

**SENKETA PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK EIGENDOM
YANG PENGUASAAN FISIKNYA DILAKUKAN OLEH
TNI ANGKATAN DARAT**
*(Tenure Disputes Of The Ex-Eigendom Land Whose
Physically Occupied By Indonesian Army)*

Agung Nugraha

Sekolah Tinggi Hukum Militer “AHM-PTHM”

Jl. Matraman Raya No.126, RT.4/RW.3, Kb. Manggis, Kec. Matraman,

Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13150

E-mail: poksai1.an@gmail.com

ABSTRAK

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah yang diatur oleh hukum tanah barat dinyatakan tidak berlaku dan dikonversi menjadi hak-hak yang diatur di dalam UUPA. Namun kenyataannya masih banyak hak-hak atas tanah yang belum dikonversi, terutama hak-hak atas tanah yang berasal dari Hak *Eigendom*. Bahkan banyak tanah bekas Hak *Eigendom* peninggalan warga negara Belanda, namun tidak pernah dilakukan konversi. Pemilik atau ahli warisnya masih merasa memiliki hak atas tanah tersebut, sementara tidak dilakukan penguasaan secara fisik terhadap tanah tersebut Sehingga terjadi sengketa di tanah-tanah tersebut yang penguasaan fisiknya dilakukan oleh TNI Angkatan Darat, yang bahkan penguasaan tersebut telah dilakukan sejak sebelum berlakunya UUPA. Metode yang digunakan ialah metode penelitian normatif, dengan pendekatan kasus dan peraturan perundang-undangan. Kesimpulan dari tulisan ini adalah tanah bekas hak *Eigendom* yang tidak dilakukan konversi, harus dilihat apakah pemilik hak tersebut memenuhi syarat untuk memiliki hak milik. Jika pemilik hak *Eigendom* tersebut bukan WNI tunggal, dan tidak dikonversi hingga 24 September 1961, maka hak tersebut hapus dan menjadi milik negara. Tanah tersebut jika dikuasai oleh TNI AD atas dasar itikad baik, maka Pemerintah/instansi terkait seharusnya memberikan hak penguasaan atas tanah tersebut kepada TNI AD.

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

ABSTRACT

With the enactment of Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA), land rights which regulated by western land law are declared invalid and converted into rights which regulated in UUPA. However, in reality there are many land that have not been converted, especially that originating from Eigendom Rights. In fact, many of the former Eigendom rights lands were owned by Dutch citizens, but its conversion was never carried out. The owner think they still have the right to the land, but didn't do any physical occupation. There is a dispute over these lands whose occupation physically were carried out by the Indonesian Army. These issues are examined using a normative method through cases and statutes. The conclusion is if the former Eigendom land has 'nt been converted, whether the owner fulfills the requirements to have the right. If the owner was not an Indonesian citizen, and it was 'nt converted until September 24, 1961, then the right is annulled and becomes the property of the state. If the land is occupied by the TNI AD on the basis of good faith, then the relevant government/agencies should give the right of occupation over the land to the TNI AD.

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

PENDAHULUAN

Sebelumnya dalam hukum tanah di Indonesia, berasal dari berbagai sumber yaitu Hukum Adat, Hukum Perdata Barat, atau dari bekas Pemerintahan Swapraja.

¹ Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, terjadi perubahan yang signifikan pada hukum agraria Indonesia baik mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi maupun isinya.² UUPA mengakhiri dualisme dalam Hukum Perdata di bidang hukum agraria, melalui unifikasi di bidang hukum pertanahan yang didasarkan pada Hukum Adat dengan mencabut pasal-pasal Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) kecuali mengenai hypothek.³

Untuk mewujudkan terjadinya unifikasi di bidang hukum pertanahan, sesuai dengan Penjelasan Umum (III angka 3) UUPA maka dihapuskanlah perbedaan-perbedaan antara hukum-adat dan hukum-barat bidang hukum agraria, sehingga hak-hak yang ada sejak sebelum berlakunya UUPA semuanya akan dikonversi menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA.⁴ Tanah dengan hak-hak barat, seperti Hak Eigendom, Hak Erfpacht, Hak Opstal, dengan diberlakukannya UUPA maka hak-hak tersebut dinyatakan tidak berlaku dan semuanya dikonversi menjadi hak-hak sebagaimana yang diatur di dalam UUPA.

Pelaksanaan konversi terhadap suatu hak atas tanah adalah didasarkan atas persamaan isi dan kewenangan yang ada pada hak atas tanah yang lama dengan hak

¹ Boedi Harsono, *HUKUM AGRARIA INDONESIA: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 2.

² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020), hlm. 7.

³ *Op. Cit.*, hlm 135.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Penjelasan Umum III angka (3), LN RI Tahun 1960 Nomor 104, TLN RI Nomor 2043.

atas tanah yang baru.⁵ Jika didasarkan pada Pasal I ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA, Hak Eigendom dapat dikonversi menjadi Hak Milik.

Pasal I.

(1) 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.

Pasal 21 UUPA mensyaratkan bahwa pemiliknya tersebut haruslah seorang warga negara Indonesia tunggal.

Pasal 21

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Apabila pemilik hak milik tersebut orang asing atau orang tersebut memiliki kewarganegaraan lain selain Indonesia (kewarganegaraan ganda), maka diberikan jangka waktu satu tahun agar hak milik itu dilepaskan. Jika pada tanggal 24 September 1961 hak milik itu belum dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara.

⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020), hlm. 131.

Dalam hal hak-hak penguasaan atas tanah, penguasaan atas tanah dapat dipakai dalam arti fisik maupun yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.⁶ Namun dalam kenyataannya penguasaan yuridis tidak semuanya diikuti dengan penguasaan fisik, ada yang penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Sebagai contoh, suatu tanah yang disewakan kepada pihak lain, dimana penyewa tersebut kemudian melakukan penguasaan tanah hanya secara fisik.

Hingga saat ini masih banyak tanah bekas Hak Eigendom yang belum dilakukan konversi menjadi Hak Milik. Meskipun jika didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), konversi terhadap tanah bekas Hak Eigendom masih dapat dilakukan hingga saat ini.

Pasal 24

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Namun pada kenyataannya masih banyak tanah bekas Hak Eigendom yang pemiliknya pada saat berlakunya UUPA merupakan warga negara asing, kemudian tidak melakukan konversi hak atas tanahnya tersebut. Kemudian pemilik atau ahli warisnya masih merasa memiliki hak atas tanah tersebut, sementara pemilik atau ahli waris tersebut tidak melakukan penguasaan fisik terhadap tanah tersebut. Hal inilah yang kemudian menimbulkan sengketa penguasaan tanah bekas Hak *Eigendom*, dimana banyak tanah bekas Hak *Eigendom* yang saat ini dikuasai secara

⁶ Boedi Harsono, *HUKUM AGRARIA INDONESIA: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 23.

fisik oleh TNI Angkatan Darat digugat oleh pemilik atau ahli waris yang merasa masih memiliki hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, bagaimana status hukum tanah bekas Hak Eigendom peninggalan warga negara Belanda yang penguasaan fisiknya dilakukan oleh TNI Angkatan Darat? Bagaimana tindak lanjut kepemilikan tanah bekas hak *Eigendom* yang penguasaan fisiknya dilakukan oleh TNI Angkatan Darat?

Diharapkan penelitian ini dapat memberi sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum agraria khususnya terkait penguasaan atas tanah bekas hak *Eigendom* yang belum dikonversi berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Sekaligus menjadi bahan masukan dan bahan pertimbangan bagi instansi terkait sehubungan dengan kepastian hukum terhadap tanah bekas Hak *Eigendom* yang penguasaan fisiknya dilakukan oleh TNI Angkatan Darat

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. Di mana data sekunder ini diperoleh dari sumber yang telah dikumpulkan melalui studi dokumen terkait dengan pokok permasalahan.

1. Bahan Hukum Primer

Terdiri dari perundang-undangan yang terkait dengan topik permasalahan ini, antara lain:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek);
- b. Undang-Undang R. I. 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;
- c. Undang-Undang R.I. Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Belanda;
- d. Undang-Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- e. Undang-Undang R.I. Nomor 3 Prp Tahun 1960 Tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda;
- f. Undang-Undang R.I. Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya;
- g. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;
- h. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;
- i. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- j. Keputusan Presiden R.I. Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
- k. Peraturan Menteri Negara Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah;
- l. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1966 Tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan;
- m. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- n. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- o. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- p. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;
- q. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
- r. Surat Edaran Menteri Negara Agraria Nomor 500-4352 Tahun 1999 Tentang Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;

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 primer, sekunder dan penunjang, di luar bidang hukum.

D. Teknik dan Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen terhadap data sekunder. Metode kepustakaan ini dilakukan dengan cara mengunjungi berbagai kepustakaan, 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. Hak Atas Tanah Barat

Bahwa sebelum UUPA diberlakukan, hukum tanah belum mengalami unifikasi melainkan bersifat dualistis atau berstruktur ganda. Dengan berlakunya bersamaan perangkat peraturan-peraturan Hukum Tanah Adat yang bersumber

pada Hukum Adat yang tidak tertulis, dan Hukum Tanah Barat yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam Buku II KUHPer sebagai hukum tertulis. Dalam Hukum Perdata pada garis besarnya diadakan perbedaan antara hukum yang berlaku bagi golongan Eropa dan Timur Asing pada satu pihak dan hukum yang berlaku bagi golongan Pribumi pada lain pihak.⁷ Jika melihat pada ketentuan dalam Buku II KUHPer, maka yang mengatur tentang hak-hak atas tanah dan hak-hak atas benda yaitu diatur dalam Pasal 499 sampai dengan Pasal 829 KUHPer.

Dualisme dalam hukum tanah bukan dikarenakan perbedaan hukum Perdata pemegang hak atas tanahnya, melainkan karena hukum yang berlaku terhadap tanahnya yang berbeda. Tanah dalam Hukum Indonesia mempunyai status atau kedudukan hukum sendiri, terlepas dari status hukum subyek yang mempunyainya. Ada tanah-tanah dengan hak-hak barat, seperti hak *Eigendom*, hak *Erfpacht*, hak *Opstal*, yang disebut tanah-tanah hak barat atau tanah-tanah Eropa. Tanah-tanah hak-hak Indonesia seperti tanah dengan hak adat, yang disebut tanah-tanah hak adat. Serta tanah-tanah dengan hak-hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, seperti hak *Agrarisch Eigendom*, *Landerijen Bezitrecht* (Boedi Harsono, 2013: 53).

Tanah-tanah hak barat atau tanah-tanah Eropa tersebut, hampir semuanya terdaftar pada kantor *Overschrijving Ambtenaar* menurut *Overschrijving ordonnantie* 1834-27 dan dipetakan oleh kantor kadaster (I Ketut Oka Setiawan, 2020: 20). Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, bahwa tanah-tanah hak barat ini tunduk pada Hukum Tanah Barat. Maka dengan demikian, pengaturan terhadap pemegang haknya, hal-hal yang berkaitan dengan tanah yang dihaki, diatur menurut ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Barat. Perbuatan hukum yang dapat dilakukan terhadap tanah hak barat juga dibatasi oleh ketentuan-ketentuan Hukum Barat.

B. Hak *Eigendom*

Eigendom adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Seseorang yang mempunyai Hak *Eigendom* (milik) atas suatu benda, dapat berbuat apa saja dengan benda itu selama tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain (Subekti,

⁷ *Ibid.*, hlm. 51.

2003: 69). Pengaturan Hak *Eigendom* dalam Pasal 570 KUHPer diartikan sebagai berikut:

“Eigendom adalah hak untuk dengan leluasa menikmati kegunaan sesuatu benda, dan berbuat bebas terhadap benda yang bersangkutan dengan kekuasaan yang sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya yang ditetapkan oleh Penguasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak pihak lain; semuanya itu terkecuali pencabutan hak untuk kepentingan umum, dengan pemberian ganti kerugian yang layak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁸

Peraturan dalam KUHPer (*Burgerlijk Wetboek*) terkait *Eigendom* pada umumnya hanya berlaku bagi orang-orang warga negara Indonesia yang berbangsa Eropa, Tionghoa, Arab dan Timur Asing lain. Namun juga dapat dimiliki oleh orang Indonesia asli, yaitu melalui jual beli, tukar menukar, penghibahan warisan, dan lain sebagainya (B.F. Sihombing, 2021: 27). Jika melihat ketentuan dalam Pasal 584 KUHPer, maka *Eigendom* (hak Milik) hanya dapat diperoleh dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.

Kewenangan individu yang diberikan pada Hak *Eigendom*, demikian luas dan kuatnya namun pembatasannya sempit dan “legalistik”, yaitu terbatas pada pihak lain dan ketentuan undang-undang. Sehingga membuat hak *Eigendom* bersifat kepentingan “pribadi semata-mata”, bahwa pelaksanaannya kepentingan pribadi menjadi satu-satunya tujuan dan pedoman (Boedi Harsono, 2013: 61). Tentunya hal ini bertentangan dengan konsepsi hukum tanah nasional, dimana suatu hak juga harus memperhatikan kepentingan bersama dan mempunyai fungsi sosial. Karena bagaimanapun juga kehidupan masyarakat Indonesia secara umum tidak terlepas dari pertanian, maka hak *Eigendom* tentunya akan bertentangan dengan konsepsi hukum tanah nasional yang menjadi tujuan dibentuknya UUPA.

⁸ *Ibid.*, hlm. 60.

Terkait hak *Eigendom* ini, seringkali terdapat penyebutan istilah hak *Eigendom Verponding*. Ketentuan yang mengatur tentang *verponding* ada dalam Undang-Undang Nomor 72 Tahun 1958 tentang Pajak *Verponding* Untuk Tahun 1957, selanjutnya digunakan untuk menyebut salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap benda tidak bergerak (tanah). Pengertian *verponding* dalam ketentuan perundang-perundangan salah satunya diatur dalam ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1953 tentang Penetapan "Undang-Undang Darurat Nomor 15 Tahun 1952, Untuk Pemungutan Pajak *Verponding* Untuk Tahun-Tahun 1953 Dan Berikutnya" (Lembaran-Negara Nomor 90 Tahun 1952). Pasal 1 UU tersebut mengatur bahwa "dengan nama *verponding* dikenakan suatu pajak atas harta tetap, sebagaimana disebut dalam Pasal 3 ordonansi *verponding* 1928".

C. Ketentuan Konversi Hak *Eigendom*

Konsepsi Hukum Tanah Barat yang individualistik berpangkal dan berpusat pada hak individu yang bersifat individualistik. Sehingga apabila ketentuan Hukum Tanah Barat tersebut tetap diterapkan, maka akan bertentangan dengan tujuan dibentuknya UUPA. Salah satu tujuan dibentuknya UUPA ialah menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah dengan menghapuskan atau menyatakan tidak berlaku lagi peraturan-peraturan hukum tanah lama dan menyatakan berlakunya hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum tanah adat yang tidak tertulis.⁹ Dengan diberlakukannya UUPA pada tanggal 26 September 1960, maka lembaga hak atas tanah yang berasal dari hukum tanah barat maupun hukum tanah adat menjadi tidak berlaku lagi.

Perubahan atau konversi dari suatu hak atas tanah adalah didasarkan atas persamaan isi dan kewenangan yang ada pada hak atas tanah yang lama dengan hak atas tanah yang baru. Sedangkan pelaksanaan perubahan atau konversinya, ada yang semata-mata karena hukum, artinya tidak ada syarat lain yang harus dipenuhi terlebih dahulu (I Ketut Oka Setiawan, 2020: 131). Maka jika melihat pada

⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, Cetakan ke-1, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020), hlm. 129.

Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, bahwa Pasal I angka 1 mengatur sebagai berikut:

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.

Sehingga hak atas tanah dalam hal ini Hak Eigendom, dengan diberlakukannya UUPA hak atas tanah tersebut sebenarnya bukan dihapus. Tetapi dilakukan perubahan atau dikonversi menjadi jenis-jenis hak atas tanah baru yang diatur dalam UUPA. Dimana dalam pelaksanaan konversinya, ada yang memerlukan dipenuhinya suatu persyaratan tertentu. Dalam hal ini, hak eigendom untuk dapat dikonversi menjadi hak milik, dibutuhkan syarat bahwa pemiliknya merupakan warga negara Indonesia tunggal (Pasal 21 UUPA). Maka agar hak *Eigendom* dapat dilakukan konversi menjadi hak milik, pemiliknya masih berstatus sebagai pemegang hak atas tanah tersebut atau belum beralih kepada orang lain. Kemudian memiliki peta/surat ukurnya, sebagai dasar untuk mengajukan konversi terhadap hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, Hak Eigendom dapat dikonversi menjadi Hak Milik dengan persyaratan sebagai berikut:

Sejak berlakunya UUPA, yang pemilik hak atas tanah tersebut memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam pasal 21 UUPA, yaitu :

1. Hanya warga-negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dapat mempunyai hak milik.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak

diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

4. Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Untuk dapat mengkonversi Hak *Eigendom* tersebut, pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 harus dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan tunggal. Kemudian untuk keperluan konversi tersebut, dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut, pemiliknya wajib datang di Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk menegaskan terkait kewarganegaraannya tersebut. Konversi menjadi Hak Milik tersebut, memiliki jangka waktu paling lama 20 tahun, yaitu hingga tanggal 24 September 1980. Jika hak atas tanah yang berasal dari konversi Hak Barat tersebut sampai dengan tanggal 24 September 1980, didaftarkan pada KKPT oleh pemiliknya, maka akan timbul hak baru sebagaimana hak-hak yang diatur dalam UUPA.

Penentuan kewarganegaraan dari pemilik hak yang berasal dari Konversi hak *eigendom*, diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan:

1. Orang-orang warga negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak *eigendom* di dalam waktu enam bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam peraturan ini disingkat: KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraan itu.
2. Bagi orang-orang warga negara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraan itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959,

Pasal IV Peraturan Penutup dari Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang warga negara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraannya diserahkan kepada kebijaksanaan KKPT yang bersangkutan.

Hak atas tanah yang berasal dari konversi Hak *Eigendom* tersebut akan berakhir masa berlakunya selama sisa waktu Hak *Eigendom* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun yaitu hingga tanggal 24 September 1980. Apabila kemudian hak atas tanah yang berasal dari konversi Hak Barat tersebut tidak didaftarkan hingga berakhirnya jangka waktu hak yang bersangkutan, maka sejak saat itu tanah bekas Hak *Eigendom* tersebut akan menjadi tanah negara atau yang dikuasai langsung oleh negara. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah, dikeluarkan sebagai pengaturan terhadap akibat-akibat hukum dari ketentuan terkait tanah bekas Hak *Eigendom* yang telah berakhir masa berlakunya. Termasuk bagaimana hubungan hukum dan penggunaan serta peruntukan dari tanah-tanah tersebut.

Adanya ketentuan tersebut untuk menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah yang berasal dari Konversi Hak-hak Barat pada tanggal 24 September 1980. Sehingga sesuai dengan maksud dari UUPA, yang ditujukan untuk mengakhiri berlakunya sisa hak-hak atas tanah Barat. Hak atas tanah yang berasal dari Konversi tersebut tidak akan diperpanjang, sehingga sejak 24 September 1980 statusnya berubah menjadi tanah yang dikuasai negara, dan selanjutnya akan diatur kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanahnya oleh negara.

Sementara untuk hak atas tanah yang berasal dari hak *Eigendom* tetapi pemilinya merupakan warga negara asing, diberikan batas waktu hingga tanggal 24 September 1960. Pemilik tanahnya harus melepaskan hak atas tanahnya tersebut kepada warga negara Indonesia dalam waktu satu tahun. Pengaturan ini juga sebagai penerapan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I sampai dengan Pasal VI

UUPA, yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat sebagai peraturan pelaksanaannya.

D. Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda

Pengaturan terhadap benda-benda tetap atau tanah yang merupakan bekas milik warga negara Belanda secara perorangan, diatur dalam Undang-Undang No. 3 Prp. Tahun 1960 Tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan warga Negara Belanda. Bahwa yang dimaksud Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda menurut Pasal 1 UU tersebut:

Semua benda tetap milik perseorangan warga-negara Belanda, yang tidak terkena oleh Undang-undang No. 86 tahun 1958 tentang "Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Belanda" (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 162). yang pemiliknya telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia, sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang ini dikuasai oleh Pemerintah, dalam hal ini Menteri (Muda) Agraria.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960, tanah-tanah yang merupakan milik perserorangan warga negara Belanda dan yang tidak ternasionalisasi menurut Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958, menjadi dikuasai oleh negara untuk diberikan kepada penerima hak melalui jual beli. Ketentuan lebih lanjut dalam Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965, bahwa bangunan-bangunan dan tanah milik badan-badan hukum Belanda yang telah ditinggalkan oleh pengurusnya, menjadi dikuasai oleh negara dan dapat dijual kepada penerima hak yang memenuhi persyaratan.

Meskipun kenyataannya, masih banyak tanah-tanah tersebut yang belum dimohonkan haknya tetapi telah dialihkan kepada pihak lain baik perorangan atau badan hukum. Oleh karena itu, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2016, sebagai pedoman penyelesaian penguasaan Tanah dan memberikan kepastian hukum bagi penerima hak atas Tanah tersebut.¹⁰

E. Hak Menguasai dari Negara

Menurut Boedi Harsono (2016: 25), pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Sebagai lembaga hukum

Hak penguasaan tanah merupakan suatu lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh, dapat disebut Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa untuk bangunan yang disebut dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 45 UUPA.

2. Sebagai hubungan-hubungan hukum konkret.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret (biasa disebut “hak”), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya. Sebagai contoh, hak-hak atas tanah yang disebutkan di dalam Ketentuan Konversi UUPA.

Hak penguasaan atas tanah telah ditetapkan dan diatur secara hierarkis dalam UUPA, yakni Hak Bangsa Indonesia, Hak Menguasai dari Negara, dan Hak Ulayat Masyarakat Adat. Hak Bangsa Indonesia yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) UUPA, merupakan hak penguasaan tertinggi yang beraspek perdata dan publik. Aspek perdata sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, “kekayaan nasional” menunjukkan keperdataan yaitu hubungan kepunyaan antara Bangsa Indonesia dan tanah bersama tersebut. Sedangkan aspek publik, bahwa

¹⁰ Hukum Properti, *Pedoman Penyelesaian Penguasaan Tanah Milik Perseorangan Warga Negara Belanda Atau Badan Hukum Milik Belanda*, diakses dari <https://hukumproperti.com/properti-indonesia-pedoman-penyelesaian-penguasaan-tanah-milik-perseorangan-warga-negara-belanda-atau-badan-hukum-milik-belanda/>, pada 3 Maret 2022, pukul 17.40 WIB.

sumber-sumber alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan unsur pendukung utama bagi kelangsungan hidup dan peningkatan kemakmuran Bangsa. Sehingga karunia tersebut harus diartikan juga sebagai mengandung “Amanat”, berupa beban tugas untuk mengelolanya dengan baik. Tugas mengelola tersebut berupa mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama, sehingga menurut sifatnya termasuk dalam bidang hukum publik.¹¹

Berdasarkan aspek publik tersebut, dimana negara mempunyai tugas mengelola. Maka tentunya hal tersebut menunjukkan adanya pemberian kuasa yang dilakukan oleh Bangsa Indonesia kepada Negara Republik Indonesia. Dimana pemberian kuasa tersebut telah dituangkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, pada saat pembentukan Negara Republik Indonesia.

”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Pemberian kuasa ini kemudian disebutkan dalam Pasal 2 UUPA, yaitu sebagai berikut:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ketiga, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016), hlm. 231.

- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 2 UUPA tersebut lebih merupakan sebagai penegasan tentang adanya sifat hubungan hukum publik, sebagaimana yang telah disebutkan dalam UUD 1945 terkait istilah “dikuasai”. Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat melaksanakan tugas untuk memimpin dan mengatur kewenangan bangsa Indonesia. Melalui hak ini, negara akan mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.¹² UUPA menurut Boedi Harsono, memberikan suatu “interpretasi otentik” mengenai Hak Menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksudkan dalam UUD 1945 (Boedi Harsono, 2016: 232). Sebagai hubungan hukum yang bersifat publik, dengan rincian kewenangan mengatur, menentukan, dan menyelenggarakan berbagai kegiatan yang diatur dalam Pasal 2 UUPA.

F. Tanah Bekas Hak *Eigendom* yang Penguasaan Fisiknya Dilakukan oleh TNI Angkatan Darat

Sebagai institusi pemerintah yang telah ada sejak Indonesia merdeka, dimana pada tanggal 5 Oktober 1945 terbentuknya Tentara Keamanan Rakyat yang berasal

¹² | Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, Cetakan ke-1, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020), hlm. 16.

dari Badan Keamanan Rakyat. Banyak tanah aset TNI saat itu merupakan peninggalan zaman penjajahan Belanda di Indonesia, baik yang berasal dari tentara kerajaan Hindia Belanda atau KNIL, perusahaan-perusahaan Belanda, ataupun milik perorangan warga negara Belanda yang meninggalkan Indonesia. Namun dari keseluruhan tanah tersebut, tidak semuanya memiliki bukti otentik atau surat yang menunjukkan kepemilikan atas tanah tersebut. Melihat latar belakang perolehan yang beragam tersebut, tentunya menghasilkan berbagai permasalahan, terutama terkait hak kepemilikan atas tanah tersebut. Termasuk tanah-tanah bekas hak *Eigendom* yang dimiliki oleh TNI Angkatan Darat, yang kemudian digugat oleh orang yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut dengan mendalilkan pada bukti hak *Eigendom Verponding*.

Salah satu contoh kasus adalah yang terjadi di Kota Bandung antara Raminten selaku Penggugat sebagai ahli waris dari Frederik Willem Berg (F.W. Berg) dengan Panglima TNI selaku Tergugat I, Kepala Staf Angkatan Darat (KASAD) selaku Tergugat II, Pangdam III/Siliwangi selaku Tergugat III, PT. Parahiyangan Wisata Permai selaku Tergugat IV. Obyek sengketa adalah 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.

Perkara ini bermula dari adanya sengketa atas sebidang tanah beserta bangunan, dimana Raminten selaku ahli waris dari FW. Berg dengan Karlin sebagai pihak yang merasa berhak atas obyek yang disengketakan. Raminten sebagai Penggugat, dalam gugatannya menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik atas obyek sengketa dan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dimana menurut Penggugat, penguasaan objek sengketa dilakukan oleh para Tergugat didasarkan atas "Perdjandjian Sewa-Menjewa" tertanggal 15 Januari 1951. Dimana Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah membayar uang sewa kepada Penggugat maupun orang tua Penggugat. Namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengabaikan perjanjian tersebut dan mendapatkan manfaat dengan cara menyewakan kepada Tergugat IV.

Sementara para Tergugat mendalilkan bahwa *Eigendom Verponding* Nomor 9271 tersebut merupakan atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann dan bukan atas nama F.W. Berg. Didasarkan atas “Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat” Nomor 152/Cp/58 tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann. Obyek sengketa tersebut telah dilakukan penguasaan secara fisik oleh TNI Angkatan Darat sejak tahun 1957, yang semula digunakan L. BIAD, selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw, kemudian digunakan Wisma Siliwangi II dan saat ini digunakan sebagai Hotel Cassa D’Ladera (kerja sama dengan pihak ketiga).

Gugatan atas tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 9271 tersebut telah diputus dengan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 227/Pdt.G/2018/PN Bdg tanggal 15 Januari 2019, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Penggugat merupakan warga negara Indonesia yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah warga negara asing dan ibu warga negara Indonesia. Sehingga karena hukum Penggugat merupakan ahli waris dari pewaris tersebut;
2. Pembuktian atas obyek sengketa yang berasal dari pembuktian hak lama, harus didasarkan pada Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 60, 76 PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997. Penggugat mengajukan alat bukti *Acte Van Eigendom Verponding* No. 9271 tanggal 20 Mei 1930. dan Surat Ukur *Verponding* No. 9271 tanggal 20 Mei 1930 atas nama pemilik F.W. Berg. Sementara bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, tidak ada satupun yang dapat memenuhi pembuktian hak lama, sebagaimana maksud ketentuan pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997. Sehingga dapat disimpulkan, tanah obyek sengketa belum pernah ada peralihan yang sah;
3. Sampai saat ini konversi tanah *eigendom* masih dapat dilakukan melalui pendaftaran hak lama, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pengugat, cukup dapat memenuhi syarat pendaftaran dalam konversi dari *Eigendom Verponding* menjadi Sertifikat Hak Milik;

4. Penggugat adalah anak dari pasangan F.W. Berg dan Karlin, yang keduanya telah meninggal dunia, yang karena hukum berhak mewarisi harta peninggalan pewaris berupa objek sebagaimana Akta *Eigendom Verponding* Nomor 9271 atas nama F.W. Berg. Sehingga dengan demikian Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik objek sebagaimana Akta *Eigendom Verponding* Nomor 9271 atas nama F.W. Berg tersebut;

5. Bahwa sewa menyewa atas obyek sengketa yang terletak di jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung antara para Tergugat tersebut tanpa seijin Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, sehingga para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Maka sebagai akibatnya perjanjian sewa menyewa dan perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan batal demi hukum.

Dalam sengketa penguasaan tanah bekas hak *Eigendom* ini, Majelis Hakim memutus dengan amar putusan gugatan diterima sebagian yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas obyek sengketa. Sementara dalam persidangan telah dibuktikan bahwa F.W. Berg (Ayah Penggugat) yang meninggal di Malang pada tanggal 20 Juni 1973 merupakan warga negara Belanda. Para Tergugat 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 Nomor 227/Pdt.G/2018/ PN Bdg dengan tetap mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.

Apabila melihat dalam kasus tersebut, bahwa terjadinya sengketa terhadap tanah aset TNI Angkatan Darat disebabkan terutama karena lemahnya atau bahkan tidak adanya bukti-bukti otentik yang dapat mendukung penguasaan secara fisik yang dilakukan oleh TNI Angkatan Darat. Bahkan Majelis Hakim yang memutus perkara tersebut, mengabulkan gugatan Penggugat terkait kepemilikan terhadap obyek sengketa. Padahal jika melihat latar belakang yang didalilkan oleh Penggugat, yang dalam hal ini merupakan ahli waris dari F. W. Berg berdasarkan Akta *Eigendom Verponding* Nomor 9271 atas nama F.W. Berg tersebut. Bahwa F. W. Berg merupakan warga negara Belanda, baik pada saat UUPA diundangkan

hingga pada saat meninggal dunia di Malang. Tentunya hal ini bertentangan dengan Pasal 21 UUPA, terlebih dengan Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Dimana tidak adanya upaya konversi yang dilakukan oleh Penggugat ketika UUPA diberlakukan.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa untuk dapat mengkonversi Hak *Eigendom* tersebut, pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 harus dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan tunggal. Kemudian untuk keperluan konversi tersebut, dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut, pemiliknya wajib datang di Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk menegaskan terkait kewarganegaraannya tersebut. Konversi hak *Eigendom* menjadi Hak Milik tersebut, memiliki jangka waktu paling lama 20 tahun, yaitu hingga tanggal 24 September 1980. Jika hak atas tanah yang berasal dari konversi Hak Barat tersebut sampai dengan tanggal 24 September 1980, didaftarkan pada KKPT oleh pemiliknya, maka akan timbul hak baru sebagaimana hak-hak yang diatur dalam UUPA.

Namun karena F. W. Berg (pewaris dari Penggugat) merupakan warga negara asing (Belanda), maka diberikan batas waktu hingga tanggal 24 September 1960. Dimana pemilik tanahnya harus melepaskan hak atas tanahnya tersebut kepada warga negara Indonesia dalam waktu satu tahun. Pengaturan ini merupakan penerapan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I sampai dengan Pasal VI UUPA, yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat sebagai peraturan pelaksanaannya.

Seharusnya tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, jika didasarkan kepada Undang-Undang No. 3 Prp. Tahun 1960 Tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan warga Negara Belanda. Bahwa yang dimaksud Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda menurut Pasal 1 UU tersebut:

Semua benda tetap milik perseorangan warga-negara Belanda, yang tidak terkena oleh Undang-undang No. 86 tahun 1958 tentang "Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Belanda" (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 162), yang pemiliknya telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia, sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang ini dikuasai oleh Pemerintah, dalam hal ini Menteri (Muda) Agraria.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960, tanah-tanah yang merupakan milik perserorangan warga negara Belanda dan yang tidak ternasionalisasi menurut Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958, menjadi dikuasai oleh negara untuk diberikan kepada penerima hak melalui jual beli. Ketentuan lebih lanjut dalam Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965, bahwa bangunan-bangunan dan tanah milik badan-badan hukum Belanda yang telah ditinggalkan oleh pengurusnya, menjadi dikuasai oleh negara dan dapat dijual kepada penerima hak yang memenuhi persyaratan. Karena dalam kasus ini tanah tersebut digunakan oleh TNI Angkatan Darat, maka negara dalam hal ini pemerintah seharusnya dapat mengupayakan pemberian hak penguasaan atas tanah kepada TNI Angkatan Darat. Sehingga tentunya diharapkan kedepannya sengketa-sengketa penguasaan yang melibatkan aset negara dalam hal ini TNI dapat terhindarkan.

G. Tindak Lanjut Kepemilikan Tanah Bekas Hak *Eigendom* Yang Penguasaan Fisiknya Dilakukan Oleh TNI Angkatan Darat.

Melihat besarnya potensi sengketa dalam penguasaan kepemilikan tanah yang dimiliki oleh TNI Angkatan Darat, seharusnya negara dalam hal ini Pemerintah dapat mengupayakan adanya pemberian hak atas tanah kepada TNI Angkatan Darat. Setidaknya ada dua jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada TNI Angkatan Darat dalam rangka memperkuat penguasaan tanahnya tidak hanya secara fisik, namun juga penguasaan secara yuridis. Hak tersebut adalah Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Hak Pakai yang diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43, Pasal 49 ayat (1), Pasal 50 ayat (2), dan Pasal 52 UUPA. Merupakan hak untuk menggunakan dan

atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Jangka waktu yang diberikan dapat berupa jangka waktu yang tidak ditentukan (Hak Pakai khusus) selama dipergunakan untuk keperluan tertentu yang diberikan kepada Departemen (Kemenhan c.q. TNI). Dalam rangka penerbitan Hak Pakai atas tanah Negara ini didasarkan pada Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Sementara Hak Pengelolaan tidak diatur dalam UUPA, namun disinggung dalam Penjelasan Umum A II (2) UUPA. Kemudian dalam PP No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara, Permen Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak atas Tanah dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan selanjutnya, Permen Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Dimana Hak Pengelolaan merupakan hak tanah yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk:

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah;
2. menggunakan tanah untuk keperluan sendiri
3. menyerahkan bagian dari tanahnya kepada pihak ketiga menurut syarat yang ditentukan bagi pemegang hak tersebut yang meliputi segi peruntukan, segi penggunaan, segi jangka waktu dan segi keuangannya.

Setelah jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga habis, maka tanah tersebut kembali kepada penguasaan pemegang hak pengelolaan yang bebas dari hak-hak yang membebaninya.¹³ Hak Pengelolaan terjadi karena penetapan dari Pemerintah dan diberikan selama tanah tersebut dipergunakan.

¹³ *Ibid.*, hlm. 114.

PENUTUP

Eigendom adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Seseorang yang mempunyai Hak *Eigendom* (milik) atas suatu benda, dapat berbuat apa saja dengan benda itu selama tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain. Kewenangan individu yang diberikan pada Hak *Eigendom*, demikian luas dan kuatnya namun pembatasannya sempit dan “legalistik”, yaitu terbatas pada pihak lain dan ketentuan undang-undang. Sehingga membuat hak *Eigendom* bersifat kepentingan “pribadi semata-mata”, tentunya hal ini bertentangan dengan konsepsi hukum tanah nasional. Konsepsi Hukum Tanah Barat yang individualistik berpangkal dan berpusat pada hak individu yang bersifat individualistik. Sehingga apabila ketentuan Hukum Tanah Barat tersebut tetap diterapkan, maka akan bertentangan dengan tujuan dibentuknya UUPA.

Dengan diberlakukannya UUPA pada tanggal 26 September 1960, maka lembaga hak atas tanah yang berasal dari hukum tanah barat maupun hukum tanah adat menjadi tidak berlaku lagi. Perubahan atau konversi dari suatu hak atas tanah adalah didasarkan atas persamaan isi dan kewenangan yang ada pada hak atas tanah yang lama dengan hak atas tanah yang baru. Sedangkan pelaksanaan perubahan atau konversinya, ada yang semata-mata karena hukum, artinya tidak ada syarat lain yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Maka jika melihat pada Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, bahwa Pasal I angka 1 mengatur konversi hak atas tanah dalam hal ini Hak *Eigendom*.

Dengan diberlakukannya UUPA hak atas tanah tersebut sebenarnya bukan dihapus. Tetapi dilakukan perubahan atau dikonversi menjadi jenis-jenis hak atas tanah baru yang diatur dalam UUPA. Dimana dalam pelaksanaan konversinya, ada yang memerlukan dipenuhinya suatu persyaratan tertentu. Dalam hal ini, hak *eigendom* untuk dapat dikonversi menjadi hak milik, dibutuhkan syarat bahwa pemilikinya merupakan warga negara Indonesia tunggal (Pasal 21 UUPA). Untuk dapat mengkonversi Hak *Eigendom* tersebut, pemilikinya pada tanggal 24 September 1960 harus dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan tunggal. Kemudian untuk keperluan konversi tersebut, dalam jangka waktu 6 bulan sejak

tanggal tersebut, pemiliknya wajib datang di Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk menegaskan terkait kewarganegaraannya tersebut. Konversi menjadi Hak Milik tersebut, memiliki jangka waktu paling lama 20 tahun, yaitu hingga tanggal 24 September 1980.

Apabila kemudian hak atas tanah yang berasal dari konversi Hak Barat tersebut tidak didaftarkan hingga berakhirnya jangka waktu hak yang bersangkutan, maka sejak saat itu tanah bekas Hak *Eigendom* tersebut akan menjadi tanah negara atau yang dikuasai langsung oleh negara. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah. Adanya ketentuan tersebut untuk menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah yang berasal dari Konversi Hak-hak Barat pada tanggal 24 September 1980. Hak atas tanah yang berasal dari Konversi tersebut tidak akan diperpanjang, sehingga sejak 24 September 1980 statusnya berubah menjadi tanah yang dikuasai negara, dan selanjutnya akan diatur kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanahnya oleh negara.

Sementara untuk hak atas tanah yang berasal dari hak *Eigendom* tetapi pemiliknya warga negara asing, diberikan batas waktu hingga tanggal 24 September 1960. Pemilik tanahnya harus melepaskan hak atas tanahnya tersebut kepada warga negara Indonesia dalam waktu satu tahun. Pengaturan ini juga sebagai penerapan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I sampai dengan Pasal VI UUPA, yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat sebagai peraturan pelaksanaannya.

Banyak tanah aset TNI merupakan peninggalan zaman penjajahan Belanda di Indonesia, baik yang berasal dari tentara kerajaan Hindia Belanda atau KNIL, perusahaan-perusahaan Belanda, ataupun milik perorangan warga negara Belanda

yang meninggalkan Indonesia. Dari keseluruhan tanah tersebut, tidak semuanya memiliki bukti otentik atau surat yang menunjukkan kepemilikan atas tanah tersebut. Hal ini menimbulkan berbagai permasalahan, terutama terkait hak kepemilikan atas tanah tersebut. Tanah-tanah bekas hak *Eigendom* yang dimiliki oleh TNI Angkatan Darat, digugat oleh orang yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut dengan mendalilkan pada bukti hak *Eigendom Verponding*.

Besarnya kemungkinan sengketa dalam penguasaan kepemilikan tanah yang dimiliki oleh TNI Angkatan Darat, Pemerintah seyogyanya dapat mengupayakan adanya pemberian hak atas tanah kepada TNI Angkatan Darat. Jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada TNI Angkatan Darat yaitu Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. 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.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

B. F. Sihombing. *Konversi Hak Atas Tanah Barat*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana, 2021.

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jilid 1. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.

I Ketut Oka Setiawan. *HUKUM AGRARIA*. Cetakan ke-1. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke 33. Jakarta: Intermasa, 2008.

B. Peraturan Perundang-undangan :

Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. LN RI Nomor 104, TLN RI Nomor 2043 Tahun 1960.

_____ *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. LN RI Nomor 59, TLN RI Nomor 3696 Tahun 1997.

C. Internet

Alam Setya. *Properti Indonesia – Pedoman Penyelesaian Penguasaan Tanah Milik Perseorangan Warga Negara Belanda Atau Badan Hukum Milik Belanda*. Hukum Properti: 2022, diakses dari <https://hukumproperti.com> pada 4 Juni 2022 pukul 15.41 WIB.