

**PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK *EIGENDOM VERPONDING*
SETELAH BERLAKUNYA UNDANG – UNDANG POKOK AGRARIA
(STUDI KASUS PUTUSAN MAKAMAH AGUNG NOMOR: 1401
K/Pdt/2018)**

Geraldus Sulianto

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: Gerald.macan@gmail.com)

Hanafi Tanuwijaya

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas
Hukum Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas
Tarumanagara)

(E-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)

Abstract

The ownership of the land of the former eigendom Verponding depending on rights by the residents is physical which after the enactment of the Basic Agrarian Law becomes state land which is then issued a certificate of building rights by PT. Asuransi Jiwasraya (Persero). How is the legal protection for residents who control the land which ex-eigendom depends rights physically after the enactment of the Basic Agrarian Law and which has been issued in the name of PT. Asuransi Jiwasraya (Persero)? Researchers examined these problems using normative legal research methods. In essence, research is carried out by examining library materials or secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and non-legal materials. The research data shows that there are weaknesses and legal errors from the application of these cases. This resulted in the land that had been controlled by residents for decades to change ownership to land owned by PT. Asuransi Jiwasraya (Persero), which residents should have priority rights to the land

Keywords: Land Control, Eigendom Verponding, Agrarian Law

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara yang kaya akan sumber daya alam sudah sepatutnya kita semua menjaga kelestarian tersebut guna bagi generasi yang akan datang terutama hal yang paling terpenting adalah tanah, tanah merupakan faktor utama dalam pendukung masyarakat melakukan

sosialisasi dalam berkehidupan dan bermasyarakat setiap pembangunan baik itu pembangunan untuk perumahan, perkantoran, tempat ibadah ataupun hal lainnya pastinya memerlukan adanya tanah dan setiap penguasaan dan penggunaan tanah yang telah ditempati haruslah sesuai dengan hukum positif yang ada dalam hal ini jikat dilihat dari Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 “Negara Indonesia adalah negara yang berlandasan hukum” berarti semua perbuatan baik itu dalam bidang pertanahan maupun lainnya haruslah sesuai dengan hukum yang berlaku sebagai penentu yang berhak atas penguasaan tanah tersebut.

Dalam ekosistem kita tanah dapat dikatakan sebagai unsur yang terpenting karena memiliki arti yang mendukung kehidupan manusia pada dasarnya tanah dapat dikatakan sebagai *social asset* yaitu tanah sebagai tempat menjalin hubungan antar manusia dan tanah dikatakan sebagai *capital asset* yaitu sebagai tempat pembangunan ekonomi untuk negara yang lebih maju sehingga terhadap obyek tanah harus dijaga kelestariannya.¹

Sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa sumber daya alam yang yang strategis bagi bangsa, negara, dan rakyat tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup rakyat Indonesia sehingga dalam hal ini peran koordinasi antara campur tangan negara dengan rakyat Indonesia haruslah dilakukan secara nyata dan diberikan secara adil bagi keperluan rakyat itu sendiri hal ini sesuai dengan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat”. Sehingga untuk membuat suatu aturan hukum yang lebih baik terutama bagi kepentingan rakyat maka pada tahun 1948 yang pada mulai dibuat oleh panitia Yogyakarta kemudian berpindah kepada panitia Jakarta yang kemudian berubah menjadi panitia Soewahjo kemudian

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang : Bayumedia, 2007), hal. 1.

rancangan tersebut dibawa menjadi rancangan soenarjo tetapi hal tersebut ditolak karena masih memakai UUDS, sehingga pada tahun 1960 dibuatnya rancangan Sadjarwo untuk menjadikan hukum tanah yang lebih baik lagi dibuatnya berdasarkan manifesto politik, hukum adat beserta UUD yang pada tahun 1960 dibuat suatu Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang disingkat (UUPA).²

Dengan adanya UUPA tersebut banyak rakyat Indonesia berharap akan adanya pembaharuan terhadap hukum tanah nasional yang lebih baik dan lebih mengedepankan hak prioritas kepada rakyat itu sendiri sehingga UUPA itu sendiri memiliki tujuan yaitu

1. Meletakkan dasar – dasar hukum tanah nasional yang lebih mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri dengan mengedepankan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat.
2. Meletakkan dasar – dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum yang menolak adanya dualisme hukum karena hal tersebut membuat rakyat sengsara dan mengedepankan kesatuan hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat.
3. Meletakkan dasar – dasar kepastian hukum bagi rakyat, dan mempermudah kepentingan rakyat dalam segala hal.

Upaya untuk mewujudkan tujuan ini terbentuk dengan adanya UUPA yang dalam UUPA memuat asas – asas dan ketentuan jiwa UUPA yang sesuai dengan kepentingan rakyat dengan memberikan hak prioritas rakyat dan dibuatnya juga tentang pendaftaran tanah untuk menjamin adanya suatu kepastian hukum bagi rakyat.³

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016), hal. 1.

³ Suparman, “*Peranan Undang – Undang Pokok Agraria Bagi Masyarakat Indonesia yang Bersifat Agraris*“, Jurnal Warta, No. 3, Oktober 2017, hal 7-8.

Setelah berlakunya UUPA maka UUPA memutuskan dengan mencabut:

1. Tentang adanya “*Agrarische Wet*” (S. 1870-55) dengan tambahan Pasal 62 (RR) yang ketentuan tersebut hanya mementingkan kepentingan penguasaan termuat dalam pasal 51 (S. 1925-447) dicabut dan tidak diberlakukan lagi.
2. Semua pernyataan “*Domein verklaring*” tersebut dalam pasal 1 “*Agrarisch* dimana tanah seseorang yang tidak dapat membuktikan dengan adanya sertipikat maka tanah tersebut menjadi milik negara dan rakyat tidak boleh memiliki tanah tersebut.
3. *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1972 No. 29 (S. 1872-117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke-II Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Indonesia mengenai agraria yang menghindari adanya *dualisme* hukum diganti dengan hukum tanah nasional yang selalu dan hanya menggunakan ketentuan hukum adat

Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan tertulis maupun tidak yang mengatur tentang tanah tersebut yang berisikan apakah tanah tersebut sudah berhubungan dengan subyeknya atau tanah tersebut belum dihubungkan dengan subyek hak tersebut.⁴

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum
Dalam hal ini obyek tanahnya belum dimiliki oleh subyeknya atau belum melakukan suatu perbuatan hukum.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1989), hal. 195.

Dalam hal ini tanah tersebut sudah dilakukanya perbuatan hukum oleh subyek atau beberapa subyek tertentu.⁵

Pasal 20 sampai Pasal 46 mengatur tentang adanya ketentuan – ketentuan hak atas tanah yang memungkinkan atau tidak memungkinkan terjadinya suatu hak penguasaan.⁶

Didalam hukum tanah nasional yang dimaksudkan disini berdasarkan UUPA bahwa rakyat yang sudah menguasai tanah negara yang tidak memiliki sertifikat bukan berarti dia tidak boleh menempati tempat tersebut tetapi rakyat tetap boleh menguasai asal ketentuan tersebut dibatasi oleh Pasal 2 UUPA.⁷

Eigendom adalah hak yang paling memiliki jangka waktu yang tak terbatas terhadap suatu benda. Kepada seseorang yang memiliki hak *eigendom* dapat melakukan perbuatan hukum apa saja. Pada hukum tanah yang masih menggunakan dualisme hukum memang hak *eigendom* dipandang sebagai hak yang mutlak dan dapat dilakukan perbuatan apa saja terhadap orang yang menguasainya tetapi pada saat terbitnya UUPA dikenal dengan adanya asas kemasyarakatan sehingga hak milik yang diatur oleh UUPA berbeda dengan hak *eigendom* yang diatur dalam KUHperdata. Sehingga UUPA menonjolkan asas fungsi sosial pada Hak Milik itu dengan menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA. Kita sudah tidak dapat berbuat sewenang – wenang lagi dengan Hak Milik kita sendiri. Pada aturan yang dimuat dalam UUPA Ketika seseorang tersebut memiliki tanah dengan status hak milik maka hak milik tersebut juga dibatasi oleh Pasal 6 UUPA dimana untuk kepentingan umum tanah tersebut boleh dimiliki oleh negara asal saja

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, 2013), hal.11.

⁶ Boedi Harsono, Op.Cit, hal. 25.

⁷ Agussalam Nasution, “*Teori Hukum Pertanahan Yang Pernah Berlaku Di Indonesia*”, (Jakarta: Majalah Hukum Agraria, 2012), hal. 24.

seseorang yang kehilangan hak milik tersebut diganti rugi oleh negara sesuai dengan harga tanah tersebut.⁸

Setelah adanya Undang – Undang Pokok Agraria maka Hak *Eigendom* secara garis besar diadakannya ketentuan - ketentuan konversi *Hak Eigendom* dikonversi menjadi:

1. Hak milik jika pemiliknya memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak milik;
2. Hak pakai jika milik negara asing, yang dipergunakan untuk keperluan kediaman, gedung kedutaan dan sejenisnya
3. Hak guna bangunan, bila pemiliknya rangkap kewarganegaraan WNA dan WNI⁹

Semua nama jenis kepemilikan tanah dan peristilahan hak atas tanah sebelum adanya Undang – Undang Pokok Agraria yang berkaitan dengan pertanahan tersebut diberlakukan pada zaman penjajahan Hindia Belanda dan setelah berlakunya UUPA tentang Pokok – Pokok Agraria, maka jenis hak yang berlaku pada saat Hindia Belanda dikonversi sesuai dengan jenis hak atas tanah yang berlaku di Indonesia¹⁰

Di Kota Jakarta tepatnya di Kota Administrasi Jakarta Pusat di jalan Taman Kebon Sirih III No 7 dan No, 9 RT 009 RW 010 Kelurahan Kampung Bali Kecamatan Tanah Abang terdapatnya tanah bekas belanda berdasarkan *Eigendom Verponding* nomor 17432 yang dulunya merupakan tanah Administrat Tickantoor klaseen & Co. Rumah diatas tanah tersebut dikuasai oleh warga negara Belanda bernama Willem Karel Moonth dan rumah diatas tanah tersebut disewa oleh warga Negara Indonesia yang bernama RM Moechsin setelah hubungan sewa – menyewa berlangsung lama setelah Willem Karel Moonth meninggalkan tempat tersebut rumah diatas tanah tersebut kemudian menjadi status tanah negara setelah pihak

⁸ Subekti, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 2003), hal. 70.

⁹ Mudakir, Iskandar syah, Op.Cit, hal. 24.

¹⁰ Ibid., hal. 23.

dari Willem Karel Moonth pergi dari Indonesia dan rumah di atas tanah tersebut tidak dimanfaatkan lagi, kemudian pihak dari RM Moechsin menjadi seseorang yang memiliki penguasaan fisik terhadap tanah beserta bangunan tersebut kemudian rumah di atas tanah tersebut sudah ditinggali oleh beberapa keturunan sampai dengan cucu dari RM Moechsin yang bernama Diana Azhary.

Diana Azhary selaku subyek yang menguasai rumah di atas tanah tersebut mengetahui rumah di atas tanah yang ia tempati ternyata sudah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero) dengan jangka waktu selama 30 tahun dari 29 Juli 1994 hingga tanggal 14 Desember 2024, Diana Azhary merasa heran bagaimana bisa semua pajak mulai dari Girik, IPEDA, sampai PBB yang telah di atas namakan oleh Dra Erka Azhary selaku orang tua Ibu Diana telah dibayar setiap tahun dan penguasaan fisik rumah di atas tanah tersebut kurang lebih 67 tahun dikuasai oleh Ibu Diana kemudian timbul sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Asuransi Jiwasraya yang tidak pernah menguasai rumah di atas tanah tersebut. Setelah mendapatkan Somasi dari PT. Asuransi Jiwasraya untuk keluar dari rumah di atas tanah tersebut atau membayar uang sewa atas bangunan di atas tanah tersebut, dalam hal ini Diana Azhary tidak mau keluar atau membayar uang sewa tersebut.

Pada tahun 2015 Diana Azhary mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada PT. Asuransi Jiwasraya sebagai Tergugat I, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai Tergugat II, Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai Tergugat III dan Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Kecamatan Tanah Abang sebagai Turut Tergugat. Hasil putusan Pengadilan Negeri tetap mempertahankan sertipikat hak guna bangunan atas nama PT. Asuransi Jiwasraya. Kemudian Diana Azhary melakukan banding dan kasasi dan hasil putusan tersebut hanya memperkuat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dalam pokok perkara PT. Asuransi Jiwasraya berdalil bahwa tanah

beserta bangunan tersebut miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero) sedangkan disisi lain Diana Azhary berpendapat ialah sebagai pemegang hak prioritas dikarenakan Diana Azhary telah menguasai fisik kurang lebih dari 67 tahun.

Berdasarkan uraian tersebut, maka diangkat lah judul penelitian ini “Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018)”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap warga yang menguasai tanah bekas Hak Eigendom Verponding secara fisik setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria dan yang sudah diterbitkannya sertipikat atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero)

C. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Jenis Penelitian

Dalam hal ini Penelitian yang peneliti gunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum doktrinal yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan yang tertulis atau bahan – bahan hukum lainnya. Penelitian hukum normatif adalah *legal research*

karena *legal research* selalu normatif dengan menggunakan bahan – bahan yang ada dan pendekatan.¹¹ Pada intinya penelitian yang digunakan dengan cara meneliti bahan – bahan Pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Oleh karena itu peneliti akan melakukan suatu penelusuran terhadap peraturan perundang – undangan yang terkait dengan aturan normatif dan juga peneliti juga melakukan penelusuran terhadap literatur – literatur yang terkait dengan penelitian ini melalui buku – buku, jurnal, makalah. Penelitian ini dilakukan untuk meneliti perihal ketentuan keberlakuan normatif terhadap penguasaan tanah bekas hak *eigendom verponding* setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018.

2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis bahan hukum dapat dibedakan menjadi 3 bagian yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber bahan hukum yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang – undangan , catatan resmi, risalah dalam perundang – undangan dan putusan hakim.¹²

b. Bahan Hukum Sekunder

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hal. 56.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hal. 141

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip - prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan – pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.¹³ Dalam penelitian ini bahan hukum yang sekunder yang digunakan meliputi:

- 1) Buku – buku ilmiah dibidang hukum
- 2) Jurnal ilmiah dibidang hukum
- 3) Majalah dibidang hukum

c. Bahan Non Hukum

Bahan Non Hukum adalah bahan yang memperjelas mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Dalam hal ini yang digunakan oleh bahan non hukum meliputi:

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- 2) Kamus Hukum

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah studi Pustaka yaitu teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku – buku, literatur – literatur, catatan – catatan, dan laporan – laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan yang berhubungan dengan penguasaan tanah bekas hak *eigendom verponding* setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018.¹⁴

4. Pendekatan Penelitian

¹³ Ibid, hal, 142.

¹⁴ Ibid, hal, 21.

Keterkaitannya dengan penelitian normatif, Pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki¹⁵

Salah satu pendekatan dalam penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan perundang - undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang – undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang yang ditangani.¹⁶

5. Teknik Analisis Data

Teknik Analisis Data yang digunakan peneliti adalah Teknik Analisis Data kualitatif karena peneliti mengkaji dari berbagai data – data sekunder baik dari buku maupun bahan – bahan literatur lainnya kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018.¹⁷

Metode berfikir yang dipakai dari suatu hal yang pada dasarnya dari premis yang bersifat umum ke khusus lalu dari kedua premis tersebut ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion* dengan melakukan pengkajian tentang peraturan perundang – undangan yang dihubungkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018.¹⁸

¹⁵Ibid, hal, 93.

¹⁶ Ibid, hal, 24.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 50.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, Op,Cit., hal. 47.

II. PENDAHULUAN

A. Bagaimana perlindungan hukum terhadap warga yang menguasai tanah bekas Hak Eigendom Verponding secara fisik setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria dan yang sudah diterbitkannya sertipikat atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero)

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap harkat dan martabat yang terletak pada manusia dan terhadap juga pada hak asasi manusia yang melekat pada subyek hukum beradarkan dari hukum yang berlaku dan yang bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum.¹⁹

Hak penguasaan atas tanah menurut Boedi Harsono adalah suatu aturan dimana mengatur adanya perbuatan hukum yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan.²⁰

Pengertian penguasaan atas tanah dapat diartikan secara fisik maupun secara yuridis dan juga dapat diartikan secara *privat* maupun secara *public* pengertian penguasaan atas tanah secara yuridis dapat diartikan sebagai penguasaan seseorang yang telah memiliki bukti kepemilikan atas tanah yakni sertipikat sedangkan pengertian secara fisik yaitu penguasaan hak atas tanah tersebut terdapat pada seseorang yang mendiami tanah tersebut, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.²¹

Bawasannya apabila seseorang warga yang sudah menguasai tanah bekas hak *eigendom verponding* yang secara fisik terbukti penguasaan tersebut oleh orang tersebut tetapi dalam hal ini seseorang tersebut tidak melakukan konversi hak sampai tanah tersebut menjadi status tanah negara atau seseorang tersebut juga belum mengajukan pendaftaran hak tersebut

¹⁹ Philipus M, Hadjon , Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hal. 25

²⁰ Boedi Harsono, Op.Cit, hal. 262.

²¹ Urip Santoso, Op.Cit, hal. 75.

maka ketentuan – ketentuan tersebut diselesaikan menurut Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 yang terdapat dalam Pasal 5 jika seseorang sudah menguasai sejak hak barat maka tanah beserta bangunan tersebut diberikan kepada penggarap yang secara fisik tidak melanggar ketentuan yang berlaku.²²

Tanah bekas perkampungan hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat ini yang di maksud di sini adalah sudah menjadi tanah negara yang diatur dalam Pasal 2 UUPA yang setelah tanah tersebut sudah diduduki oleh rakyat maka akan di prioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya.²³

Konversi merupakan penyesuaian hak – hak lama menurut hukum lama seperti hak barat, diubah menjadi hak baru sesuai dengan hak – hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Untuk mengenai hak barat tentang *eigendom verponding* hak tersebut di konversi menjadi hak milik sejak 24 September 1960 apabila seseorang tersebut dapat memberikan bahwa dia benar berkewarganegaraan tunggal, dan berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960 apabila seseorang tersebut dalam jangka waktu 6 bulan tidak datang kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah maka hak tersebut dikonversi menjadi hak guna bangunan.²⁴

Dalam kasus tersebut dapat dikatakan Diana Azhary sebagai penguasa fisik obyek sengketa tersebut yang penguasaannya sudah turun temurun yang didasari dengan membayar segala jenis pajak mulai dari petuk, iuran pendapat daerah, sampai dengan pajak bumi dan bangunan semua itu dibayar oleh Diana Azhary yang diperkirakan penguasaan fisik tersebut selama kurang lebih 67 tahun dan PT. Asuransi Jiwasraya sebagai perusahaan negara yang memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan No 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero) dengan

²² Gunanegara, Hukum Pidana Agraria Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana, (Jakarta: Pt. Tstanusa, 2017), hal. 175.

²³ Indonesia, Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak – Hak Barat, Pasal 1 Jo. Pasal 13.

²⁴ Gunanegara, Op.Cit, hal. 172.

jangka waktu selama 30 tahun dari 29 Juli 1994 hingga tanggal 14 Desember 2024 yang dalam hal ini PT. Asuransi Jiwasraya sama sekali tidak menguasai fisik tersebut. Sehingga dapat dikatakan PT. Asuransi Jiwasraya dapat memiliki sertipikat hak guna bangunan diatas tanah yang sedang ada penggarapnya yaitu Diana Azhary yang pastinya penerbitan sertipikat tersebut diterbitkan oleh BPN Jakarta Pusat berdasarkan kelengkapan data administrasi yang diberikan dari PT. Asuransi Jiwasraya.

Pada dasarnya sertipikat yang terbit harus memuat buku – buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik untuk data yuridis sesuai dengan hak atas tanah yang diminta, sedangkan data fisik terdiri dari surat ukur dan pengukurannya harus dilakukan di obyek tempat yang bersangkutan dalam kasus tersebut faktanya PT. Asuransi Jiwasraya tidak memiliki bukti apapun bahwa PT. Asuransi Jiwasraya telah menguasai obyek sengketa tersebut sementara pihak dari Diana Azhary mempunyai bukti-bukti yang dapat membuktikan dirinya bahwa dirinyalah yang menguasai tanah tersebut (seperti Girik, IPEDA, sampai PBB yang telah di atas namakan oleh Dra Erka Azhary selaku orang tua Ibu Diana telah dibayar setiap tahun dan penguasaan fisik rumah di atas tanah tersebut kurang lebih 67 tahun dikuasai oleh Ibu Diana) , berdasarkan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang – bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas – batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda – tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan serta upaya penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak untuk memperoleh bentuk tertata bidang – bidang tanah tersebut. Faktanya pihak dari PT. Asuransi Jiwasraya maupun BPN Jakarta Pusat tidak pernah datang untuk melakukan pengukuran dan tidak pernah melakukan menempatkan tanda – tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini penerbitan sertipikat khususnya data fisik tidak boleh diterbitkan apabila tidak melakukan pengukuran lokasi, karena surat ukur tidak mungkin diterbitkan apabila tidak melakukan pengukuran

lokasi, terlebih lagi dalam penerbitan sertipikat harus ada keterangan dari kelurahan untuk mengetahui tanah tersebut tidak sengketa serta mendapatkan tanda tangan baik dari Rukun Tetangga dan Rukun Warga maupun saksi lainnya di sekitar obyek tanah tersebut untuk mendapatkan keterangan bahwa tanah tersebut tidak sengketa dan yang terpenting harus ada surat keterangan penguasaan tanah. Faktanya penguasaan fisik obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Diana Azhary dari sebelum mulainya UUPA kurang lebih penguasaan fisik tersebut sudah sekitar 67 tahun dalam hal ini PT. Asuransi Jiwasraya tidak pernah menguasai fisik tersebut sehingga dapat juga dibatalkan karena menurut Pasal 35 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 1996 mengenai Badan Pertanahan Nasional, HGB dapat dibatalkan karena hal-hal sebagai berikut.

“A.berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
B.dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

1. **tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32 PP 40/1996; atau**
 2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan; atau
 3. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya;
 - e. **ditelantarkan;**
 - f. tanahnya musnah;
 - g. ketentuan **Pasal 20 ayat (2) PP 40/1996**, di mana HGB hapus demi hukum karena pemegang HGB tidak melepaskan atau mengalihkan haknya dalam jangka waktu satu tahun, saat dirinya tidak lagi memenuhi syarat.”

Sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan No 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero) yang dikeluarkan oleh BPN Jakarta

Pusat dapat dikatakan sebagai cacat hukum administrasi, sesuai dengan Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ BPN Nomor 9 Tahun 1999 menerangkan keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan serta dalam praktiknya, tanah tersebut tidak pernah digunakan oleh PT. Asuransi Jiwasraya (persero) tapi oleh pihak Diana Azhary karena penguasaan fisiknya pun tidak dianggap oleh UUPA dikarenakan tiadanya pengukuran yang dilakukan oleh pihak dari Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat .

Dalam hal ini karena adanya cacat hukum pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero) yaitu data fisik yang tidak pernah diukur serta PT. Asuransi Jiwasraya (persero) tidak dapat dibenarkan sebagai penguasaan fisik tersebut maka seharusnya pihak dari Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat membatalkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero) tersebut.

Dalam Amar Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Nomor 1401 K/Pdt/2018. Majelis hakim memenangkan PT. Asuransi Jiwasraya (persero) dan menghukum Diana Azhary untuk mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkannya dalam keadaan baik kepada PT. Asuransi Jiwasraya (persero). Sehingga dalam Amar Putusan tersebut tidak sesuai dengan hukum positif yang berlaku dikarenakan dalam Pasal 1 Jo Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 menerangkan tanah – tanah bekas hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang sudah menjadi tanah yang dikuasai oleh negara sepanjang tidak diperlukan untuk proyek – proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata – nyata menguasai dan menggunakannya secara sah. Peraturan tersebut juga terdapat terhadap Pasal 5 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 yang menerangkan tanah – tanah bekas hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak

barat dalam hal ini sudah menjadi tanah negara yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat akan diprioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya. Dalam hal ini Diana Azhary secara nyata telah menguasai fisik tanah yang langsung dikuasai oleh negara tersebut dan tanah tersebut sudah menjadi tempat tinggal perkampungan sehingga dalam aturan tersebut Diana Azharylah yang memiliki hak prioritas terhadap tanah yang dikuasainya dan Diana Azhary juga yang memiliki hak prioritas untuk menerbitkan sertipikat hak guna bangunan terhadap obyek sengketa tersebut.

Dalam pertimbangan Majelis Hakim tersebut Majelis Hakim mengatakan dengan pertimbangannya bahwa Diana Azhary tidak memiliki hak apapun atas tanah obyek sengketa dikarenakan PT. Asuransi Jiwasraya (persero) yang memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No 711/Kampung Bali. Bila dilihat aturan sebelum UUPA adanya aturan tentang *Domein Verklaring* yang artinya negara dapat mengambil tanah – tanah rakyat selagi rakyat tidak dapat membuktikan sertipikat kepemilikannya dalam hal ini *Domein Verklaring* tersebut menyengsarakan rakyat sehingga setelah berlakunya UUPA aturan *Domein Verklaring* tersebut tegas dicabut oleh UUPA dalam pertimbangan Majelis Hakim tersebut bahwa Diana Azhary dikalahkan karena tidak memiliki hak apapun berarti pertimbangan Majelis Hakim tersebut telah menggunakan artian yang serupa dengan *Domein Verklaring* dalam kasus tersebut, yang dalam hal ini sangat merugikan Diana Azhary sebagai rakyat dan juga merusak hukum tanah nasional dikarenakan aturan serupa tentang *Domein Verklaring* dihidupkan Kembali yang dalam hal ini sudah secara nyata dan tegas dicabut oleh UUPA.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan mengenai jawaban atas permasalahan yang penulis kaji terhadap perlindungan hukum tersebut pada dasarnya tanah bekas hak *eigendom*

verponding yang sudah menjadi tanah negara dimana penguasaan fisik tersebut secara nyata sudah dikuasai oleh Diana Azhary kurang lebih 67 tahun maka Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 711/ Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya. Haruslah dibatalkan karena mengandung cacat hukum administrasi dimana dalam penerbitan sertipikat tersebut tidak dilakukan pengukuran fisik terhadap lokasi, yang seharusnya penerbitan sertipikat haruslah dilakukan pengukuran fisik dan melakukan pemetaan terhadap bidang – bidang obyek yang ingin dipetakan. Dan terhadap hak prioritas terhadap obyek sengketa tersebut Diana Azharylah yang memiliki hak prioritas sepenuhnya sebagaimana berdasarkan dalam Keputusan Presiden bahwa tanah yang sudah dikuasai oleh rakyat sejak hak barat maka tanah tersebut diberikan sepenuhnya kepada rakyat, sehingga Diana Azhary sebagai rakyat memiliki hak prioritas kepemilikan atas tanah tersebut.

Selain hal itu, PT. Asuransi Jiwasraya juga tidak pernah menggunakan Hak Guna Bangunan tersebut sehingga dalam hukum pertanahan Indonesia, seharusnya Sertipikat tersebut dibatalkan karena PT. Asuransi Jiwasraya tidak pernah memakai tanah tersebut selama jangka waktu 30 tahun dari 29 Juli 1994 hingga tanggal 14 Desember 2024 . Sehingga selain dari alasan dimana adanya cacat hukum administrasi dimana dalam penerbitan sertipikat tersebut tidak dilakukan pengukuran fisik terhadap lokasi, pengabaian tanah yang dilakukan oleh PT. Asuransi Jiwasraya juga dapat dijadikan alasan untuk pembatalan sertipikat tersebut.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka dikemukakan beberapa saran – saran tersebut sebagai berikut:

1. Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat hendaklah membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero) dikarenakan dalam penerbitan sertipikat tersebut telah mengandung cacat hukum administrasi yang tidak melakukan

pengukuran fisik terhadap obyek sengketa. Cacat hukum administrasi ini seharusnya dapat mengakibatkan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (persero) karena alasan cacat hukum administrasi tersebut dapat dijustifikasi oleh Hukum Pertanahan Indonesia. Janganlah karena PT. Asuransi Jiwasraya (persero) merupakan perusahaan milik negara sehingga kepentingannya lebih diutamakan meskipun sudah terjadi kecacatan hukum dimana jika hal ini terjadi ke perorangan atau badan hukum yang tidak mempunyai kekuatan dalam pemerintahan (seperti pejabat atau badan hukum berbasis pemerintahan seperti BUMN) maka hal kecacatan hukum administrasi ini dapat dilaksanakan untuk membatalkan sertifikat.

2. Kepada Pejabat Pemerintah maupun instansi penegak hukum lainnya hendaklah lebih memberikan kepastian hukum kepada rakyat yang sudah menguasai tanah tersebut sejak orang tersebut sudah mendiami tempat tinggal yang masih didasari dengan hak *eigendom verponding*. Dikarenakan dalam kasus ini keluarga dari Diana Azhary telah membayar pajak dan hal-hal lainnya atas nama dari anggota keluarga mereka sendiri. Selain itu, Hakim yang menangani kasus ini seharusnya mengetahui bahwa aturan serupa tentang *Domein Verklaring* dihidupkan Kembali yang dalam hal ini sudah secara nyata dan tegas dicabut oleh UUPA. Jika penegak hukum di Indonesia (terutama pengadilan) tidak mengetahui tentang hal-hal seperti ini maka hukum yang akan dihasilkan oleh pengadilan di Indonesia akan cacat hukum dan tidak adil untuk orang-orang yang seharusnya dalam Undang-Undang dianggap menaati hukum di Indonesia.

3. Kepada perusahaan yang dimiliki oleh swasta atau negara / BUMN (Badan Usaha Milik Negara), diharapkan untuk mengikuti sistem hukum Indonesia terutama dibidang pertanahan dikarenakan dalam kasus ini, PT. Asuransi Jiwasraya (persero) melakukan kesalahan yang seharusnya dalam Hukum Pertanahan Indonesia, sertipikat yang dimiliki oleh PT. Asuransi Jiwasraya (persero) tersebut seharusnya dibatalkan. Tetapi, karena putusan hakim yang memenangkan PT. Asuransi Jiwasraya (persero), maka Sertipikat tersebut tidak dibatalkan. Untuk menghindari perusahaan-perusahaan milik negara dan swasta terjebak dalam kasus yang sama, maka perusahaan-perusahaan yang ingin membuat Sertipikat yang berhubungan dengan tanah (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan lain sebagainya) harus melengkapi semua langkah-langkah dalam mendapatkan Sertipikat Hak Guna tersebut.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Achmad, Rubaie. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang : Bayumedia, 2007.

Gunanegara. *Hukum Pidana Agraria Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*. Jakarta: Pt. Tstanusa, 2017.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria. Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.

Subekti. *Pokok – Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 2003.

Iskandar, Mudakir. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, 2019.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

Perundang-Undang

Indonesia. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Indonesia. Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
(Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960)

Indonesia. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979

Indonesia. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979

Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 1996 mengenai
Badan Pertanahan Nasional

Artikel Jurnal Cetak

Suparman. “Peranan Undang – Undang Pokok Agraria Bagi Masyarakat Indonesia yang Bersifat Agraris.” *Jurnal Warta*, Volume 1, Nomor 3 (Oktober 2017)

Kutipan Koran/ Majalah

Nasution Agussalam. “*Teori Hukum Pertanahan Yang Pernah Berlaku Di Indonesia*”. Majalah Hukum Agraria. Tahun 2012.