

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK EIGENDOM YANG TIDAK DIKONVERSI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 756 K/PDT/2019)

Nathania Febriani

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: nathania.feb@gmail.com)

Dr. Endang Pandamdari, S.H., C.N., M.H.

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.)
pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
(e-mail: epandamdari@yahoo.com)

Abstract

Legal effect can arise due to legal events that occur from all legal actions, namely actions taken by legal subject towards legal object or any other consequences caused by certain events by the law in question. The agreement in the sale and purchase itself is a legal act that can lead to legal consequences, which seen in the case example by Supreme Court Verdict Number 756 K/PDT/2019. As the case indicated, a cancellation occurred through a decision in court by the judge because there was no proof of conversion of a former eigendom plot of land by the parties. Because any land with western rights that have not been converted since the conversion date has passed will be simultaneously transformed into state land, and the parties only have priority rights to plead their rights to the land. The research method used in this writing is normative legal research method by using both primary legal materials and secondary legal materials. From the results of the study, the cancellation in the sale and purchase agreement was obtained through the role and decision of the judge in the presence of the judge's power in adjudicating a case to uphold justice, if there was no evidence provided that the eigendom land had been converted, then the judge has the authority to cancel the sale and purchase agreement and decide that the party concerned can plead or request his rights to the land itself.

Keywords: Legal Effect, Sale and Purchase Agreement, Eigendom, Conversion.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang berpijak serta berdiri tegak di atas hukum dan sangat menjunjung tinggi hukum, oleh karena itu Negara Indonesia adalah negara hukum. Indonesia sebagai negara hukum, maka seluruh kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat di Indonesia diatur melalui norma-norma yang berlaku, baik dari segi hukum, budaya, ekonomi maupun sosial. Norma-norma hukum pada dasarnya memang ditujukan untuk mengatur perilaku dan tindakan

lahiriah manusia, dimana hal tersebut kemudian akan menyebabkan lahirnya suatu hubungan hukum atau tindakan hukum antara satu manusia dengan manusia lainnya.¹⁾

Hubungan hukum ini dapat menyebabkan terjadinya akibat-akibat hukum tertentu, yaitu salah satunya adalah dapat berupa hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan tertentu antar subjek hukum dengan didasari oleh hubungan itu sendiri.²⁾ Hubungan hukum yang terjadi antar subjek hukum salah satunya adalah dalam bentuk perjanjian atau perikatan. Menurut Subekti, perjanjian itu sendiri adalah suatu kejadian dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji bersama-sama untuk melaksanakan suatu hal.³⁾

Perjanjian itu sendiri ada berbagai macam jenis bentuk atau jenis, dan salah satu dari bentuk contoh perjanjian yang sering ditemui di dalam kehidupan sehari-hari masyarakat adalah perjanjian jual beli tanah. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, kegiatan jual beli tanah adalah suatu kegiatan perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut sebagai penjual, mengikatkan diri dan berjanji dalam memberikan atau menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang disebut dengan pembeli, dimana pembeli kemudian akan melakukan pembayaran kepada penjual. Pihak penjual berjanji untuk menyerahkan barang tersebut beserta dengan hak milik dengan menerima pembayaran dari pihak pembeli sebagai sebuah penggantian yang dianggap memiliki nilai yang sama (*equivalent*) dalam bentuk uang.⁴⁾

Tanah adalah termasuk dalam objek hukum yang berperan sangat krusial di dalam kehidupan manusia. Hukum Tanah di Indonesia diatur oleh

¹⁾ Peter M. Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Prenadamedia, 2008), hal. 210-211.

²⁾ Ridwan R., *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan ke-13, (Jakarta: Grafindo Persada, 2017), hal. 265.

³⁾ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-13, (Jakarta: Intermasa, 1991), hal. 1.

⁴⁾ Ridwan K., *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Ke-1, (Banjarmasin: FH UI Press, 2016), hal. 6.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA) yang disahkan pada tanggal 24 September 1960. UUPA pada khususnya adalah tonggak yang sangat penting dalam sejarah pertanahan di Indonesia atau perkembangan agraria dan pembaharuan Hukum Agraria atau Hukum Tanah Indonesia.⁵⁾ Ketika saat diproklamasikannya kemerdekaan Indonesia, masyarakat Indonesia telah mewarisi dari pemerintah Belanda tanah-tanah jajahan yang diperjualbelikan menurut ketentuan Hukum Barat atau yang disebut dengan tanah-tanah hak barat.

Sejak berlakunya UUPA secara resmi di Indonesia, tanah-tanah dengan hak barat tersebut semuanya diwajibkan untuk dilakukan “konversi” menjadi hak-hak atas tanah seperti Hak Milik atau hak-hak lainnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 Ayat (1) Bagian Kedua UUPA yang mengatur tentang ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah. Hak Milik adalah hak turun-menurun dan terkuat yang dapat dipunyai orang atas tanah, serta Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian Hak Milik diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA. Konversi dalam hal ini adalah sebuah proses kegiatan untuk mengubah hak atas tanah lama atau mengubah tanah tersebut menjadi hak atas tanah baru yang dikenal dan diatur di dalam UUPA.⁶⁾ Meskipun pengaturan tentang konversi telah diatur serta diterapkan di dalam UUPA, ternyata diketahui hingga saat ini di Negara Indonesia banyak terdapat permasalahan mengenai jual beli tanah, yaitu dimana tanah-tanah yang dipermasalahkan adalah tanah yang memiliki status hak *eigendom* yang belum dikonversi.

Pengertian hak *eigendom* adalah hak atas tanah ciptaan pemerintahan pada masa zaman penjajahan kolonial Belanda di Indonesia dan tunduk pada KUH Perdata. Pengaturan hak *eigendom* terdapat dalam Pasal 570 Buku Ke-II KUH Perdata, namun telah dinyatakan dicabut oleh UUPA dan kemudian diatur

⁵⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-8, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 1.

⁶⁾ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1990) hal. 1.

oleh UUPA. UUPA menyatakan bahwa tanah *eigendom* harus segera dilakukan proses konversi, yaitu mengubah status hak kepemilikan atas tanah *eigendom* tersebut menjadi sesuai dengan ketentuan aturan dalam Pasal 1 Ayat (1) Bagian Kedua UUPA dengan diberikan batasan waktu. Untuk melakukan proses kegiatan konversi tanah selambat-lambatnya adalah 20 tahun sejak diberlakukannya UUPA tersebut, yakni dilakukan sejak tanggal 24 September 1960 hingga 24 September 1980.

Menurut pernyataan di atas, masyarakat harus melakukan pendaftaran ulang atas hak-hak tanah *eigendom* yang dimilikinya itu agar segera diterbitkan hak baru atas tanah tersebut. Setelah lewat batas masa waktu yang telah ditentukan, maka hak-hak atas tanah *eigendom* yang tidak dikonversi tersebut akan langsung dikuasai oleh Negara, dan setelah itu selanjutnya semua berdasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979.⁷⁾ Keputusan ini memberikan prioritas bagi rakyat untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah bekas hak barat tersebut apabila batas masa berlaku konversi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah berakhir.

Pendaftaran tanah *eigendom* dilakukan pula melalui Badan Pertanahan Nasional di seluruh wilayah Negara Indonesia dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna untuk menjamin kepastian hukum. Pasal 24 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut secara tertulis. UUPA telah menghapus dan mengubah sistem pertanahan pemerintah Belanda yang bersifat individualistik dengan sistem dualisme itu menjadi bersifat kekeluargaan

⁷⁾ Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cetakan ke-1, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 218.

berdasarkan konsep hukum adat yang menerapkan sistem unifikasi dengan kodifikasi.⁸⁾

Di Indonesia, sudah banyak terjadi berbagai macam kasus pembatalan perjanjian jual beli karena tanah yang sebenarnya dipermasalahkan dalam jual beli adalah tanah yang memiliki status tanah bekas *eigendom verponding*. Salah satunya adalah seperti pada kasus dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Putusan Nomor 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST yang dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 138/PDT/2018/PT.DKI, dan kemudian dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/Pdt/2019. Kasus ini berawal dari Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas sebagai pihak penjual atau para Penggugat yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan Tuan Wesly Silalahi selaku pembeli atau Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Kramat V/4, RT. 02, RW. 09, Kel. Kenari, Kec. Senen, Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 5649 seluas 272 m² (Dua Ratus Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) sebagaimana terdaftar dalam Surat Izin Perumahan Nomor (SIP) TS. 1.05/0004/12.99 tertanggal 28 Januari 1997.

Beberapa waktu setelah perjanjian telah dibuat, ternyata diketahui bahwa pihak Tergugat atau pembeli tidak memenuhi kewajibannya dalam melunasi pembayaran berdasarkan PPJB tersebut kepada Penggugat, oleh karena itu pihak Penggugat kemudian mengajukan kasus ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta dengan dalil ingkar janji (*wanprestasi*), dimana kasus ini kemudian dimenangkan oleh pihak Penggugat atau penjual. Namun setelah pihak Tergugat mengajukan banding, hasil putusan dari Pengadilan Tinggi adalah membatalkan putusan Pengadilan Negeri yang telah memenangkan pihak Penggugat atau penjual, yaitu karena objek sengketa berupa sebidang tanah bekas *eigendom*

⁸⁾ Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Cetakan ke-1, (Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2014), hal. 7.

verponding itu belum dikonversi sehingga statusnya adalah menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, karena di dalam semua bukti-bukti tidak ada satu buktipun yang menerangkan bahwa objek sengketa tersebut telah dikonversi.

Selanjutnya pada tingkat Kasasi, Tergugat sebagai Pemohon Kasasi I dan Para Penggugat sebagai Para Pemohon Kasasi II telah mengajukan kasasinya, dimana pada akhirnya Mahkamah Agung juga memberikan putusan yang sama dengan Pengadilan Tinggi, yaitu bahwa putusan dari Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri dianggap sudah tepat dan tidak bertentangan dengan hukum atau undang-undang, sehingga Mahkamah Agung kemudian menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II. Pihak Penggugat dianggap secara yuridis tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan dasar hak milik, karena Penggugat hanya mempunyai hak prioritas untuk memohon haknya, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Ketentuan hukum mengenai konversi tanah *eigendom* sudah diatur dan diterapkan di dalam UUPA, akan tetapi karena banyaknya faktor ketidaktahuan mengenai konversi tanah *eigendom* sehingga hal ini terus-menerus menimbulkan permasalahan. Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang akibat hukum perjanjian jual beli tanah dengan hak *eigendom*, khususnya dilihat dari segi akibat hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah ditulis di atas, maka Penulis tertarik mengadakan penelitian lebih lanjut yang dituangkan ke dalam suatu penulisan dengan judul “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak *Eigendom* Yang Tidak Dikonversi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/PDT/2019)”.

B. Perumusan Masalah

Bertolak dari latar belakang di atas, maka penulis ingin merumuskan masalah sebagai berikut:

Bagaimana akibat hukum dalam perjanjian jual beli tanah dengan hak *eigendom* yang tidak dikonversi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/PDT/2019)?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan untuk penulisan ini adalah dengan metode penelitian hukum normatif, dimana metode penelitian dilakukan dengan melakukan penelitian kepustakaan. Penelitian memiliki sifat penelitian deskriptif analitis, permasalahan yang diteliti akan dianalisis dan digambarkan berdasarkan pendapat para ahli untuk mencapai suatu kesimpulan.

Sementara berkaitan dengan pengumpulan data untuk menjawab permasalahan mengenai akibat hukum bagi para pihak dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan hak *eigendom* yang tidak dikonversi maka alat pengumpulan data yang digunakan penulis adalah studi dokumen atau penelusuran literatur dan wawancara.

Teknik analisis data yang digunakan penulis adalah dengan analisis normatif kualitatif, bahwa peneliti dalam menganalisis masalah mengenai mengenai akibat hukum bagi para pihak dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan hak *eigendom* yang tidak dikonversi berkeinginan untuk memberikan pemaparan atas hasil penelitian yang dilakukannya melalui bentuk berupa penguraian.⁹⁾

II. PEMBAHASAN

A. Kronologi Kasus

Pada tanggal 11 September 2014, Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas selaku Para Penggugat dan Tuan Wesly Silalahi selaku Tergugat telah membuat PPJB yang dibuat dihadapan Notaris Nurul Huda, S.H

⁹⁾ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Cetakan Ke-4, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hal.183.

yang bertempat tinggal di Bekasi berupa perjanjian jual beli atas bangunan di atas tanah yang berlokasi di Jl. Kramat V/4, RT.02, RW.09, Kel. Kenari, Kec. Senen, Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 5649 dengan luas 272 M² sebagaimana terdaftar dalam Surat Izin Perumahan Nomor (SIP) TS. 1.05/0004/12.99 tertanggal 28 Januari 1997.

Berdasarkan PPJB tersebut, pihak Penggugat dan Tergugat telah menyepakati harga tanah dan bangunan untuk pelepasan atau penyerahan dengan 4 (empat) tahapan pembayaran, yaitu Tahap Pertama sebagai Down Payment sebesar Rp 40.000.000,- untuk pengurusan peralihan SIP; Tahap Kedua dibayarkan pada saat penandatanganan Akta; Tahap Ketiga akan dibayarkan pada saat diterbitkannya Surat Izin Perumahan atas nama pihak Tergugat; dan Tahap Keempat, pelunasan, dilakukan setelah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Pusat melakukan pengukuran dan persetujuan atas permohonan proses pembuatan sertipikat dan persyaratan pembuatan sertipikat sudah lengkap terpenuhi, diikuti dengan diterbitkannya Surat perintah Setor untuk proses pembuatan sertipikat, dengan ketentuan jika pihak pertama tidak dapat mengembalikan uang milik pihak kedua maka tanah dan bangunan dikuasai oleh pihak kedua.

Bahwa kemudian Tuan Wesley Silalahi selaku Tergugat dalam melakukan pembayaran berikutnya kemudian juga memberikan 4 (empat) cek yang seluruhnya sebesar Rp 1.505.000.000,- yang tertulis dapat dicairkan hingga tanggal 22 Desember 2014, tetapi pada kenyataannya hingga tanggal cek jatuh tempo cek tersebut tidak juga dapat dicairkan oleh Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas selaku pihak Para Penggugat karena tidak adanya (atau singkatnya cek kosong), adapun rincian ceknya adalah sebagai berikut: Cek No. CL 485381 sebesar Rp 220.000.000,-; Cek No. CL 485384 sebesar Rp 103.000.000,-; Cek No. CL 485385 sebesar Rp 800.000.000,-; Cek No. CL 485386 sebesar Rp 382.000.000,-.

Selain itu, sebelum Tergugat atau pembeli memenuhi kewajibannya berdasarkan PPJB tersebut kepada Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas, diketahui bahwa Surat Izin Perumahan tertanggal 28 Januari 1997 yang terdaftar atas nama Nyonya Sherly Betty Abbas Tambuwun telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat, yaitu Surat Izin Perumahan tertanggal 24 September 2014 menjadi atas nama Tuan Wesly Silalahi. Padahal, Tergugat baru hanya memberikan uang sebesar Rp 50.000.000,- untuk menjadi uang muka kepada Penggugat selaku penjual dengan bukti kwitansi/tanda terima yang ditandatangani oleh Penggugat selaku penjual.

B. Dasar Gugatan

Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas kemudian mengajukan kasus ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan dalil ingkar janji (*wanprestasi*) untuk menuntut kembali tanah beserta bangunan tersebut. Bahwa Tuan Wesly Silalahi selaku Tergugat dianggap telah mengingkari perjanjian dengan tidak dilaksanakannya Pembayaran Pelunasan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebesar Rp 1.500.000.000,- kepada Penggugat. Para Penggugat merasa sangat dirugikan karena tidak ada juga itikad baik dari Tergugat dalam melakukan pelunasan pembayaran untuk pelepasan atau penyerahan hak tanah dan bangunan tersebut, selain itu Penggugat juga telah melakukan 2 (dua) kali somasi secara tertulis kepada Pihak Tergugat yang secara berturut-turut dilakukan pada tanggal 18 Mei 2015 dan 28 Mei 2015 dari pihak Penggugat kepada Tergugat, tetapi tidak juga ada itikad baik dari Tergugat untuk melakukan pelunasan pembayaran.

Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas selaku pihak Para Penggugat juga sudah pernah menawarkan untuk mengembalikan uang senilai Rp 50.000.000,- yang telah diberikan Tuan Wesly Silalahi selaku Tergugat sebagai uang muka namun kemudian tawaran uang tersebut ditolak oleh pihak Tergugat, pihak Tergugat juga tidak mau mengembalikan surat-surat dan hak Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak Penggugat, dan hingga

dibuatnya gugatan ini oleh Penggugat, Penggugat tiada hentinya menegur dan mengingatkan Tergugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dan telah mengajak Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini dengan baik-baik. Akan tetapi, semuanya itu hanya janji-janji kosong yang tidak pernah dipenuhi dari dan oleh Tuan Wesly Silalahi dengan alasan kesibukannya dalam melakukan dan menghadiri Kampanye Pemilihan Kepala Daerah di Pematang Siantar, Sumatera Utara.

Oleh karena perjanjian-perjanjian kepada Penggugat tidak dilaksanakan atau dipenuhi oleh Tuan Wesly Silalahi selaku pihak Tergugat, maka pihak Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Karena akibat dari ingkar janji (*wanprestasi*) yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat, pihak Penggugat kemudian memohon agar seluruh akta atau dokumen yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yang berkenaan dengan tanah serta bangunan yang merupakan objek sengketa dari kasus ini untuk dibatalkan, Penggugat juga tidak berkewajiban untuk mengembalikan segala keuangan yang telah dibayarkan oleh pihak Tergugat kepada Penggugat. Tergugat berkewajiban untuk menyerahkan kembali hak kepemilikan dan penghunian rumah atau bangunan kepada Penggugat dan memberikan kuasa kembali kepada Penggugat untuk mengurus surat-surat izin perumahan.

C. Teori Hak-Hak Atas Tanah

Tanah merupakan hal pokok yang sangat penting dalam kehidupan manusia dan penggunaannya ada di bawah permukaan bumi dan ruang yang ada di atas permukaan bumi sesuai dengan kebutuhannya, oleh sebab itu tanah perlu diatur mengenai kepemilikannya beserta dengan hukumnya. UUPA berfungsi untuk mengatur dan menyediakan berbagai macam hak atas tanah sebagai landasan hukum untuk penguasaan dan penggunaan tanah yang diperlukan, hak-hak tersebut meliputi: Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, serta Hak Milik. Tanggung jawab negara sebagai penguasa tanah adalah untuk membuat peraturan tentang pertanahan. Untuk itu dibentuklah UUPA pada

tanggal 24 September 1960 setelah Indonesia merdeka, UUPA beserta aturan-aturan pelaksanaannya memberikan perwujudan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Oleh karena itu, semua tanah dengan status tanah hak barat harus dilakukan proses konversi hak barat yang dilakukan sesuai dengan UUPA. Berlakunya UUPA juga telah menghapuskan segala macam jenis hak yang ada pada masa penjajahan kolonial Belanda. Sejak UUPA berlaku, hak atas tanah bekas hak barat, termasuk tanah hak *eigendom* yang tidak dikonversi hingga batas tanggal 24 September 1980 akan dianggap gugur dan tanah itu akan kembali dikuasai negara. Negara menyatakan bahwa tanah yang dikuasai oleh negara dapat bebas diserahkan hak atas tanah tersebut oleh negara kepada orang dengan permohonan dari yang berkepentingan.

D. Data Hasil Wawancara

Penulis melakukan wawancara dengan beberapa narasumber yang akan digunakan sebagai referensi untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan dalam penulisan ini. Berikut adalah hasil wawancara yang dilakukan dengan beberapa narasumber:

1. H. Dafriansyah, S.H., M.M.

Untuk lebih mengetahui mengenai akibat hukum atas tanah bekas hak *eigendom* yang tidak dikonversi dari segi pandangan seorang ahli tanah, penulis mewawancarai H. Dafriansyah dimana beliau pernah menjabat sebagai mantan Kepala Seksi Pendaftaran dan Peralihan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, Kalimantan Timur.

Beliau berpendapat bahwa hak atas tanah barat di Negara Indonesia harus untuk dilakukan penyesuaian atau konversi, yaitu mengubah dan melakukan penyesuaian hak atas tanah tersebut menjadi hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA agar dapat memiliki kepastian hukum yang kuat. Konversi itu sendiri juga dilakukan sebagai upaya dalam mengatur hak-hak tanah yang telah ada sebelum diberlakukannya UUPA untuk masuk ke dalam sistem UUPA tersebut.

UUPA beserta aturan-aturan pelaksanaannya memberikan perwujudan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia, berlakunya UUPA juga telah menghapuskan segala macam hak yang ada pada masa penjajahan kolonial Belanda. Oleh karena itu, semua tanah dengan status tanah hak barat harus dilakukan proses konversi hak barat yang dilakukan sesuai dengan UUPA, yaitu dilakukan sebelum tanggal 24 September 1980 sebagai ganti dari hak-hak berdasar hukum kolonial tersebut.

Di dalam melakukan konversi tanah *eigendom* atau tanah dengan hak barat, telah diberikan kesempatan selama dua puluh tahun sejak tanggal 24 September 1960 hingga 24 September 1980 untuk melakukan konversi tanah-tanah tersebut menjadi tanah hak Indonesia. Jika konversi tidak dilakukan hingga batas waktu yang telah ditentukan, maka akibat hukum yang terjadi adalah tanah-tanah tersebut secara serentak akan menjadi tanah negara.

Sama halnya dengan objek sengketa dari perjanjian jual beli tanah dalam kasus yang sedang diteliti ini, yaitu sebidang tanah bekas *eigendom* yang tidak dikonversi oleh para pihak yang bersangkutan. Tanah ini secara otomatis statusnya adalah merupakan tanah negara yang tidak bisa diperjualbelikan, dan masyarakat yang menduduki atau bertempat tinggal di tanah negara itu akan memiliki hak prioritas untuk memohon haknya atas tanah tersebut.

UUPA itu sendiri diciptakan atau dibuat dengan tujuan sebagai hukum agrarian nasional yang memiliki perbedaan dengan hukum agraria yang ada sebelum berlakunya UUPA atau sistem hukum perdata barat. Oleh karena itu demi mencapai atau mendapatkan kepastian hukum, tanah hak *eigendom* wajib dilakukan pendaftaran. Pengaturan-pengaturan mengenai pendaftaran tanah yang memiliki asal dari tanah dengan hak-hak lama telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan dilakukannya kegiatan pendaftaran ini, dapat diketahui bahwa pendaftaran hak atas tanah *eigendom* adalah salah satu sarana yang penting dalam memberikan kepastian hukum dan penguasaan atas tanah tersebut.

2. Fudrawanto Juanda, S.H.

Penulis juga mewawancarai Fudrawanto Juanda, dimana beliau memiliki profesi sebagai seorang Notaris dan juga berprofesi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur. Beliau berpendapat bahwa tanah dengan hak *eigendom* yang tidak dikonversi tidak bisa menjadi objek hukum dalam jual beli, karena tanah yang dimaksudkan adalah tanah negara yang hanya dapat dimohonkan haknya.

Pemerintah merupakan pihak yang mengatur peruntukan hak atas tanah tersebut tergantung dari subjek hukumnya. Oleh sebab itu bagi tanah-tanah dengan hak lama yang tidak dikonversikan statusnya adalah akan berubah menjadi tanah negara, dimana hanya bangunan di atasnya saja yang bisa diperjualbelikan. Bangunan di atas tanah tersebut adalah milik seseorang, tetapi tanahnya adalah tanah negara. Jadi apabila akan dibuatkan sebuah akta di Notaris, di dalamnya akan disebutkan: “Pihak pertama... menerangkan menjual kepada pihak kedua, sebidang tanah bekas Hak Guna Bangunan...” Penjual dalam melakukan jual beli bangunannya disebutkan melepaskan hak prioritasnya kepada pembeli agar dapat mengajukan, memohon ke pemerintah yaitu dalam arti Badan Pertanahan Nasional.

Indonesia menganut asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*) di dalam UUPA, yang artinya terpisah antara tanah dan bangunannya karena sesuai dengan hukum adat. UUPA menganut asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*) yang dimana hal ini terdapat dalam ketentuan UUPA itu sendiri, yaitu karena UUPA menganut asas

hukum adat. Misalnya, di dalam hukum-hukum adat terdapat kepemilikan seseorang atas rumah panggung yang didirikan di sebidang tanah, jika orang tersebut ingin menjual bangunannya saja dan bukan tanahnya, maka bangunan tersebut akan diangkat dan kemudian dipindahkan. Tanahnya akan tetap menjadi haknya, dan ia hanya menjual bangunannya saja. Oleh karena itu, pemilik selanjutnya yang membeli kemudian bisa mengajukan kepada negara untuk memperoleh suatu hak atas tanah.

Contoh lainnya adalah seperti warisan sebidang tanah yang tidak sempat dikonversi dan sudah ditinggali sejak lama, akan tetapi negara juga tidak mengusir karena negara tidak memerlukan tanah dan bangunan itu karena tanahnya berstatus tanah negara. Tanah negara dalam hal ini maksudnya bukan memiliki, tetapi lebih kepada pengaturan atas tanah tersebut. Negara dapat atau bisa memberikan orang yang memohon haknya atas tanah tersebut sebuah hak atas tanah. Jika melihat contoh dalam pemerintah, seperti menteri-menteri di dalam kementerian tidak bisa mempunyai Hak Milik, yaitu karena status tanah pemerintah bukanlah Hak Milik, namun Hak Pakai selamanya.

Jadi adalah keliru apabila seseorang beranggapan bahwa bahwa tanah negara itu dimiliki oleh negara, karena pemerintah tidak bisa mempunyai Hak Milik, pemerintah hanya bisa mempunyai Hak Pakai. Misalnya, seperti Departemen Keuangan yang ingin membeli tanah dengan memiliki status Hak Milik, maka Hak Milik itu nanti akan diturunkan menjadi Hak Pakai selamanya, yaitu hak yang tanpa adanya batas waktu. Berbeda dengan orang-orang pribadi atau orang-orang swasta, dimana mereka akan diberikan Hak Pakai dengan batas waktu. Oleh karena itu setelah selesai batas waktunya, seseorang boleh memohon haknya lagi atas tanah tersebut, dengan kata lain dapat diperpanjang. Jadi apabila seseorang sudah tidak membutuhkan tanah itu lagi dan ada pihak lain yang berminat untuk membeli, maka orang tersebut dapat melepaskan haknya itu pada

pihak pembeli, dimana pembeli kemudian dapat memohon haknya atas tanah tersebut.

E. Akibat Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Eigendom Yang Tidak Dikonversi

Seperti hal-hal sebelumnya yang telah dibahas, dengan melihat pada contoh kasus Putusan Nomor 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST yang selanjutnya dibatalkan oleh Putusan Nomor 138/PDT/2018/PT.DKI dan kemudian dikuatkan oleh Putusan Nomor 756 K/Pdt/2019 dapat diketahui adanya akibat hukum yang timbul karena perjanjian jual beli tanah dengan hak eigendom yang tidak dikonversi. Awal dari kasus ini adalah adanya perjanjian pengikatan jual beli antara Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas sebagai pihak penjual atau para Penggugat dengan Tuan Wesly Silalahi selaku pihak pembeli atau Tergugat atas objek sengketa atas tanah beserta dengan bangunan yang berlokasi di Jl. Kramat V/4, RT.02, RW.09, Kel. Kenari, Kec. Senen, Jakarta Pusat, yang berdiri di atas tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 5649 dengan luas 272 m².

Dimana dalam kasus ini, pihak penjual atau para Penggugat telah mengajukan tuntutananya kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan dalil ingkar janji (*wanprestasi*) untuk menuntut kembali tanah beserta bangunan tersebut. Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas sebagai pihak Para Penggugat merasa sangat dirugikan karena Tergugat memiliki itikad tidak baik dengan tidak melakukan pelunasan pembayaran atas pelepasan atau penyerahan hak tanah dan bangunan tersebut. Pihak Tergugat dianggap telah mengingkari perjanjian dengan tidak dilaksanakannya Pembayaran Pelunasan Jual Beli Tanah dan Bangunan senilai Rp 1.500.000.000,- kepada Penggugat. Pengadilan Negeri kemudian menyatakan bahwa kasus ini dimenangkan oleh pihak Penggugat atau penjual. Namun setelah pihak Tergugat mengajukan banding, hasil putusan dari Pengadilan Tinggi adalah membatalkan putusan Pengadilan Negeri yang telah memenangkan pihak Penggugat atau penjual, yaitu

karena objek sengketa berupa sebidang tanah bekas *eigendom verponding* itu belum dikonversi sehingga statusnya adalah menjadi tanah negara, karena tidak ada satu buktipun yang menerangkan bahwa objek sengketa tersebut telah dikonversi.

Selanjutnya pada tingkat Kasasi, Tergugat dan Para Penggugat telah mengajukan kasasinya, dimana Mahkamah Agung juga memberikan putusan yang sama dengan Pengadilan Tinggi, yaitu bahwa putusan dari Pengadilan dianggap sudah tepat. Objek sengketa tersebut telah dikuasai oleh negara dan menjadi tanah negara, maka secara yuridis para Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan dasar Hak Milik. Karena Penggugat hanya mempunyai hak prioritas untuk memohon haknya, maka gugatan Penggugat harus dibatalkan seluruhnya.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai akibat hukum dari tanah dengan hak *eigendom* yang tidak dikonversi, perlu diketahui bahwa menurut hukum tanah nasional, tanah negara tidak bisa menjadi objek dalam jual beli tanah. Namun perlu diketahui pula bahwa berdasarkan UUPA, konsep tanah negara dalam hubungan antara negara dan tanah adalah “menguasai” dan bukan “memiliki”, tanah negara tidak bisa dimiliki atau dilekati dengan suatu hak. Perlu diperhatikan bahwa dalam perjanjian jual beli perjanjian tidak mengalihkan hak atas tanahnya. Dan dalam pembahasan lebih lanjut, perlu diketahui terlebih dahulu bahwa perjanjian merupakan kesesuaian dan kesepakatan serta kehendak antara para pihak yang terikat dalam perjanjian. Perjanjian mengikat para pihak dan kesepakatan yang tercapai dari kehendak para pihak yang menentukan terbentuknya sebuah perjanjian, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana penjual akan menerima pembayaran dari pihak pembeli sebagai sebuah penggantian yang dianggap memiliki nilai yang sama dalam bentuk uang.

Dalam prosesnya kemudian, dapat timbul suatu akibat hukum apabila perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang syaratnya berlaku bagi semua bentuk perjanjian, jika suatu

perjanjian tidak memiliki kata sepakat atau jika didapati adanya para pihak yang tidak cakap untuk membentuk perjanjian, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalannya. Sementara jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu atau suatu sebab yang halal, maka suatu perjanjian menjadi batal demi hukum.

Oleh sebab itu, perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dalam kasus ini adalah termasuk dalam perjanjian yang batal demi hukum, yaitu akibat objek tertentu berupa sebidang tanah bekas *eigendom verponding* dalam kasus ini adalah merupakan tanah yang belum dikonversi, sehingga statusnya adalah tanah negara. Karena tanah negara tidak bisa menjadi objek jual beli tanah, maka tanah tersebut tidak bisa diperjualbelikan. Perjanjian pengikatan jual beli menjadi batal demi hukum karena tidak terpenuhinya salah satu unsur atau syarat objektif yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Pada pembatalan perjanjian itu sendiri, pihak yang ingin membatalkan perjanjian meminta kepada pengadilan untuk memberikan putusan pembatalan perjanjian oleh hakim. Hakim memiliki kewenangan untuk membatalkan perjanjian antara para pihak apabila memang terbukti perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan yang berlaku atau apabila ada pihak yang tidak memenuhi kewajiban yang seharusnya dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

Negara Indonesia sudah mengatur mengenai hukum tanah dan perjanjian melalui beberapa peraturan perundang-undangan, terutama melalui UUPA dan Buku Ke-III KUH Perdata mengenai Perikatan. Tetapi dalam kehidupan bermasyarakat, masih banyak terjadi masalah perdata berkaitan dengan tanah dan perjanjian yang tidak semuanya diatur secara jelas melalui dasar-dasar hukum yang ada. Salah satunya adalah seperti pengaturan tanah bekas hak-hak barat atau tanah dengan status hak *eigendom verponding* yang belum dikonversi.

Hak atas tanah bekas hak *eigendom* yang tidak dikonversi dan tidak dialihkan akan dianggap gugur dan tanah tersebut akan kembali dikuasai oleh negara. Negara secara sepihak menyatakan bahwa tanah tersebut kembali

dikuasai dan negara bebas untuk menyerahkan hak atas tanah tersebut dengan permohonan dari yang berkepentingan.

Dalam UUPA, macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun badan hukum telah diturunkan dan diatur oleh asas hak menguasai negara atas tanah. Negara telah memberikan beberapa jenis hak atas tanah kepada badan hukum maupun perorangan dengan maksud pemegang hak atas tanah tersebut dapat mengelolanya sesuai dengan haknya, sepanjang tidak bertentangan dengan batasan-batasan yang telah diterapkan oleh negara.

Pemegang hak dibebani dengan kewajiban untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah agar memberikan kepastian hukum. UUPA serta peraturan-peraturan pelaksanaannya memberikan perwujudan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah di seluruh wilayah negara. Kegiatan pendaftaran atas hak tanah merupakan salah satu sarana yang sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Adapun 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 mengatur dan memberikan prosedur mengenai pemberian hak atas tanah yang dikuasai negara. Selain itu, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran tanah juga mengatur mengenai hal yang sama atau serupa.

Pertanyaan yang sering muncul dalam permasalahan atau kasus yang serupa dengan ini adalah seperti apa akibat hukum yang timbul karena tanah *eigendom* yang belum dikonversi tersebut, serta bagaimana nasib tanah yang memiliki status tanah bekas hak *eigendom* namun tidak memiliki bukti konversi? Jika tanah secara otomatis dinyatakan telah dikuasai oleh negara dan seseorang hanya memiliki hak prioritas untuk memohon haknya atas tanah itu, bagaimana cara melakukan pembuktian terhadap tanah *eigendom* tersebut?

Menurut Yamin Lubis, terhadap tanah yang masih memiliki status tanah *eigendom* tersebut ternyata masih dapat dilakukan konversi menjadi hak milik. Dijelaskan bahwa setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia, pelaksanaan konversi hak atas tanah itu oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebut menggunakan istilah pembuktian hak lama.

Pembuktian hak lama tersebut diatur dalam Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa: “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...” Kemudian dalam Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menambahkan bahwa: “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.”

Di samping peraturan-peraturan itu, pemerintah juga mengeluarkan kebijakan atas tanah asal konversi hak-hak barat berupa Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Keputusan Presiden ini antara lain memberikan prioritas bagi rakyat yang menduduki atau yang telah menduduki dan menjadikan suatu wilayah perkampungan untuk mengajukan hak atas tanah bekas hak barat tersebut.¹⁰⁾

¹⁰⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 1989), hal. 144.

Dengan kata lain, bagi penduduk yang menduduki tanah negara bekas hak *eigendom* akan diberikan hak prioritas untuk memohon haknya atau mengajukan hak atas tanah tersebut. Ketentuan lebih lanjut mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Bab 1 Pasal 1 Ketentuan Umum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tersebut menyatakan: “Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat yang menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan ini.”

Oleh karena itu berdasarkan peraturan-peraturan yang telah disebutkan, terutama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, setiap orang dan badan hukum yang memiliki tanah yang berstatus *eigendom* dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan hak baru atas tanah itu, sepanjang dipenuhinya syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan tersebut.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Menurut hasil penelitian penulis, penulis menyimpulkan bahwa hukum di Indonesia telah mengatur mengenai akibat hukum jika terjadi perjanjian jual beli tanah bekas hak *eigendom* yang tidak dikonversi dan hal ini secara nyata dapat

dilihat melalui hukum yang berlaku di Indonesia, baik berupa perundang-undangan maupun peraturan-peraturan lainnya yang diatur secara khusus di Indonesia.

Dengan melihat contoh kasus Putusan Nomor 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST yang dibatalkan oleh Putusan Nomor 138/PDT/2018/PT.DKI, dan kemudian dikuatkan oleh Putusan Nomor 756 K/Pdt/2019, suatu akibat hukum dapat timbul karena dilakukannya perjanjian jual beli dengan tanah hak *eigendom* yang tidak dikonversi. Pengadilan Tinggi dalam kasus ini telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung juga menyetujui pembatalan putusan tersebut, yaitu karena tidak adanya bukti bahwa tanah bekas *eigendom* tersebut telah dikonversi, maka objek sengketa tersebut telah menjadi tanah negara. Berdasarkan putusan oleh Hakim, materi gugatan tidak dapat dipertimbangkan, dan oleh karena itu gugatan para pihak tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Dari semua putusan-putusan oleh Hakim, dapat dilihat bahwa dalam prosesnya perjanjian itu sendiri dapat menimbulkan suatu akibat hukum apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata dimana syarat itu berlaku bagi semua bentuk perjanjian. Jika suatu perjanjian tidak memiliki kata sepakat atau jika para pihak tidak cakap untuk membentuk perjanjian, maka suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalannya. Sementara jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu atau suatu sebab yang halal, maka suatu perjanjian menjadi batal demi hukum.

Oleh karena itu, akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang telah dilakukan para pihak bersangkutan adalah perjanjian itu menjadi batal demi hukum, dan para pihak hanya memiliki hak prioritas untuk memohon haknya. Yaitu karena objek tertentu berupa sebidang tanah bekas *eigendom verponding* dalam kasus ini merupakan tanah *eigendom* yang belum dikonversi, sehingga statusnya adalah menjadi tanah negara.

Objek jual beli tanah tidak bisa merupakan tanah negara, maka tanah tersebut tidak bisa diperjualbelikan dan perjanjiannya menjadi batal demi hukum akibat dari tidak terpenuhinya unsur atau syarat objektif yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu suatu hal tertentu, karena sejak awal objek jual beli tidak memenuhi unsur atau syarat yang ada karena objek tersebut merupakan tanah yang dikuasai oleh negara.

Putusan-putusan dari pengadilan pada kasus tersebut telah memberikan gambaran secara umum bahwa tanah bekas hak-hak barat, terutama tanah *eigendom* yang tidak memiliki bukti konversi, tidak bisa diperjualbelikan dan tidak bisa diajukan materi gugatannya ke pengadilan karena status tanahnya adalah merupakan tanah negara, dimana pihak yang bersangkutan hanya diberikan hak prioritas untuk memohon haknya atas tanah tersebut.

B. Saran

Meskipun pengaturan mengenai tanah *eigendom* beserta dengan peraturan konversi sudah diatur sedemikian rupa dalam hukum yang berlaku di Indonesia, masih didapati adanya tanah-tanah bekas hak barat yang tidak dilakukan proses konversi karena berbagai alasan-alasan tertentu. Batasan waktu yang diberikan untuk melakukan proses kegiatan konversi tanah selambat-lambatnya hingga 24 September 1980 dalam prakteknya tidak dilakukan sepenuhnya oleh masyarakat di Indonesia. Oleh sebab itu, bagi masyarakat yang mengalami kesulitan dapat memperhatikan peraturan-peraturan hukum lainnya yang telah diatur di Indonesia.

Pemerintah telah membuat peraturan-peraturan lain yang mengatur mengenai ketentuan ini, yaitu seperti Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang memberikan prioritas bagi rakyat untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah bekas hak barat apabila batas masa berlaku konversi dalam UUPA telah berakhir.

Agar memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum yang kuat, masyarakat juga harus melakukan pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah tersebut, hasil akhir dari pendaftaran ini adalah berupa sertifikat yang akan diberikan kepada pemilik tanah dan kemudian menjadi bukti hak terkuat atas kepemilikan tanah.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Cetakan ke-4. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.)
- R. Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Cetakan ke-13. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.)
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan ke-8. (Jakarta: Djambatan, 1999.)
- _____. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. (Jakarta: Djambatan, 1989.)
- Khairandy, Ridwan. *Perjanjian Jual Beli*. Cetakan Ke-1. (Banjarmasin: FH UI Press, 2016.)
- Lubis, Yamin. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Cetakan ke-1. (Bandung: Mandar Maju, 2008.)
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Kencana, 2008.)
- Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju, 1990.)
- Syarief, Elza. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Cetakan ke-1. (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014.)
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-13. (Jakarta: PT Intermasa, 1991.)

B. Undang-Undang

- Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- _____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*.

- _____. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).*
- _____. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.*
- _____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Angka 1.*
- _____. *Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.*

C. Putusan

- Indonesia. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST.
- _____. Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 138/PDT/2018/PT.DKI.
- _____. Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/Pdt/2019.