

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Pemilihan Topik

Meningkatnya kebutuhan tanah berjalan sesuai dengan penambahan penduduk yang ada dan kebutuhan-kebutuhan dalam kehidupan bermasyarakat yang berkaitan dengan tanah. Tanah yang dahulu kala berperan hanya menjadi tempat bermukim atau bertani sekarang menjadi sebuah objek multi fungsi. Beberapa kebutuhan tanah dewasa ini yaitu sebagai jaminan yang digunakan pemiliknya dalam mendapatkan pinjaman dari bank, objek yang disewakan atau menjadi investasi masa depan semata¹. Namun sayangnya, tanah yang merupakan sebuah sumber daya yang sangat penting dan berharga bagi kelangsungan hidup umat manusia memiliki kuantitas yang sangat terbatas. Maka dari itu, sektor pertanahan jelas membutuhkan aturan perundangan yang jelas agar dapat memberikan kepastian hukum dan kesejahteraan yang adil dan merata bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam pemenuhan kepastian hukum, hak atas tanah telah diatur melalui Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang hingga saat ini berperan sebagai kiblat hukum pertanahan nasional. Melalui UUPA, Pasal 16 telah menyebutkan jenis-jenis hak atas tanah yang diakui yaitu:

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan

¹ Florianus SP Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, (Jakarta: Visi Media, 2008), hal. 1

- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk kedalam hak yang disebutkan sebelumnya namun akan ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara².

Penting bagi kita untuk memahami hak-hak tersebut dan memastikan bahwa tanah yang kita miliki juga sudah terdaftar dan terlindungi oleh sertifikat sesuai dengan hak yang dimiliki sebagai sebuah dokumen otentik yang dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat ini merupakan sebuah wujud untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah bagi masyarakat. Apalagi dalam hal terjadinya sengketa tanah, dimana sertifikat hak yang dimiliki dapat menjadi sebuah alat bukti yang sah sesuai Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjelaskan bahwa sertifikat masuk ke dalam kategori bukti tertulis³.

Lahirnya UUPA pada dasarnya bertujuan sebagai sebuah hukum pertanahan nasional yang telah diunifikasikan yang mana menghapus hukum pertanahan kolonial karena sifatnya yang memiliki dualisme dengan adanya pemberlakuan dua

² Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³ Klaudius Ilkam Hulu, "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak", Jurnal Panah Keadilan, Vol. 1, No. 1 Februari-Juli 2021, hal. 27

perangkat hukum yang diakui dalam waktu yang sama⁴. Perangkat hukum yang pertama adalah hukum pertanahan barat yang tunduk kepada produk hukum barat dan berlaku bagi golongan barat dimana diakuinya hak-hak atas tanah barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht* dan hak *opstal*⁵. Selain itu ada juga hukum tanah adat yang berlaku bagi golongan pribumi atau juga disebut tanah-tanah hak Indonesia seperti hak ulayat, gogolan & bengkok⁶. UUPA lahir untuk menyeragamkan kesemrawutan yang diwariskan oleh hukum kolonial yang artinya menghapus dualisme hukum kolonial dengan cara memberlakukan satu jenis hukum pertanahan yang memiliki peran sebagai payung hukum pertanahan nasional.

Sebagai sebuah hukum pertanahan nasional yang baru, UUPA yang memiliki sifat *unified* sebagai sebuah kesatuan hukum menggunakan hukum adat sebagai dasar dan disempurnakan sesuai dengan kepentingan masyarakat modern dan sosialisme Indonesia. Penyempurnaan hukum adat yang dimaksud dibutuhkan karena perkembangannya yang tidak terlepas dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang bersifat kapitalis dan feodalis dari kaum bangsawan pribumi. Penggunaan hukum adat sebagai sebuah dasar dari UUPA tercantum melalui Pasal 5 dalam UUPA yang berbunyi:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat , sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan

⁴ Muhammad Bakri, “Unifikasi Dalam Pluralisme Hukum Tanah di Indonesia”, Kertha Patrika, Vol. 33, No. 1 Januari 2008, hal. 2

⁵ Dian Aries Mujiburohman, “Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom: Kajian Putusan No. 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl”, Jurnal Yudisial, Vol. 14, No. 1 April 2021, hal. 118

⁶ M Soetojo, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Pelaksanaan Landreform*, (Jakarta: Staf Penguasa Perguruan Tinggi, 1961)

perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”⁷

Jika ditafsirkan, pasal tersebut memiliki arti bahwa hukum adat digunakan sebagai sebuah dasar oleh UUPA sebagai hukum pertanahan nasional dengan sejumlah syarat yaitu:

1. Tidak bertentangan dengan kepentingan nasional
2. Tidak bertentangan dengan sosialisme Indonesia
3. Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan
4. Mengindahkan unsur-unsur yang berkiblat kepada hukum agama

Sebelum adanya unifikasi yang diberikan oleh UUPA, hak-hak atas tanah antara hukum adat dan hukum barat sangat bervariasi jenisnya. Maka dari itu, hak-hak atas tanah yang ada sebelum diberlakukannya UUPA baik hak atas tanah menurut hukum adat maupun hukum barat wajib dilakukan konversi menjadi hak-hak atas tanah sesuai yang telah diatur di dalam UUPA. Sebagai penjelasan, konversi yang dimaksud adalah dalam rangka menyesuaikan hak-hak atas tanah barat yang sebelumnya tunduk kepada *Burgerlijk Wetboek* (BW) maupun tanah adat yang sebelumnya diatur oleh hukum adat menjadi sesuai dengan apa yang diatur di dalam UUPA⁸. Dalam pengkonversian tanah-tanah barat, UUPA mengatur beberapa jenis hak atas tanah barat yang perlu dikonversi yaitu hak *erfpacht* dikonversi menjadi hak guna usaha, hak *opstal* dikonversi menjadi hak guna bangunan, hak *gebruik* dikonversi menjadi hak pakai dan hak *eigendom* dikonversi menjadi hak milik.

⁷ Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁸ Muhammad Bakri, “Unifikasi Dalam Pluralisme Hukum Tanah di Indonesia”, *Kertha Patrika*, Vol. 33, No. 1 Januari 2008, hal. 2

Perlu dipahami bahwa konversi yang dimaksud di dalam UUPA merupakan sebuah proses dalam merubah sebutan atau nama dari hak-hak atas tanah barat dan adat namun tidak merubah isi dan kewenangan yang melekat pada hak yang lama dengan hak yang baru yang diselaraskan sesuai yang diatur oleh UUPA pada bagian kedua.⁹ Dapat dilihat pula bahwa pengkonversian hak-hak atas tanah yang diatur oleh UUPA merupakan sebuah contoh konkrit atas unifikasi dari hak-hak atas tanah yang digunakan ketika dualisme hukum masih berlaku. Penyeragaman ini lah yang diharapkan dapat memberi kepastian hukum dan simplifikasi aturan yang lebih baik.

Dalam pembahasan yang akan dijabarkan dalam Bab IV, laporan magang ini akan mengkaji rumusan masalah yang timbul dan dikaitkan dengan sebuah kasus sengketa tanah dimana hak atas tanah menggunakan sertifikat *eigendom* yang merupakan bukti kepemilikan berdasarkan hukum barat diajukan sebagai landasan gugatan kepemilikan atas sebuah bidang tanah. Dalam kasus tersebut, firma hukum dimana penulis melaksanakan kegiatan magang, Nugroho, Panjaitan & Partners (NPP) bertindak sebagai kuasa hukum dari pihak tergugat.

Sebagai penjelasan singkat, dalam pengertiannya pada zaman kolonial, hak *eigendom* merupakan sebuah hak untuk menikmati suatu barang secara bebas dan melakukan perbuatan kepada barang tersebut secara leluasa selama tidak

⁹ Dian Aries Mujiburohman, "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom: Kajian Putusan No. 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl", Jurnal Yudisial, Vol. 14, No. 1 April 2021, hal. 118

bertentangan dengan undang-undang yang berlaku dan mengganggu hak-hak orang lain.¹⁰ Pada masa tersebut, hak *eigendom* memiliki kedudukan sebagai hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi yang diatur dan disebutkan pada Pasal 571 Bab Ketiga Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah”.¹¹

Walaupun berbeda sifatnya dengan hak milik dalam UUPA yang mementingkan kepentingan umum, hak *eigendom* dan hak milik merupakan bukti kepemilikan tertinggi pada masanya masing-masing yang ditunjukkan dari pengkonversian hak *eigendom* menjadi hak milik. Hal ini sesuai dengan bagian kedua UUPA Pasal 1 yang berbunyi:

“Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21”¹²

Pasal 21 yang dimaksud adalah ketentuan yang mengatur bahwa hak milik hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia atau badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

¹⁰ Ulfia Hasanah, “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2, No. 2, (2012), hal. 204

¹¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 1994), hal. 184

¹² Bagian Konversi Pasal 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Dari hal yang dijelaskan sebelumnya, dapat kita lihat bahwa tidak diakuinya hak *eigendom* sebagai hak atas tanah saat ini bukan berarti UUPA secara mutlak menghilangkan hak-hak atas tanah tersebut. UUPA mengamankan para pemilik hak-hak atas tanah barat terdahulu yang mana meliputi para pemilik hak *eigendom* untuk melakukan konversi hak yang dimilikinya menjadi hak milik. Konversi dapat dilakukan jika pemilik hak *eigendom* dapat membuktikan statusnya sebagai warga negara Indonesia paling lambat enam bulan setelah pemberlakuan UUPA atau tepatnya pada tanggal 24 Maret 1961¹³. Lalu bagi pemilik hak *eigendom* yang belum mengkonversi dalam kurun waktu enam bulan diberi kesempatan untuk dapat mengkonversi hak *eigendom*-nya menjadi hak guna bangunan yang diberikan waktu selama dua puluh tahun hingga tahun 1980 (Jurnal Yudisial hal 119). Setelah hak guna bangunan yang diberikan habis masa berlakunya, maka tanah bekas hak *eigendom* tersebut akan kembali menjadi tanah negara.

Walaupun UUPA telah jelas mewajibkan pengkonversian tanah-tanah hak barat maupun hak adat, sayang sekali karena pada kenyataannya masih terdapat banyak kasus terkait sengketa atas tanah yang menggunakan hak *eigendom* dan hak-hak barat lainnya sebagai dasar hukum atas kepemilikan tanah¹⁴. Banyak pemilik atau ahli waris hak *eigendom* merasa bahwa tanah tersebut merupakan miliknya walaupun hak *eigendom* yang dimilikinya tidak pernah dilakukan konversi¹⁵.

¹³ Dian Aries Mujiburohman, "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom: Kajian Putusan No. 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl", Jurnal Yudisial, Vol. 14, No. 1 April 2021, hal. 118

¹⁴ Dian Aries Mujiburohman, "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom: Kajian Putusan No. 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl", Jurnal Yudisial, Vol. 14, No. 1 April 2021, hal. 117

¹⁵ Dian Aries Mujiburohman, "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom: Kajian Putusan No. 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl", Jurnal Yudisial, Vol. 14, No. 1 April 2021, hal. 119

Padahal UUPA telah jelas mengatur dan mewajibkan konversi atas tanah yang dimilikinya dan memberi batas waktu selama dua puluh tahun hingga pada akhirnya di tahun 1980 tanah bekas hak barat yang tidak dilakukan konversi atas haknya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara¹⁶.

Penulis berpandangan penting untuk mengangkat topik berkaitan dengan hak *eigendom* agar dapat mengedukasi masyarakat luas terkait legalitas hak *eigendom* saat ini. Hal ini tentunya mengingat kurangnya pengetahuan masyarakat luas serta pemegang hak *eigendom* yang kerap kali menggunakan sertifikat *eigendom* sebagai dasar bukti kepemilikan dalam perkara sengketa tanah yang dihadapi. Maka dari itu penulis memilih judul laporan magang yaitu LEGALITAS HAK *EIGENDOM* SETELAH DITERBITKANNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (UUPA).

Judul tersebut juga sesuai dengan kasus klaim hak atas tanah menggunakan hak *eigendom* yang merupakan sebuah kasus dimana penulis ikut dilibatkan secara langsung dalam kegiatan magang seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya. Perlu digaris bawahi sebagai informasi tambahan, bahwa hak *eigendom* yang dimaksud dalam kasus sengketa tanah yang akan dibahas tidak pernah dilakukan konversi oleh pihak penggugat yang mengklaim hak atas tanah tersebut sesuai dengan

¹⁶ A.P. Parlindungan, Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria, (Bandung: CV Mandar Maju, 2001), hal. 7

ketentuan UUPA. Dengan kata lain, batas konversi selama dua puluh tahun (hingga tahun 1980) pun telah terlewati.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang dibahas dalam laporan magang ini adalah :

1. Bagaimana legalitas hak *eigendom* sebagai bukti kepemilikan atas tanah pasca diterbitkannya UUPA?
2. Bagaimana implikasi hak *eigendom* yang tidak dikonversi setelah adanya UUPA?

1.3 Tujuan Kegiatan Magang

Kegiatan magang yang dilakukan bertujuan untuk memberi kesempatan kepada penulis agar dapat melihat secara langsung sebuah kasus sengketa tanah yang berawal dari klaim atas hak/kepemilikan tanah oleh Penggugat dengan dasar sertifikat *eigendom* yang dimilikinya. Melalui kegiatan magang ini, penulis dapat ikut terlibat dalam beberapa aktivitas seperti namun tidak terbatas kepada riset terkait UUPA dan beberapa peraturan turunannya, pemahaman terkait hak-hak atas tanah barat dan adat, penyusunan bukti-bukti persidangan, menghadiri persidangan dan tentunya memperluas wawasan terkait kedudukan hak *eigendom* itu sendiri dalam peraturan perundangan yang berlaku. Keterlibatan penulis dalam kasus ini juga dapat memberi gambaran secara holistik terkait penanganan sebuah perkara terutama dalam hal hukum acara perdata dan bagaimana dinamika persidangan berlangsung.

1.4 Manfaat Magang

Manfaat Teoritis : Kegiatan magang yang dilakukan diharapkan dapat memberi pengetahuan terkait hukum pertanahan yang berlaku saat ini yang cikal bakalnya bersumber dari UUPA. Penulis juga dapat lebih terpapar dengan aturan-aturan pertanahan lainnya selain UUPA. Selain itu, pemahaman secara mendalam terkait hak *eigendom* juga dapat didapat melalui *literature review* yang dilakukan dalam proses pendalaman kasus yang ditangani.

Manfaat Praktis : Keterlibatan secara langsung dalam sebuah kasus sengketa tanah dengan hak *eigendom* juga dapat memberi pengalaman secara holistik kepada penulis tentang dinamika beracara di pengadilan. Beberapa contoh meliputi mempersiapkan argumen yang akan disampaikan dalam persidangan, menyusun daftar bukti-bukti yang dapat membantah keterangan pihak lawan dan melakukan riset terkait aturan perundangan yang relevan. Pengalaman ini tentu dapat memberi gambaran akan tat acara persidangan secara langsung karena terkadang apa yang dipelajari di ruang kelas secara teori belum tentu sama dengan keadaan yang terjadi dilapangan.

1.5 Waktu & Lokasi Magang

Kegiatan magang dilakukan setiap hari Senin sampai Jumat selama empat bulan yang dimulai pada tanggal 1 Agustus hingga 29 November 2024. Lokasi kegiatan magang dilaksanakan di kantor Nugroho, Panjaitan & Partners NPP) yang

beralamat di Equity Tower Lt. 29, Sudirman Central Business District (SCBD), Jl. Jend Sudirman, Jakarta.

1.6 Sistematika Penulisan

Laporan ini akan disusun dalam lima Bab yang terdiri dari:

Bab I Pendahuluan : Bab ini memuat latar belakang pemilihan judul yaitu Legalitas Hak *Eigendom* Setelah Diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA). Penjelasan singkat terkait dualisme sistem hukum pertanahan pra-kemerdekaan, apa itu *eigendom*, dan UUPA akan dijabarkan. Selain itu, penulis akan merumuskan masalah yang akan dapat dijawab oleh laporan magang ini. Sementara itu, manfaat atau tujuan dari kegiatan magang dan waktu serta lokasi dimana kegiatan magang dilakukan juga akan dijelaskan di dalam Bab I.

Bab II Landasan Teori : Bab ini bertujuan untuk memperkuat pemahaman secara teoritis terkait topik bahasan yang mencakup perkembangan hukum pertanahan pada masa sebelum kemerdekaan dimana hukum pertanahan menggunakan hukum barat sebagai dasar hukum. Dilanjutkan dengan perkembangannya setelah masa kemerdekaan dimana perumusan rancangan UUPA hingga sampai pemberlakuan UUPA sebagai sebuah undang-undang pertanahan nasional yang baru. Landasan teori ini diharapkan dapat memberi pengenalan terhadap aturan-aturan yang berlaku

dan istilah yang digunakan agar lebih mudah memahami pembahasan kasus pada Bab IV

Bab III Gambaran Umum Instansi Tempat Magang : Bab ini akan memberi gambaran singkat terkait profil Nugroho, Panjaitan & Partners sebagai tempat dilaksanakannya kegiatan magang. Beberapa informasi seperti kapan firma hukum tersebut didirikan, jumlah pengacara, atau spesialisasi perkara yang ditangani akan dijabarkan dalam Bab III.

Bab IV Pembahasan : Bab ini akan menjawab kedua rumusan masalah yang telah dipaparkan dalam Bab I. Bagian pertama akan membahas legalitas hak eigendom sebagai bukti kepemilikan atas tanah setelah diterbitkannya UUPA dan dikaitkan dengan landasan teori pada Bab II guna menjawab legalitas tersebut. Dilanjutkan oleh bagian kedua yang akan membahas implikasi atas hak *eigendom* yang tidak dilakukan konversi setelah adanya UUPA. Bagian kedua ini juga akan dikaitkan dengan sebuah kasus dimana Nugroho, Panjaitan & Partners yang mewakili kliennya dalam hal ini sebagai Tergugat, yang telah memiliki tanah yang bersertifikat hak guna bangunan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat dituntut atas dugaan perbuatan melawan hukum. Perkara tersebut merupakan perkara sengketa tanah yang dimulai ketika suatu bidang tanah yang telah bersertifikat milik Tergugat diklaim sepihak oleh Penggugat sebagai tanah yang dimilikinya dengan menggunakan sebuah sertifikat *eigendom* sebagai dasar

hak atas tanah tersebut. Kasus yang dibahas dalam laporan ini bersifat anonim dan beberapa informasi akan disesuaikan atau diubah guna menjaga kerahasiaan klien.

Bagian V Kesimpulan dan Saran : Bab ini akan menghubungkan landasan teori dan pembahasan kasus sengketa yang ditangani oleh Nugroho, Panjaitan & Partners dalam rangka menjawab rumusan masalah yang diajukan dalam Bab I. Selain itu, Bab V akan menyampaikan hasil analisa kasus yang telah dilakukan dan memberi saran.

