

## **Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Eigendom yang Dikonversi Menjadi Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria**

Legal Protection for Eigendom Rights Holders Converted into Land Rights According to Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 concerning Basic Agrarian Regulations

<sup>1</sup>Ganeta Prasista Haspada, <sup>2</sup>Lina Jamilah

<sup>1,2</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,*

*Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

*email: <sup>1</sup>ganeta8797@gmail.com*

**Abstract.** Land is included in the source of wealth owned by the earth. Many activities that can be done by humans in life on the use of land for useful things. Every land has rights to land owned by someone as a legal subject. In Indonesia, there was a legal dualism of land rights, namely rights to western land and customary land rights. For the sake of achieving legal unification, conversion of land rights was carried out at the time of the birth of the UUPA. For rights to western land, there is a time limitation which if passed the land rights will be lost and become land directly controlled by the state. The purpose of this study was to find out and understand legal protection for eigendom rights holders who were converted into land rights according to Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles and to know and understand the constraints of eigendom rights conversion to land rights according to Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. The research method used in this study is a normative juridical approach, in which this research is analytical descriptive by using qualitative juridical data analysis methods. The results of this study are that the rights to the western land of the eigendom are lost because they are not converted according to the time limit that has been determined and become land directly controlled by the state. Legal protection that can be done is the request for rights to the state. Later the country will assess and give rights to land to those who are entitled and interested.

**Keywords:** Land Rights, Conversion, Eigendom Rights.

**Abstrak.** Tanah adalah termasuk ke dalam sumber kekayaan yang dimiliki oleh bumi. Banyak aktivitas yang dapat dilakukan oleh manusia dalam kehidupan atas pemanfaatan tanah untuk hal-hal yang bermanfaat. Setiap tanah memiliki hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang sebagai subjek hukum. Di Indonesia dahulu terdapat dualisme hukum hak atas tanah, yaitu hak atas tanah barat dan hak atas tanah adat. Demi tercapainya unifikasi hukum dilakukanlah konversi hak atas tanah saat lahirnya UUPA. Bagi hak atas tanah barat terjadi pembatasan waktu yang apabila melewati hak atas tanahnya akan hilang dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum bagi pemegang hak eigendom yang dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta untuk mengetahui dan memahami kendala-kendala konversi hak eigendom menjadi hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yang mana penelitian ini bersifat deskriptis analitis dengan menggunakan metode analisis data yuridis kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa mengenai hak atas tanah barat eigendom yang hilang karena tidak dikonversi sesuai batas waktu yang telah ditetapkan dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan yaitu permohonan hak kepada negara. Nantinya negara yang akan menilai dan memberikan hak atas tanah kepada yang berhak dan berkepentingan

**Kata Kunci:** Hak Atas Tanah, Konversi, Hak Eigendom.

### **A. Pendahuluan**

Sebelum berlakunya UUPA, ada dualisme hukum mengenai penerapan hak-hak atas tanah di Indonesia. Di samping hukum adat yang merupakan hukum perdata bagi golongan

penduduk pribumi, maka bagi golongan penduduk penjajah Belanda, mereka perlakukan hukum perdata yang mereka

bawa dari negara asalnya.<sup>1</sup> Ada tanah-tanah dengan hak-hak barat, seperti hak eigendom, hak erfpacht, hak postal, yang disebut tanah-tanah hak barat atau tanah-tanah Eropa.<sup>2</sup>

Pada tanggal 24 September 1960 lahirlah UUPA yang bertujuan untuk menciptakan unifikasi hukum atas pengaturan tanah di Indonesia. Akibat hukumnya harus dilaksanakan konversi hak atas tanah baik itu dari hak atas tanah adat dan juga hak atas tanah barat. Tidak ada batas waktu untuk konversi hak atas tanah adat karena belum ada undang-undang yang mengaturnya. Sepanjang belum ada undang-undang yang mengaturnya maka konversi hak atas tanah adat masih dapat diberlakukan hingga sekarang. Berbeda dengan hak-hak atas tanah barat, pemberlakuan konversi terhadap hak-hak barat dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA.<sup>3</sup>

UUPA diundangkan pada tanggal 24 September 1960 maka 20 tahun setelahnya yaitu tanggal 24 September 1980, hak-hak atas tanah barat termasuk hak eigendom yang tidak dikonversikan sesuai dengan hak-hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA. Maka, tanah yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Faktanya masih ada tanah hak eigendom di kecamatan sukajadi kota bandung yang belum dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA.

Berdasarkan persoalan yang telah peneliti paparkan di atas. Peneliti berminat untuk mengkaji dan meneliti

mengenai “Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak eigendom yang dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria?” dan “Bagaimana kendala-kendala konversi hak eigendom menjadi hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria?”. Selanjutnya, tujuan dari penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sbb.

1. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum bagi pemegang hak eigendom yang dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Untuk mengetahui dan memahami kendala-kendala konversi hak eigendom menjadi hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

## B. Landasan Teori

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>4</sup> Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Perlindungan Hukum Preventif

<sup>1</sup> Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hlm 19.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 53.

<sup>3</sup> Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm 218.

<sup>4</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53.

merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.<sup>5</sup>

- b. Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.<sup>6</sup>

Konversi hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah yang lama menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan UUPA.<sup>7</sup> Hak eigendom dikonversi menjadi hak milik, jika yang mempuinya pada tanggal 24 September 1980 memenuhi syarat sebagai pemilik, yaitu WNI yang berkewarganegaraan tunggal.<sup>8</sup> Kesimpulannya, konversi hak eigendom tidak selalu menjadi hak milik. Hak eigendom kemungkinan dikonversi menjadi hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai.<sup>9</sup>

Untuk mewujudkan unifikasi hukum agraria dari dibentuknya UUPA tersebut. Diberi batas waktu untuk mengkonversi hak-hak atas tanah barat termasuk hak eigendom sesuai hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA yaitu selama 20 tahun. Bila tidak atau melewati batas waktu yang ditentukan, maka tanah itu akan dikuasai langsung oleh negara. Hal ini tercantum di dalam

Pasal 1 Ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara berarti penguasaan atas tanah tersebut haknya jatuh kepada negara dalam kata lain ialah hak menguasai negara. Hak menguasai negara adalah suatu kewenangan atau wewenang formal yang ada pada negara dan memberikan hak kepada negara untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan negara, dengan kata lain wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.<sup>10</sup>

Pendaftaran tanah dapat dilakukan sebagai alternatif keterlambatan konversi hak atas tanah barat. Sebagaimana hal ini diatur di dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA sebagai berikut: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Menurut Yamin Lubis, terhadap tanah yang masih berstatus eigendom tersebut masih dapat dilakukan konversi menjadi hak milik. Dalam praktik selama ini, sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”), proses konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat (termasuk eigendom) dapat langsung dilakukan

<sup>5</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm 20.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hlm 80.

<sup>8</sup> Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Rajawali Pers, 1987, hlm 150.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm 149

<sup>10</sup> Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 24.

konversinya sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi.<sup>11</sup>

Lalu, dijelaskan juga oleh Yamin Lubis, setelah berlakunya PP 24/1997, pelaksanaan konversi hak atas tanah tersebut oleh PP 24/1997 disebut dengan istilah pembuktian hak lama. Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 mengatur bahwa:<sup>12</sup>

“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 saksi dan/atau, pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Akibat hukum dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak atas tanah yang dimiliki seseorang tersebut akan hilang. Seperti halnya tanah yang dimiliki oleh warga di kecamatan sukajadi kota Bandung yang sebelumnya memiliki hak eigendom atas tanah yang merupakan salah satu tanah hak atas barat menjadi hilang pula haknya setelah melewati batas waktu yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Tanahnya pun secara hukum sah menjadi tanah yang dikuasai

langsung oleh negara.

Wujud perlindungan hukum bagi pemegang hak eigendom yang dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA adalah berupa sertifikat hak milik. Hal ini berlaku hanya bagi pemegang hak eigendom yang memenuhi persyaratan yang tercantum di dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Selain berkaitan dengan persyaratan tersebut, juga dengan jangka waktu yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Menurut Pasal 2 PMA Nomor 2 Tahun 1960 warga negara Indonesia dimulai dari tanggal 24 September Tahun 1960 dalam waktu 6 bulan hingga 24 Maret 1961 untuk melakukan konversi hak eigendom menjadi hak milik harus datang ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk memberi ketegasan mengenai kewarganegaraannya. Dijelaskan lebih lanjut menurut Pasal 4 PMA Nomor 2 Tahun 1960 jika mereka tidak datang dalam jangka waktu tersebut maka hak eigendommenya tidak dapat dikonversi menjadi hak milik melainkan hanya dapat diberikan dengan hak guna bangunan. Barulah pada tahun 1979 ada ketentuan di dalam Pasal 1 Ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 yang menyatakan untuk konversi hak barat termasuk hak eigendom hanya diberi batas waktu hingga tanggal 24 September 1980 dari tanggal 24 September 1960. Setelah melewati 20 (dua puluh) tahun batas waktu yang ditetapkan tanah hak eigendom yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Haknya hilang namun wujud perlindungan hukum lainnya dapat dilaksanakan pendaftaran tanah sesuai yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 225.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm 220.

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Secara hukum yang berlaku tanah hak eigendom yang tidak dikonversi setelah melewati batas jangka waktu yang telah ditetapkan menurut undang-undang menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara sejatinya dapat diminta permohonan hak atas tanah oleh masyarakat yang berkepentingan dan menginginkannya. Karena memang negara atau pemerintah akan memberikannya kepada masyarakat yang memiliki kepentingan dan menginginkan atas suatu tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Negara yang akan melakukan penilaian apakah masyarakat yang mengajukan permohonan tersebut pantas atau tidak untuk diberikan suatu hak atas tanah yang baru.

Walaupun ada pembatasan waktu tersebut, bagaimana dengan orang yang mempunyai itikad baik atas tanah itu, sehingga haknya itu jangan sampai hilang. Jadi, sebaiknya apabila seseorang akan mengajukan permohonan harus ditanya terlebih dahulu bukti tertulis atau sertifikat hak eigendom yang dimilikinya atau yang pernah ada sebelumnya, di dalamnya memuat nomor surat, nama pemilik, dan juga batas-batas tanahnya. Perihal ini diperlukan guna melindungi pemilik asal.

Dengan mempertimbangkan segala aspek dari aspek ekonomi, sosial, dan budaya yang berdasarkan untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Hal ini berkaitan dengan hak menguasai negara atas tanah berdasarkan Pasal 2 UUPA. Untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.

Meskipun segala itikad baik telah dilakukan oleh pemohon dalam permohonan hak tetap saja ada kendala-kendala yang menghambat proses pemberian hak atas tanah dari pemerintah kepada pemohon. Adanya kendala di Kantor Pertanahan yang disebabkan oleh kekurangan tenaga terampil. Selain itu juga karena permohonan hak memerlukan biaya yang oleh masyarakat dirasa relatif mahal. Berikut juga ada jumlah pajak-pajak yang harus dibayar. Dihitung dari persen nilai tanah hak eigendom yang akan dilakukan permohonan hak.

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan oleh peneliti bahwa:

1. Perlindungan hukum bagi pemegang hak eigendom yang dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA adalah berupa sertifikat hak milik. Hal ini berlaku hanya bagi warga negara Indonesia sebagaimana tercantum di dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA. Selain itu berkaitan dengan jangka waktu menurut Pasal 2 PMA Nomor 2 Tahun 1960 bisa menjadi hak milik hanya sampai tanggal 24 Maret 1961. Selanjutnya, menurut Pasal 4 PMA Nomor 2 Tahun 1960 jika tidak dilaksanakan hanya dapat diberikan dengan hak guna bangunan. Ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Keppres Nomor 32 Tahun 1979 mengatakan konversi hak barat termasuk hak eigendom diberi batas waktu selama 20 tahun jika melewati menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Haknya hilang namun dapat dilaksanakan permohonan hak sesuai PP No 24 Tahun 1997.

2. Kendala-kendala konversi hak eigendom menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA yaitu karena ketidaktahuan masyarakat atas ketentuan konversi hak eigendom yang harusnya dilaksanakan oleh masyarakat, tidak memilikinya bukti tertulis atau sertifikat hak eigendom, tidak adanya pemberitahuan atau sosialisasi dari pemerintah akan kewajiban melaksanakan ketentuan konversi, kurangnya tenaga kerja yang terampil dari Kantor Pertanahan, biaya yang relatif mahal, dan juga adanya pajak-pajak yang perlu ditanggung oleh pemohon.

## E. Saran

### Saran Teoritis

Perlu adanya penjelasan lebih lanjut mengenai tanah-tanah mana saja yang dapat diajukan permohonan hak dengan pembuktian hak lama agar tidak terjadi salah tafsir demi kelancaran pendaftaran tanah di Indonesia.

### Saran Praktis

1. Perlu adanya kesadaran hukum bagi masyarakat untuk melaksanakan kewajibannya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yang manfaatnya pun tidak lain hanya untuk masyarakat itu sendiri agar adanya kepastian hukum dan tertib hukum.
2. Perlu adanya keaktifan dari pihak pemerintah atau BPN mengenai sistem pendaftaran tanah secara sistematis ke lokasi secara langsung agar data yang diperoleh menjadi lebih akurat.

*BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003.

Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Rajawali Pers, 1987.

H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

## Daftar Pustaka

Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi*