjeng alias Tan Eng Twan (Toan) berdasarkan Akta Pembagian Harta Peninggalan Nomor 6 tanggal 3 Mei 1968 yang dibuat di hadapan notaris, yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah waris dari Tan Ke (Kee) Tjeng alias Tan Eng Twan (Toan) dengan atas hak *Eigendom Verponding* Nomor 9858 sisa seluas 178 M<sup>2</sup>. Tanah tersebut terletak di Jl. Mangga Besar XI No. 5A (dahulu Jalan Mangga Besar Dalam No. 5A) RT. 014 RW 001 Kelurahan Tangki, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas-batas sebelah utara Jl. Mangga Besar XI (dahulu Jl. Mangga Besar Dalam), sebelah timur Jl. Mangga Besar XI, sebelah selatan rumah warga (kost), sebelah barat rumah warga (kost).

Pada tanggal 13 September 1968 tanah milik Penggugat dengan alas hak *Eigendom Verponding* Nomor 9858 sisa dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/Mangga Besar dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 33/Mangga Besar atas nama Tan Kee Tjeng (ayah Penggugat). HGB No. 23/Mangga Besar kemudian dipecah menjadi HGB No. 166/Tangki seluas 138 m<sup>2</sup> dan HGB No. 33/Mangga Besar dipecah menjadi HGB No. 165/Tangki seluas 40 m<sup>2</sup>. Kedua HGB tersebut diterbitkan atas nama Karna Sutandar (Penggugat) serta kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan berakhir pada tanggal 23 September 1980 berdasarkan ketentuan UUPA *jo.* Keputusan

Presiden No. 32 Tahun 1979. Kemudian di atas tanah itu diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 244/Tangki oleh Tergugat II untuk Tergugat I.

Penggugat mengatakan bahwa Tergugat I menempati tanah milik Penggugat berdasarkan perjanjian sewa, akan tetapi Tergugat I menyatakan ia telah menempati tanah tersebut berdasarkan perjanjian jual beli rumah dengan pengoperan hak atas tanah pada tanggal 8 Desember 1989 yang berdiri di tanah itu, sehingga tanah tersebut sudah tidak bisa lagi disebutkan milik Penggugat melainkan statusnya sebagai tanah negara. Dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat secara sebagian, kemudian dalam Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Majelis Hakim menolak permohonan banding dari Pemohon Banding/Tergugat I dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Merasa tidak terima dengan hasil putusan yang sudah putus oleh majelis hakim Pengadilan Tinggi sehingga Tergugat I mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung dan majelis hakim mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I dan oleh karena itu membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Mahkamah Agung pada tingkat kasasi berpendapat terdapat alasan yang cukup untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Tumpang Tindih**

## **Kepemilikan Tanah Akibat Dari Konversi Eks Hak Barat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 39 K/Pdt/2019)”**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur hukum penyelesaian hak kepemilikan atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dan Putusan Hakim Mahkamah Agung No. 39 K/Pdt/2019 ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui prosedur hukum penyelesaian hak kepemilikan atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum dan Putusan Mahkamah Agung No. 39 K/Pdt/2019 menurut Undang-Undang Pokok Agraria

No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo*.  
Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu:

1.4.1 Manfaat Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum bagi para mahasiswa hukum khususnya tentang hukum agraria.

1.4.2 Manfaat Praktis, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat umum, serta sebagai tambahan referensi terkait prosedur hukum penyelesaian sengketa tumpang tindih hak kepemilikan hak atas tanah.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Penulisan penelitian ini terbagi ke dalam 5 (lima) bab, yang memiliki sistematika sebagai berikut:

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

Dalam bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan. Latar Belakang memuat hal-hal yang melatarbelakangi topik pembahasan makalah ini, selanjutnya terdapat 2 (dua) rumusan masalah di bagian Rumusan Masalah dan juga penulis menjelaskan

mengenai Tujuan Penelitian, Manfaat Penulisan dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini terbagi 2 (dua) bagian yaitu Tinjauan Teori dan Tinjauan Konseptual. Pada bagian Tinjauan Teori, Penulis akan menguraikan mengenai tanah berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960, Hak-Hak atas Tanah di Indonesia, Pemberian Hak atas Tanah, Pendaftaran Tanah dan Perkara Tanah. Sedangkan dalam Tinjauan Konseptual, Penulis menguraikan konversi hak barat sebagai inti pembahasan dalam skripsi ini.

## **BAB III : METODE PENELITIAN HUKUM**

Metode yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah penelitian hukum normatif. Skripsi ini merupakan sebuah penelitian ilmiah, yang termasuk ke dalam kategori penelitian ilmiah dasar atau *basic research*. Teknik penelitian yang digunakan dalam skripsi kali ini adalah analisis kualitatif dengan cara memeriksa data, mensintesis dan menginterpretasikan data yang terkumpul sehingga dapat menggambarkan dan menerangkan fenomena atau situasi sosial yang diteliti. Data yang dikumpulkan dalam penelitian merupakan data sekunder, yakni data yang telah tersedia dalam bentuk tertulis, baik berupa peraturan perundang-undangan, buku,

jurnal, serta tulisan – tulisan lain yang berkaitan dengan topik penelitian.

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

Bab ini akan berisi pembahasan mengenai rumusan masalah penelitian beserta pemecahannya yang didasari pada peraturan perundang-undangan, teori-teori, asas-asas, maupun prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan topik penelitian.

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

Bab ini berisi kesimpulan Penulis terkait permasalahan yang telah dibahas dan saran sebagai solusi dari pemecahan masalah yang menjadi topik penelitian.

