

**SENGKETA PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK EIGENDOM YANG
PENGUASAAN FISIKNYA DILAKUKAN OLEH
TNI ANGKATAN DARAT
(Studi Kasus Putusan Nomor: 227/Pdt.G/2018/PN Bdg)**

(Tenure Disputes Of The Ex-Eigendom Land Whose Physically Occupied By Indonesian Army (Case Study Judge's Decision No: 227/Pdt.G/2018/PN.Bdg))

Agung Nugraha

Sekolah Tinggi Hukum Militer (STHM) "AHM-PTHM"

Nomor Pamasis 2306

E-mail: poksai1.an@gmail.com

ABSTRAK

Hingga saat ini masih banyak tanah bekas hak-hak lama yang belum dilakukan konversi ataupun dilakukan pendaftaran tanah terhadap hak atas tanah tersebut. Sementara pemiliknya hanya melakukan penguasaan yuridis tanpa melakukan penguasaan fisik terhadap tanah tersebut. Seperti sengketa penguasaan yang terjadi antara Raminten selaku Penggugat sebagai ahli waris dari F.W. Berg dengan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat dalam hal ini Kodam III/SLW. Obyek sengketanya ialah tanah dan bangunan sesuai *Eigendoom Verponding* Nomor 9271, yang saat ini dikuasai oleh TNI Angkatan Darat dan dikenal sebagai Hotel Casa d'Ladera. Metode yang digunakan ialah metode penelitian normatif, dengan pendekatan kasus dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian ini adalah terkait sengketa kepemilikan tanah bekas hak *Eigendom* yang tidak dilakukan konversi, harus dilihat status subjek pemilik hak tersebut. F. W. Berg sebagai pemilik tanah bekas hak *Eigendom* tersebut pada saat UUPA diundangkan, berstatus sebagai WNA dengan kewarganegaraan Belanda. Sehingga tidak dapat memenuhi prinsip nasionalitas untuk memiliki hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Maka berdasarkan Keppres No 32/1979, tanahnya dianggap telah hapus dan menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Tanah tersebut dikuasai oleh TNI AD atas dasar itikad baik, maka Pemerintah/BPN seharusnya memberikan prioritas pemberian hak pakai atas tanah tersebut kepada TNI AD.

Kata kunci: hak *eigendom*; tanah bekas hak *eigendom*; konversi hak *eigendom*; tanah TNI AD.

ABSTRACT

Until now, there are still many lands of former rights that have not been converted or registered for land rights. Meanwhile, the owner only exercises juridical control without exercising physical control over the land. Such as the ownership dispute that occurred between Raminten as the Plaintiff as the heir of F.W. Berg with the Indonesian Armed Forces, in this case Kodam III/SLW. The object of the dispute is land and buildings according to Eigendoom Verponding Number 9271, which is currently controlled by the Indonesian Army and known as Hotel Casa d'Ladera. The method used is a normative research method, with a case approach and legislation. The results of this study are related to disputes over land ownership of ex-Eigendom rights which are not converted, it must be seen by the status of the subject of the owner of the rights. F. W. Berg as the owner of the land that was the former Eigendom right at the time the UUPA was enacted, had the status of a foreigner with Dutch citizenship. So that it cannot fulfill the nationality principle to have land rights as regulated in the UUPA. So based on Presidential Decree No. 32/1979, the land is considered to have been erased and become land that is directly controlled by the state. The land is controlled by the TNI AD on the basis of good faith, then the Government/BPN should give priority to granting usufructuary rights to the land to the TNI AD.

Keywords: *eigendom* rights; former *eigendom* rights; *eigendom* rights conversion; Indonesian Army Land.

PENDAHULUAN

Dalam rangka terwujudnya unifikasi di bidang hukum pertanahan, sesuai dengan Penjelasan Umum (III angka 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(UUPA), maka perbedaan-perbedaan antara hukum-adat dan hukum-barat bidang hukum agraria dihapuskan. Dimana hak-hak yang ada sejak sebelum berlakunya UUPA, semuanya akan dikonversi menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA.

Yang menjadi dasar dalam pelaksanaan konversi hak atas tanah adalah persamaan isi dan kewenangan yang ada pada hak atas tanah yang lama dengan hak atas tanah yang baru (**I Ketut Oka Setiawan, 2020: 131**). Terhadap Hak *Eigendom* yang pemiliknya seorang Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal, maka ketentuan dalam Pasal I ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA mengatur bahwa Hak *Eigendom* tersebut dapat dikonversi menjadi Hak Milik. Hak Milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia (WNI) yang berkewarganegaraan tunggal (**Boedi Harsono, 2013: 286**). Hal tersebut dituangkan dalam Pasal 21 UUPA, dengan pengecualian terhadap badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Sementara dalam hal penguasaan atas tanah, penguasaan atas tanah dapat digunakan dalam arti fisik atau yuridis. Penguasaan yuridis merupakan penguasaan yang dilandasi dengan hak, penguasaannya dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan bagi pemegang hak untuk dapat menguasai tanah yang dihaki secara fisik (**Boedi Harsono, 2013:23**). Namun dalam kenyataannya penguasaan yuridis tidak selalu diikuti dengan penguasaan fisik, bisa saja suatu penguasaan fisik dilakukan tanpa adanya penguasaan yuridis. Seperti dalam sewa menyewa, dimana suatu tanah yang disewakan kepada pihak lain. Maka penyewa tanah tersebut hanya melakukan penguasaan tanah secara fisik, sementara penguasaan yuridis berada pada pemilik yang menyewakan tanah.

Hingga saat ini masih banyak tanah bekas hak-hak lama yang belum dilakukan konversi ataupun dilakukan pendaftaran tanah terhadap hak atas tanah tersebut. Apabila didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No 18/2021), pendaftaran hak terhadap tanah bekas hak-hak lama masih dapat dilakukan hingga saat ini. Namun banyak pemilik tanah bekas hak-hak barat tersebut, pada saat berlakunya UUPA merupakan warga negara asing (WNA) dan tidak melakukan konversi terhadap hak atas tanahnya. Kemudian pemilik tanah tersebut masih merasa memiliki hak terhadap tanah tersebut, sementara pemilik atau ahli warisnya tidak melakukan penguasaan fisik terhadap tanah tersebut.

Hal inilah yang kemudian menimbulkan sengketa penguasaan tanah bekas hak-hak barat, seperti tanah bekas Hak *Eigendom* yang saat ini dikuasai secara fisik oleh TNI Angkatan Darat dan digugat oleh pemilik atau ahli waris yang merasa masih memiliki hak terhadap tanah tersebut. Sengketa penguasaan ini terjadi di Kota Bandung antara Raminten selaku Penggugat sebagai ahli waris

dari Frederik Willem Berg (F.W. Berg) dengan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD) selaku salah satu Tergugat. Yang menjadi obyek sengketa ialah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262, Kel. Ledeng, Kec. Cidadap, Kota Bandung, berdasarkan *Eigendoom Verponding* Nomor 9271, yang saat ini dikuasai oleh TNI Angkatan Darat dan dikenal sebagai Hotel Casa d'Ladera.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 227/Pdt.G/2018/PN Bdg tanggal 15 Januari 2019, Majelis Hakim dalam amar putusannya menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas obyek sengketa. Meskipun dalam persidangan sebenarnya telah terungkap fakta bahwa F.W. Berg (Ayah Penggugat) yang meninggal di Malang pada tanggal 20 Juni 1973 merupakan warga negara Belanda. Para Tergugat dalam hal ini TNI AD, mengajukan upaya hukum banding dengan Putusan Nomor 378/PDT/2019/PT BDG. tanggal 26 September 2019, dimana putusan Majelis Hakim Tingkat Banding memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bandung dengan tetap mengabulkan gugatan Penggugat sebagian. Namun pada tingkat Kasasi, dalam putusan Nomor 2201 K/Pdt/2020, Majelis Hakim tingkat Kasasi memiliki pertimbangan lain. Bahwa objek sengketa belum pernah didaftarkan (konversi) hingga batas waktu 24 September 1980, sehingga menjadi berstatus sebagai tanah Negara, maka Penggugat tidak memiliki alas hak untuk mengajukan gugatan. Putusan Kasasi tersebut membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung.

PERMASALAHAN HUKUM

Dengan melihat uraian tersebut di atas, maka dalam penulisan hukum ini dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana status hukum tanah bekas *Eigendom* di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng, Kec. Cidadap, Kota Bandung?
2. Bagaimana tindak lanjut kepemilikan tanah bekas *Eigendom* di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng, Kec. Cidadap, Kota Bandung?

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak *Eigendom*.

Dalam KUHPer, hak *Eigendom* diatur dalam Pasal 570 KUHPer, pada umumnya hanya berlaku bagi bangsa Eropa, Tionghoa, Arab dan Timur asing lainnya. Namun dapat juga dimiliki oleh orang Indonesia asli melalui jual beli, tukar menukar, hibah, warisan dan lain sebagainya (**B. F. Sihombing, 2021: 27**). *Eigendom* adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Pemiliknya dapat berbuat apa saja, selama tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain (**Subekti, 2008: 69**).

Selain hak *Eigendom* yang diatur dalam KUHPer, terdapat juga hak *Eigendom* ciptaan Pemerintah Hindia Belanda yang dikenal dengan sebutan Hak *Agrarisch Eigendom*. Kemudian dikenal juga tanah hak *Eigendom* lainnya, dengan sebutan tanah partikelir, yang merupakan tanah hak *Eigendom* yang mempunyai sifat dan corak istimewa. Seolah-olah dengan adanya hak-hak pertuanan, tanah partikelir seperti negara di dalam negara (Boedi Harsono, 2013: 136).

B. Konversi Hak *Eigendom*.

Konversi Hak-Hak atas Tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 16 UUPA (B. F. Sihombing, 2021: 58). Ketentuan Konversi dari Hak-hak atas tanah merupakan bagian Kedua dari UUPA, yang mengatur tentang bagaimana hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk ke dalam sistem yang ada di UUPA (A. P. Parlindungan, 1994: 1). Maka Konversi Tanah-tanah Hak Barat adalah perubahan hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat menjadi hak-hak atas tanah yang baru sesuai dengan UUPA yaitu dalam Pasal 16 UUPA (B. F. Sihombing, 2021: 58).

Landasan hukum konversi terhadap hak atas tanah yang berasal dari tanah hak *Eigendom*, diatur dalam Pasal I Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA. Berdasarkan Ketentuan Konversi Pasal I UUPA, Hak *Eigendom* memiliki beberapa kemungkinan konversi. Hak *Eigendom* dapat dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

C. Kebijakan Negara Terhadap Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda

Banyak warga negara Belanda yang pergi dari Indonesia secara tergesa-gesa dan meninggalkan benda-benda tetap (berupa rumah dan tanah), sehingga menyebabkan penguasaan atas benda-benda tersebut menjadi tidak teratur. Dengan adanya ketentuan terkait pemindahan hak atau serah-pakai dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1954 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Tentang Pemindahan Hak Tanah-Tanah Dan Barang-Barang Tetap Yang Lainnya Yang Bertakluk Kepada Hukum Eropah (Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1952) Sebagai Undang-Undang (UU No 24/1954), maka izin pemindahan hak benda tetap tersebut belum dapat diberikan.

Dihadapkan pada kondisi tersebut, maka terhadap benda-benda tetap milik perseorangan Warga Negara Belanda diberlakukanlah Undang-Undang R.I. Nomor 3 Prp Tahun 1960 Tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (UU No 3 Prp/1960). Semua benda-benda tetap yang ditinggalkan tersebut, baik

yang ada perjanjian jual-belinya, yang ada kuasanya, maupun yang ditinggalkan begitu saja, ditempatkan dibawah penguasaan Pemerintah, melalui Menteri (Muda) Agraria (Pasal 1, 2 dan 3).

Penguasaan tersebut bukanlah pengambilan alih ataupun nasionalisasi sebagaimana UU No. 86/1958, juga tidak menghilangkan atau mengganggu hak milik dari pemiliknya. Namun merupakan pengelolaan dalam rangka memberi wewenang bagi Pemerintah agar dapat secara aktif, ikut campur dalam hal pemindahan haknya. Khususnya dalam memberi keputusan mengenai siapa yang diperbolehkan untuk mengalihkan hak tersebut (Pasal 4) dan cara pembayaran kepada pemiliknya (Pasal 5).

Pengaturan lebih lanjut terhadap pelaksanaan Pasal 4 dan Pasal 5 UU No 3 Prp/1960 tersebut, dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 223 Tahun 1961 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan (PP No 223/1961).

D. Penyelesaian Penguasaan Tanah Bekas Milik Perseorangan Warga Negara Belanda

Setelah diberlakukannya UU No 3 Prp/1960, masih ada tanah-tanah bekas milik warga negara Belanda, yang belum dimohonkan haknya dan bahkan sudah dialihkan haknya kepada pihak lain. Maka diterbitkanlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2016 tentang Pedoman Penyelesaian Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda atau Badan Hukum Milik Belanda (PMATR/KBPN No 20/2016), dimana dalam Pasal 2 PMA-KBPN No 20/2016 dijelaskan bahwa Peraturan ini menjadi pedoman dalam rangka penyelesaian dan memberikan kepastian hukum terkait penguasaan hak atas tanah bekas milik warga negara Belanda.

Tanah Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan (P3MB) adalah tanah untuk rumah tinggal milik Warga Negara Belanda sesuai ketentuan UU No 3 Prp/1960. Tanah P3MB akan diberikan kepada penerima hak disesuaikan atas dasar penunjukan dari Pemerintah, dengan prioritas utama Pegawai Negeri Sipil (PNS) kemudian masyarakat. Permohonan hak tersebut dapat diajukan kepada Kantor Pertanahan setempat setelah sebelumnya menyelesaikan pembayarannya kepada Pemerintah, dimana tanah tersebut belum dialihkan ataupun dimohonkan haknya oleh pihak lain.

Pendaftaran hak atas tanah P3MB tersebut berdasarkan Pasal 11, penyelesaiannya dilakukan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun. Apabila telah lewat dari 5 tahun namun masih terdapat tanah P3MB yang belum dilakukan pendaftaran dan pemberian

haknya, maka demi hukum tanah tersebut statusnya menjadi tanah Negara.

Namun dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penetapan Dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda Atau Badan Hukum Milik Belanda (PMATR/KBPN No 3/2020), maka PMATR/KBPN No 20/2016 dinyatakan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Sehingga jangka waktu penyelesaian pendaftaran tanah P3MB selama 5 tahun menjadi tidak berlaku, dimana pendaftaran objek P3MB masih dapat dilakukan hingga saat ini.

E. Pendaftaran Tanah Bekas Hak Barat

Dalam rangka pembuktian hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, maka data yuridisnya dibuktikan melalui alat-alat bukti mengenai hak tersebut yang berbentuk bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan sebagai dasar dalam mendaftarkan hak, sebagai pemegang hak, dan hak-hak lain yang membebaninya. Hal ini diatur dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No 24/1997).

Bukti kepemilikan tersebut pada dasarnya meliputi bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA (24 September 1960), apabila hak tersebut beralih maka termasuk bukti-bukti peralihan haknya. Termasuk apabila bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikannya dapat dilakukan melalui keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, yang dapat dipercaya kebenarannya menurut Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan.

Namun dengan diberlakukannya PP No 18/2021 pada tanggal 2 Februari 2021, bukti hak lama terutama alat-alat bukti bekas hak barat yang berupa bukti tertulis dinyatakan tidak berlaku dan statusnya tanahnya hapus menjadi dikuasai Negara. Sehingga pendaftaran terhadap tanah bekas hak barat tersebut cukup didasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui oleh 2 (dua) orang saksi. Keterangan saksi tersebut bertanggung jawab secara perdata dan pidana. Sebagaimana diatur dalam Bagian Kelima, Bukti Hak Lama, Pasal 95 PP No 18/2021.

Dalam rangka menindaklanjuti ketentuan pendaftaran hak yang berasal dari hak-hak barat sebagaimana diatur dalam PP No 18/2021, maka permohonan hak sesuai dengan hak atas tanah yang dimohonkan diatur secara lebih rinci dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18

Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah (PMATR/KBPN No 18/2021)

METODE PENELITIAN

A. Macam Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum, serta perbandingan hukum. Dalam penelitian normatif ini, penelitian hukum dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

B. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan deskriptif analitis, yaitu untuk mendapatkan gambaran dan memberikan penjelasan mengenai obyek penelitian. Selanjutnya dianalisis sesuai dengan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang terkait, teori-teori hukum maupun pendapat para ahli hukum tentang Hak *Eigendom*, Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah bekas hak barat, Konversi atas tanah-tanah hak barat, serta Hak Pengelolaan.

C. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber bahan hukum yang digunakan adalah data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian.

1. Bahan Hukum Primer
Terdiri dari perundang-undangan yang terkait dengan topik permasalahan ini.
2. Bahan Hukum Sekunder
Adapun bahan-bahan hukum sekunder, yaitu dengan menggunakan buku-buku yang berhubungan dengan Hukum Tanah, makalah, jurnal, serta data lain dari hasil penelitian yang berkaitan dengan topik permasalahan ini.
3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier, atau bahan hukum penunjang yakni abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan indeks majalah hukum. Termasuk bahan hukum premier, sekunder dan penunjang, di luar bidang hukum.

D. Teknik dan Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen terhadap data sekunder. Metode kepastakaan ini dilakukan dengan cara mengunjungi berbagai kepastakaan, seperti perpustakaan Sekolah Tinggi Hukum Militer, dan Perpustakaan Nasional untuk membaca, menelaah, dan mempelajari literatur serta sumber lain yang berkaitan dengan materi yang dibahas dalam tulisan ini dengan maksud untuk mendapatkan bahan teoritis yang baik yang

berhubungan langsung maupun tidak langsung yang akan digunakan dalam landasan teori.

E. Analisa Data

Data hasil penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode Deduksi, yaitu dengan melakukan pengumpulan data penelitian untuk diolah yang kemudian disimpulkan pengetahuan-pengetahuan yang kongkrit mengenai kaidah yang benar dan tepat. Sehingga kesimpulan tersebut jika dikaitkan dengan teori atau pendapat para ahli hukum, dapat digunakan untuk menyelesaikan permasalahan.

PEMBAHASAN

A. Status Hukum Tanah Bekas Hak Eigendom Sesuai Akta *Eigendom Verponding* Nomor 9271

Dalam menentukan status hukum dalam kepemilikan terhadap objek sengketa, sangat ditentukan oleh status subjek pemegang haknya. Di dalam Hukum Tanah Nasional, pemindahan hak atas tanah tidak bisa dilakukan dengan bebas karena telah ditentukan syarat yang harus dipenuhi oleh subyek setiap hak atas tanah (**Boedi Harsono, 2013: 285**). Sebagai contoh, subyek Hak Milik harus berstatus WNI tunggal atau merupakan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat 1, 2 dan 4 UUPA.

Tanah bekas hak *Eigendom* sesuai akta *Eigendom Verponding* Nomor 9271, terletak di Jalan Dr. Setiabudhi Nomor 262 Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung. Pada lokasi tanah bekas hak *Eigendom* tersebut, telah berdiri sebuah hotel yang dikenal dengan Hotel Casa d'Ladera. Penguasaan atau pengelolaan tanah bekas hak *Eigendom* tersebut berada pada PT. Parahiyangan Wisata Permai, yang didasarkan kepada perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD antara PT. Parahiyangan Wisata Permai dengan Komando Daerah Militer III/Siliwangi (Kodam III/SLW).

Berdasarkan riwayat penguasaannya, Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD) telah menguasai dan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut sejak 1 Juli 1957. Penguasaan tersebut didasarkan pada Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58, dari pemilik atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann melalui Administratie Kantoor Versluis N.V. (PT Kantor Tata Usaha Versluis) kepada Angkatan Perang Republik Indonesia (APRI) dengan harga sewa sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah).

Tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1957 telah dipergunakan sebagai Lembaga Badan Intendan Angkatan Darat (L.BIAD) berdasarkan Surat Penetapan Pemakaian Bangunan Nomor : 6/Upm/7/c/1957 tanggal 1 Juli 1957 dan, kemudian

pada tahun 1978 digunakan sebagai tempat pendaftaran Calon tamtama, Calon bintang dan Akabri oleh Ajendam III/SLW. Selanjutnya sejak 1982 digunakan sebagai Wisma Siliwangi II, sampai dengan tahun 2000. Dimana berdasarkan Surat Perintah Pangdam III/SLW pada tahun 2000, telah ditandatangani Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000. Kemudian pada tanggal 22 April 2002 Kasad menerbitkan Surat Nomor B/386-04/27/103/Set perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung. Objek sengketa tersebut juga telah tercatat sebagai aset Okupasi dalam Buku Inventaris Bangunan Okupasi Kemhan RI c.q. TNI AD di Wilayah Kodam III/SLW No. Reg. 30618508-0001 dan Buku Inventaris Tanah Okupasi Kemhan RI c.q. TNI AD di Wilayah Kodam III/Slw No. Reg. 30618508.

Pada tahun 1991, sebenarnya Kodam III/SLW melalui Kepala Zeni Kodam III/SLW telah mengajukan permohonan Hak Pakai terhadap objek sengketa tersebut. Hal ini dibuktikan melalui Surat Kepala Zeni Kodam III/SLW Nomor B/527/VIII/1991 tanggal 26 Agustus 1991, yang mengajukan permohonan hak berupa Sertifikat dengan mengajukan permohonan rincian biaya s/d Sertifikat Hak Pakai a.n. TNI AD c.q. Kodam III/SLW terhadap tanah TNI AD Wisma Siliwangi II Jln. DR. Setiabudi Nomor 262 Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung. Dimana Kodam III/SLW telah membayar uang muka permohonan Sertifikat Hak Pakai a.n. TNI AD c.q. Kodam III/SLW. Pada tanggal 8 April 1994, Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994 dan Gambar Situasi No. 3753/1994 No. DI.307: 6367/1994/II tanggal 6-4-1994 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jln. DR. Setiabudi Nomor 262 Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung.

Bahwa penguasaan yang dilakukan oleh Kodam III/SLW, merupakan penguasaan atas tanah secara fisik tanpa adanya penguasaan yuridis. Hal ini yang menyebabkan terjadinya sengketa penguasaan terhadap tanah bekas hak *Eigendom* tersebut, sebagaimana Raminten selaku ahli waris dari Frederik Willem Berg (F.W. Berg), sebagai Penggugat yang mendaftarkan surat gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 14 Mei 2018 dengan Register Nomor 227/Pdt.G/2018/PN Bdg, dan kemudian diperbaiki pada tanggal 30 Agustus 2018. Penggugat mendalihkan orangtuanya (F. W. Berg) sebagai pemilik dari *Eigendom Verponding* Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung. Sementara

Kodam III/SLW mendalilkan bahwa pemilik tanah bekas hak *Eigendom* tersebut, sebagaimana tercatat di Kantor Pertanahan Kota Bandung ialah Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann.

Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 227/Pdt.G/2018/PN Bdg, tanggal 15 Januari 2019, dalam amar putusannya menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan *Eigendoom Verponding* Nomor 9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928. Pada tingkat banding, Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 378/PDT/2019/PT. BDG, tanggal 23 September 2019, dalam amar putusannya yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Januari 2019 Nomor: 227/Pdt.G/208/PN.Bdg, tetap menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan *Eigendoom Verponding* Nomor 9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928.

Dalam perkara ini, terdapat dua subjek hukum yang sama-sama merasa memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut. Dimana terdapat perbedaan antara subjek hukum yang tertulis di akte sebagaimana dalilkan oleh penggugat, dengan subjek hukum yang dikuasai secara fisik oleh TNI AD dan tercatat di Kantor Pertanahan Kota Bandung. Maka untuk menentukan status hukum objek sengketa, harus ditentukan terlebih dahulu status subjek pemegang hak *Eigendom* sesuai akta *Eigendom Verponding* Nomor 9271.

Apabila didasarkan pada *Acte Van Eigendom Verponding* Nomor 9271 tanggal 20 Mei 1928 atas nama pemilik F. W. Berg, maka Penggugat tidak bisa dinyatakan sebagai pemilik objek. Maka jika didasarkan pada Pasal I ayat (3) Ketentuan-Ketentuan Konversi, Hak *Eigendom* tersebut akan dikonversi menjadi HGB dengan jangka waktu 20 Tahun, Karena F. W. Berg sebagai pemilik tanah bekas hak *Eigendom* tersebut, pada saat UUPA diundangkan sampai dengan tanggal 20 Juni 1973 masih berstatus sebagai WNA dengan kewarganegaraan Belanda. Sehingga tidak dapat memenuhi prinsip nasionalitas untuk memiliki hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3), Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 54 UUPA.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (PMA No 2/1960), pemiliknya harus datang pada Kantor Pendaftaran Tanah dalam jangka waktu 6 bulan setelah tanggal 24 September 1960 untuk menegaskan terkait kewarganegaraannya. Dikarenakan F.W. Berg yang merupakan orang asing namun bertempat tinggal di Indonesia atau seorang

penduduk Indonesia. Jika melihat ketentuan dalam Pasal 1 ayat 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1970 tentang Penyelesaian Konversi Hak-hak Barat Menjadi Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha (PMDN No. 2/1970), F.W. Berg masih dapat mengajukan konversi menjadi Hak Pakai khusus dengan jangka waktu 20 (duapuluh) tahun atau hingga 24 September 1980. Namun karena sampai dengan tanggal 24 September 1980, F.W. Berg atau Penggugat tidak datang kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Maka berdasarkan Keppres No 32/1979, tanahnya dianggap telah hapus dan menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim baik pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding, bahwa pelaksanaan konversi hak atas tanah tersebut oleh PP No. 24/1997 disebut dengan istilah pembuktian hak lama. Sampai saat ini konversi tanah *eigendom* masih dapat dilakukan melalui pendaftaran hak lama, sehingga statusnya berubah menjadi hak milik. Bahwa atas dasar ketentuan Paragraf 2 Pembuktian Hak Lama pada Pasal 24 sampai dengan Pasal 28 PP No 24/1997, maka Penggugat masih memiliki kepentingan untuk mendaftarkan tanah bekas hak *Eigendom*. Namun terkendala oleh penguasaan TNI AD dalam hal ini Kodam III/SLW, sehingga Penggugat tidak dapat melengkapi persyaratan pendaftaran tanah milik Penggugat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Bandung

Menurut penulis, jika didasarkan pada pengaturan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997, sampai saat ini konversi tanah *Eigendom* masih dapat dilakukan melalui pendaftaran hak lama. Ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah, dikarenakan masih banyaknya masyarakat yang masih memiliki tanah bekas *Eigendom* namun belum melakukan konversi terhadap hak atas tanahnya tersebut. Apabila memperhatikan ketentuan dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997 bahwa bukti kepemilikan tersebut harus berupa bukti yang merupakan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA. Sehingga Pasal 24 PP No 24/1997 masih dapat menjadi dasar dalam rangka pendaftaran hak *Eigendom* melalui pendaftaran hak lama, apabila pemilik hak tersebut pada saat diundangkannya UUPA memenuhi syarat sebagai pemegang hak. Dalam hal ini karena F.W. Berg atau ahli warisnya sudah tidak lagi memiliki hak dimana tanahnya telah hapus atau menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, maka Penggugat tidak bisa melakukan pendaftaran hak lama yang berasal dari tanah bekas hak *Eigendom* tersebut.

B. Tindak Lanjut Kepemilikan Atas Tanah Bekas Hak Eigendom No. 9271 Yang Penguasaan Fisiknya Dilakukan Oleh TNI AD

Dengan berlakunya PP No 18/2021, bukti hak lama terutama alat-alat bukti bekas hak barat yang berupa bukti tertulis dinyatakan tidak berlaku dan statusnya tanahnya hapus menjadi dikuasai Negara. Sebagaimana diatur dalam Pasal 95 ayat (1) PP No 18/2021, sehingga pendaftaran terhadap tanah bekas hak barat hanya didasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata dan pidana.

Apabila didasarkan pada ketentuan dalam PP No 18/2021, maka sebenarnya Kodam III/SLW dapat mengajukan pendaftaran terhadap tanah bekas *Eigendom* Nomor 9271. Namun kembali kepada status tanah tersebut yang hingga saat ini masih menjadi persoalan, sehingga dimungkinkan menjadi penyebab tidak diterbitkannya sertipikat Hak Pakai terhadap tanah bekas *Eigendom* tersebut

Jika tindak lanjut kepemilikan tanah bekas hak *Eigendom* Nomor 9271, didasarkan atas nama Gabrielle Estella Marlina Plyneareht Van Karel Lodewyk Numann. Maka berdasarkan UU No 3 Prp/1960, tanah dan bangunan tersebut termasuk dalam benda tetap milik warga negara Belanda yang tidak terkena oleh UU No 86/1950, dimana pemiliknya telah meninggalkan Indonesia. Kodam III/SLW melalui Kepala Zeni Kodam III/SLW, dapat mengajukan ulang permohonan hak atas tanah P3MB (dalam hal ini Hak Pakai) tersebut. Dimana persyaratan teknis untuk memperoleh Hak Pakai, Kodam III/SLW dapat mempedomani PP No 18/2021 dan PMATR/KBPN No 18/2021. Untuk tata cara permohonan haknya disesuaikan dengan sumber tanahnya, yaitu Tanah Negara yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah

Jika tindak lanjut kepemilikan tanah bekas hak *Eigendom* Nomor 9271, didasarkan atas nama F. W. Berg Maka didasarkan pada PMATR/KBPN No 18/2021, Kodam III/SLW dapat mengajukan permohonan Hak Pakai melalui tata cara dan prosedur sebagaimana diatur dalam PMATR/KBPN No 18/2021. Dimana jika melihat kepada status tanah bekas *Eigendom* tersebut, bahwa saat ini tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh pihak lain. Maka berdasarkan PMATR/KBPN No 18/2021, dapat dikategorikan sebagai Tanah Negara atau Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara dan termasuk ke dalam Tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah. Sehingga tata cara permohonan haknya juga disesuaikan dengan sumber tanahnya, yaitu Tanah Negara yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Didasarkan pada *Acte Van Eigendom Verponding* Nomor 9271 tanggal 20 Mei 1928 atas nama pemilik F. W. Berg, maka Penggugat tidak bisa dinyatakan sebagai pemilik objek. Karena F. W. Berg sebagai pemilik tanah bekas hak *Eigendom* tersebut, pada saat UUPA diundangkan sampai dengan tanggal 20 Juni 1973 masih berstatus sebagai WNA dengan kewarganegaraan Belanda. Sehingga tidak dapat memenuhi prinsip nasionalitas untuk memiliki hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3), Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 54 UUPA. Dikarenakan F.W. Berg yang merupakan orang asing namun bertempat tinggal di Indonesia atau seorang penduduk Indonesia. Dapat diberikan Hak Pakai khusus yang didasarkan pada PMDN No. 2/1970, dengan jangka waktu 20 (duapuluh) tahun. Namun karena sampai dengan tanggal 24 September 1980, F.W. Berg atau Penggugat tidak datang kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Maka berdasarkan Keppres No 32/1979, tanahnya dianggap telah hapus dan menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

2. Terhadap sengketa dalam penguasaan kepemilikan tanah yang dimiliki oleh TNI Angkatan Darat dalam hal ini Kodam III/SLW, maka Pemerintah dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat seyogyanya dapat memprioritaskan pemberian hak atas tanah berupa Hak Pakai kepada TNI Angkatan Darat. Sehingga diharapkan TNI AD tidak hanya melakukan penguasaan tanahnya secara fisik, namun juga penguasaan secara yuridis. Dalam rangka penerbitan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan atas tanah Negara ini didasarkan pada Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Dimana terkait dengan persyaratan teknis untuk memperoleh Hak Pakai, dapat mempedomani PP No 18/2021 dan PMATR/KBPN No 18/2021. Tata cara permohonan haknya disesuaikan dengan sumber tanahnya, yaitu Tanah Negara yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 1994.
- A. P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A. dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah*, Medan: Alumni, 1978.
- B. F. Sihombing, *Konversi Hak Atas Tanah Barat*, Edisi Pertama. Jakarta: Kencana, 2021.

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Agraria*, Cetakan ke-1. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020.
- Soerodjo, Irawan, *Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL)*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2014.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke 33. Jakarta: Intermedia, 2008.
- Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka, 2018.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Darurat Nomor 1 Tahun 1952 Tentang Pemindahan Dan Pemakaian Tanah-Tanah Dan Barang-Barang Tetap Yang Lainnya Yang Mempunyai Titel Menurut Hukum Eropa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1952 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 197)
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1954 Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Tentang Pemindahan Hak Tanah-Tanah Dan Barang-Barang Tetap Yang Lainnya Yang Bertakluk Kepada Hukum Eropa (Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1952) Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 626)
- Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Belanda (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 162)
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1960 Tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 19)
- Peraturan Pemerintah Nomor 223 Tahun 1961 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 278)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.
- Departemen Agraria. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.
- Departemen Dalam Negeri. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1970 tentang Penyelesaian Konversi Hak-hak Barat Menjadi Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2016 tentang Pedoman Penyelesaian Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda atau Badan Hukum Milik Belanda.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan Dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda Atau Badan Hukum Milik Belanda.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.