

Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas Tanah Eigendom Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia

Legal Protection Of Land Rights For Eigendom Holders By Positive Law In Indonesia

¹Zahra Malinda Putri, ²Lina Jamilah

^{1,2}*Prodi Hukum Perdata, Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Islam Bandung,
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116
email: ¹zahramalindap@gmail.com*

Abstract. Eigendom is right of ownership on land that was born during the reign of the Dutch East Indies. After the enactment of Law No. 5 of 1960 on the Basic Regulation of Agrarian, provisions regarding Eigendom be converted to rights over land which is set in the Provisions of the Conversion Law No. 5 of 1960 on the Basic Regulation of Agrarian. If it does not converted until the time limit specified then, after 1980 Eigendom rights were transformed to the State Land. In the area of Cihampelas, Cipaganti village, Coblong subdistrict, Bandung, there were still community that had Eigendom. The purpose of this study to find out the settings holding the titles Eigendom by positive law in Indonesia and to find out the legal protection of land rights for Eigendom holders by positive law in Indonesia. This study used Normative-Juridis approach, that analyzed secondary data from literature study. Data collection techniques that used in this study were secondary data with the use of primary legal materials, secondary, and tertiary. This research is descriptive-analytical method Normative-qualitative. The result of this study, arrangements of Eigendom, set out in Article I Provision Conversion Law No. 5 of 1960 on the Basic Regulation of Agrarian and the Ministerial Regulation No. 2 of 1960 on the Implementation of the Provisions of the Basic Agrarian Law. The legal protection of land rights holders is a certificate of Rights of ownership over the land acquired by way of conversion of land rights.

Keywords: Eigendom, Conversion, Right of Ownership.

Abstrak. Hak Eigendom merupakan Hak Milik atas tanah yang lahir pada masa pemerintahan Hindia-Belanda. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ketentuan mengenai hak Eigendom harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Apabila tidak melakukan pengkonversian sampai batas waktu yang ditentukan maka, setelah tahun 1980 hak Eigendom statusnya berubah menjadi Tanah Negara. Di kawasan Cihampelas, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung masih terdapat masyarakat yang menguasai hak Eigendom. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaturan pemegang hak atas tanah Eigendom berdasarkan hukum positif di Indonesia dan untuk mengetahui perlindungan hukum pemegang hak atas tanah Eigendom berdasarkan hukum positif di Indonesia. Metode penelitian ini menggunakan metode pendekatan Yuridis-Normatif, yang meneliti data sekunder dengan melakukan studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah data sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis dengan metode Normatif-kualitatif. Hasil penelitian di atas menunjukkan bahwa, pengaturan hak Eigendom diatur dalam Pasal I Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah Eigendom adalah Sertifikat Hak Milik atas tanah yang didapatkan dengan cara pengkonversian hak atas tanah.

Kata Kunci: Hak Eigendom, Konversi, Hak Milik.

A. Pendahuluan

Hak Eigendom merupakan Hak Milik atas tanah yang lahir dari Hukum Agraria Barat yang diatur dalam Pasal 570 Buku II BW. Setelah lahirnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA) ketentuan Hak Milik atas tanah yang terdapat pada Buku II BW dicabut dan diatur lebih lanjut dalam UUPA. Selain itu, setelah lahirnya UUPA maka, hak-hak atas tanah yang lahir dari Hukum Barat (termasuk hak Eigendom)

harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Pengaturan mengenai pengkonversian hak atas tanah diatur dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA. Apabila hingga tahun 1980 tidak melakukan konversi hak atas tanah maka, untuk hak-hak atas tanah barat statusnya berubah menjadi Tanah Negara. Namun, pada kenyataannya sampai saat ini masih terdapat masyarakat Indonesia yang memiliki atau menguasai hak Eigendom yang secara yuridis sudah menjadi Tanah Negara. Masyarakat yang demikianlah yang harus dilindungi oleh Negara sesuai dengan tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdapat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka Identifikasi masalah dalam penelitian ini, yaitu bagaimana pengaturan hak atas tanah Eigendom berdasarkan Hukum Positif di Indonesia dan bagaimana perlindungan hukum pemegang hak atas tanah Eigendom berdasarkan Hukum Positif di Indonesia

Sesuai dengan masalah yang dikemukakan dalam identifikasi masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan hak atas tanah Eigendom berdasarkan Hukum Positif di Indonesia dan untuk mengetahui perlindungan hukum pemegang hak atas tanah Eigendom berdasarkan Hukum Positif di Indonesia.

B. Landasan Teori

Hak-hak atas tanah pada masa kolonial Belanda yang tunduk pada Hukum Agraria Barat diatur dalam BW, ada tanah-tanah dengan hak-hak barat, seperti hak Eigendom, hak Erfpacht, hak Opstal yang disebut Tanah-Tanah Hak Barat.¹ Menurut Pasal 570 BW, Hak Eigendom adalah hak untuk menikmati suatu kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Maka, dapat disimpulkan bahwa hak eigendom ini merupakan hak yang paling sempurna karena dapat memiliki hak atas tanah secara penuh.² Sedangkan, Hak-hak atas tanah pada masa penjajahan, selain yang tunduk pada Hukum Agraria Barat juga terdapat Hukum Agraria Adat. Tanah-Tanah Adat yang terdiri atas apa yang disebut dengan Tanah Ulayat masyarakat-masyarakat Hukum Adat dan Tanah Hak perorangan, seperti Hak Milik Adat.³

Menurut Supriadi, yang termasuk Hak-Hak atas tanah primer adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Hak atas tanah yang besifat primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki secara langsung oleh oleh seseorang atau badan hukum yang memiliki waktu yang lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain.⁴

1. Hak Milik atas tanah

Berdasarkan Pasal 20 UUPA Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Menurut A.P Parlindungan, kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakan dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak-hak lainnya, yaitu untuk

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Cetakan Ke-12, Djambatan, Jakarta, 2009, hlm 53.

² H. Ali Achmad Chomzah, *Huum Agraria: Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, Hlm 87.

³ Boedi Harsono, *Op.cit*, Hlm 54.

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, cetakan ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 64.

menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (paling kuat dan penuh).⁵ Dasar hukum atau pengaturan mengenai Hak Milik terdapat dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Selain UUPA, Hak Milik tidak diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996 tetapi, diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan (selanjutnya ditulis dengan PMA No. 9 Tahun 1999).

2. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 UUPA Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dasar hukum atau pengaturan mengenai Hak Guna Bangunan terdapat dalam Pasal 35 UUPA dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai (selanjutnya ditulis dengan PP No. 40 tahun 1996).

3. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 UUPA Hak Pakai adalah 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 undang-undang ini.

Konveri adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama yaitu, hak-hak atas tanah menurut Hukum Barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA.⁶ Hak Eigendom dapat di konversikan menjadai Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.⁷ Hak Eigendom yang sampai dengan tanggal 24 September 1960 dikonversikan menjadi Hak Milik harus berkewarganegaraan tuggal yaitu, warganegara Indonesia sebagaimana yg tercantum di dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA jo. Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentua Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya ditulis dengan PMA No. 2 Tahun 1960).

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Menurut Boedi Harsono, sistm publikasi yang dianut dalam PP Pendaftaran Tanah yaitu, sistem negatif yang mengandung unsur positif. Karena dari ketentuan dalam PP Pendaftaran Tanah diketahui bahwa penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif. Sebaliknya,

⁵ A.P Parlindungan (b), *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, 1993, hlm 124.

⁶ A.P Parlindungan, *Konversi Hak-hak atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm 5.

⁷ UUPA, Pasal I Ketentuan Konversi.

sistem pendaftaran hak, Pejabat Pendaftaran Tanah mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta. Sistem pendaftaran akta selalu menunjukkan sistem publikasi negatif.⁸

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pengaturan Hak Atas Tanah Eigendom Berdasarkan Hukum Positif

Sebelum Indonesia merdeka, pengaturan hak-hak atas tanah diatur dalam BW. Hak atas tanah tersebut terdiri dari, hak Eigendom yang diatur dalam Pasal 570 samapai dengan Pasal 710 BW. Pasca Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya, lahirlah UUPA. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut-hasil hutan. Berdasarkan pengaturan di atas, hak-hak atas tanah yang terdapat dalam kawasan Cihampelas, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Ccoblong, Kota Bandung yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Selain hak-hak yang terdapat dalam UUPA, ada pula masyarakat yang masih memiliki hak Eigendom yang seharusnya sudah tidak ada lagi sejak lahirnya UUPA.

Berdasarkan Pasal I ketentuan Konversi UUPA hak Eigendom dapat dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Pembatasan jangka waktu pengkonversian tersebut hingga tahun 1980. Apabila tidak melakukan pengkonversian hak atas tanah yang lahir dari Hukum Barat maka, statusnya menjadi Tanah Negara. Sehingga hak Eigendom yang masih terdapat di kawasan Cihampelas tersebut secara hukum merupakan Tanah Negara.

Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Eigendom di Indonesia

Dikarenakan status hak Eigendom saat ini menjadi Tanah Negara namun, masih dapat mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Negara berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa Negara sebagai organisasi tertinggi menguasai bumi, air dan kekayaan alam lainnya untuk kemakmuran dan melindungi rakyat.

Para pemegang hak Eignedom dapat mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Negara berupa Hak Milik. Hal tersebut di atur dalam PMA No. 9 Tahun 1999. Berdasarkan Pasal 9 PMA No. 9 Tahun 1999 pengajuan permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis dengan memuat keterangan pemohon, data yuridis, dan data fisik tanahnya. Lalu Kepala Kantor Pertanahan akan memeriksa kebenaran mengenai data yang diajukan, dan akan memberikan keputusan pemberian hak kepada Pemohon. Sehingga dengan langkah-langkah di atas para pemegang hak Eigendom di kawasan Cihampelas bisa mengajukan permohonan hak atas Tanah Negara berupa Hak Milik kepada Negara. Dengan cara yang telah disebutkan di atas. Lalu kantor pertanahan (saat ini Badan Pertanahan Nasional) akan memberikan keputusan pemberian hak kepada Pemohon (pemberian sertifikat Hak Milik). Setelah pemberian hak dilakukan oleh Negara, maka langkah selanjutnya adalah Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 24 PP Pendaftaran menyatakan bahwa bagi pendaftara berdasarkan konversi hak-hak lama dapat didaftarkan dengan mengajukan bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah dan saksi-saksi. Apabila tidak terdapat bukti-bukti secara lengkap maka, dapat mengajukan bukti penguasaan tanah tersebut minimal 20 tahun dan juga keterangan saksi yang mendukung hal tersebut. Maka, para pemegang hak Eigendom di kawasan Cihampelas masih bisa mendaftarkan dan mengubah

⁸ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm 82-83.

statusnya menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA walaupun sudah merupakan Tanah Negara, dengan cara menunjukkan bukti-bukti sebagaimana ditentukan dalam Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah,

D. Kesimpulan

1. Pengaturan pemegang hak Eigendom hanya diatur dalam Pasal I Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak Eigendom atas tanah dapat dikonversi menjadi Hak Milik atas tanah. Apabila memenuhi persyaratan yang terdapat dalam Pasal 21 UUPA, yaitu berkewarganegaraan Indonesia atau badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Selain itu juga tidak melebihi batas waktu yang ditentukan. Pembatasan waktu untuk melakukan konversi hak-hak atas tanah lama sampai dengan 1980 sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah Eigendom di Indonesia adalah Sertifikat Hak Milik dari hasil pengkonversian hak atas tanah Eigendom.

E. Saran

1. Kepada seluruh para pemegang hak atas tanah Eigendom di Indonesia khususnya di kawasan Cihampelas Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong harus lebih memperhatikan dan mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan. Agar tidak terjadi suatu hal-hal yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pemilik tanah itu sendiri, seperti terjadinya pengusuran tanah.
2. Masyarakat harus memiliki kesadaran hukum dan melakukan pendaftaran tanah segera, agar mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum.

Daftar Pustaka

Buku

- A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, 1993.
- _____, *Konversi Hak-hak atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Cetakan Keduabelas, Djambatan, Jakarta, 2009.
- G.Kertasapoetra, R.G Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah, Jaminan Undang- Undang Pokok Agraria Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina aksara, Jakarta, 1985
- H. Ali Achmad Chomzah, *Huum Agraria: Pertanian Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, cetakan ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Amandemen ke-IV.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

