

**PERMOHONAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH NEGARA  
BEKAS EIGENDOM VERPONDING DI KANTOR PERTANAHAN KOTA  
JAKARTA BARAT**

**Frando Pranata Sihombing**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: [frandopranata9@gmail.com](mailto:frandopranata9@gmail.com))

**Endang Pandamdari**

Fakultas Hukum Universitas Trisakti 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](mailto:epandamdari@yahoo.com))

**Abstract**

*In the control of the former eigendom verponding after the enactment of the Basic Agrarian Law it becomes state land, therefore an application for state land must be made, in this case the application is submitted by the applicant to the state for a certificate of building use rights in accordance with the provisions of the legislation. rights from the land of the former State eigendom verponding at the West Jakarta Land Office and there are obstacles that occur in processing the application. The type of research used in this paper is normative research. To support this research, the author uses a type of literature study, namely reviewing several documents related to this research. The method used is a normative method with a statutory approach. The research data shows how to apply for a right to use a building on state land and there are obstacles in applying for a right to build on state land at the West Jakarta City Land Office.*

**Keywords:** Request for Building Use Rights, State Land, Eigendom Verponding, Land Office

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negara Indonesia telah menetapkan bahwa Negara Indonesia telah menjadi negara hukum seperti yang terdapat pada Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945). Berdasarkan pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menjelaskan mengenai

Indonesia adalah negara hukum.<sup>1</sup> Didalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjelaskan mengenai “Bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>2</sup> Mengenai penjelasan diatas dijelaskan bahwa, kesejahteraan dan kemakmuran rakyatlah misi utama dalam pemanfaatan kekayaan alam yang tersimpan didalamnya.

Tanah merupakan kebutuhan yang penting bagi kehidupan manusia, karena tanah merupakan sumber untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Tanah adalah sumber karunia dari Tuhan Yang Maha Esa berupa sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti misalnya untuk bercocok tanam atau untuk mencukupi kebutuhan tempat tinggal/perumahan, maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.<sup>3</sup>

Masalah pertanahan di Indonesia menimbulkan berbagai konflik dalam lingkungan masyarakat Indonesia, permasalahan terjadi dikarenakan kurangnya pengetahuan serta pemahaman masyarakat Indonesia bagaimana cara mengurus pertanahan di Indonesia, khususnya di Jakarta masih ada tanah-tanah yang terlantar dan tidak diurus oleh pemilik tanah tersebut sehingga menimbulkan permasalahan atau sengketa tanah. Dibutuhkan pengetahuan, pemahaman serta sosialisasi dari pemerintah Indonesia kepada masyarakat untuk memberikan kepastian hukum dalam mendaftarkan serta mengurus tanahnya untuk mencapai kesejahteraan masyarakat Indonesia. Pada masa lampau di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan. Hukum ini yang berlaku bagi golongan orang-orang

---

<sup>1</sup> Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 1 ayat (3).

<sup>2</sup> Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 33 ayat (3).

<sup>3</sup> Suwardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005), hal. 1.

Belanda dan diatur pada Hukum Perdata Barat atau biasa disebut Tanah Barat sedangkan di sisi lain juga terdapat Hukum Adat yang berlaku bagi golongan pribumi atau bumiputera. Pada masa itu dualisme bukan disebabkan karena perbedaan hukum yang berlaku bagi orang-orang yang mempunyai tanah tetapi karena perbedaan hukum yang berlaku atas tanahnya.<sup>4</sup> Tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa misalnya tanah hak *eigendom*, hak *opstall*, hak *erfpacht* dan lain-lainnya. Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah yasan, tanah gogolan dan lainnya.<sup>5</sup> Pada masa zaman Belanda hak atas tanah di Indonesia kepemilikan tanah dinamakan dengan *eigendom*, dimana bukti pembayaran pajaknya dinamakan *verponding*. “*eigendom*” adalah kepemilikan hak atas tanah pada masa penjajahan belanda di Indonesia. Sedangkan, “*verponding*” adalah tanda bukti pembayaran pajaknya.

Pada tahun 1958 dibuatlah Undang-undang mengenai penghapusan tanah partikelir, di dalam UU Nomor 1 Tahun 1958 tentang penghapusan tanah-tanah partikelir, tanah partikelir merupakan tanah *eigendom* yang mempunyai sifat yang istimewa. Lalu pada tanggal 27 Desember 1958 dibentuk Undang-undang mengenai perusahaan-perusahaan milik belanda yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 162 yaitu Undang-undang Nomor 86 Tahun 1958 yaitu tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>6</sup> Dengan berlakunya Undang-undang tersebut pemerintah menganggap perlu diadakan peraturan khusus untuk

---

<sup>4</sup> B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: PT Toko Gunung Agung Tbk, 2005), hal. 53.

<sup>5</sup> Ulfia Hasanah, “STATUS KEPEMILIKAN TANAH HASIL KONVERSI HAK BARAT BERDASARKAN UU NO. 5 TAHUN 1960”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Edisi No.2 Februari 2012, hal. 1.

<sup>6</sup> B.F. Sihombing, *Op.Cit.*, hal. 92.

menyeragamkan hak-hak barat agar dapat diselenggarakan dengan tertib dan teratur dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dikarenakan masih tidak tepat untuk pengaturan mengenai hak-hak barat, maka dari itu pemerintah Indonesia membuat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA) yang dijadikan sebagai hukum pertanahan nasional. Dengan adanya UUPA, rakyat Indonesia berharap akan adanya pembaharuan dan perubahan menjadi lebih baik dengan mengedepankan hak-hak rakyat Indonesia dalam penguasaan tanah.

Dimasa sekarang ini masih ditemukan dilingkungan masyarakat, adanya tanah-tanah yang berstatus hak *eigendom verponding*, padahal setelah berlakunya UUPA semua asal tanah hak barat telah berakhir pada tanggal 24 September 1960, pada saat ini pertanahan hanya melayani hak atas tanah hukum adat. Konversi hak *eigendom* tidak selalu menjadi hak milik, bisa menjadi hak-hak atas tanah yang lainnya karena pengkonversian harus memperhatikan pemberian suatu hak yang telah diatur dalam UUPA. Sebenarnya konversi harus dilakukan pada saat UUPA berlaku atau dalam jangka waktu paling lama 20 tahun, tetapi jangka waktu hak atas tanah selama jangka waktu tanah tersebut atau 20 tahun apabila tidak dikonversi menjadi tanah Negara. Dari maksud ini dijelaskan bahwa Negara menguasai tanah yang tidak dikonversi, bukan berarti dimiliki oleh Negara, tetapi Negara memberikan prioritas kepada masyarakat setempat yang sudah menempati dan menguasai tanah bekas hak barat tersebut. Masyarakat yang sudah menempati tanah tersebut dapat diberikan kesempatan oleh pemerintah untuk mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut. Di dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah-Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (selanjutnya disingkat dengan KepPres 32/1979).

Pada 2 KepPres 32/1979 menjelaskan bahwa kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.<sup>7</sup>

Dalam hal ini Negara berwenang memberikan hak kepada masyarakat yang memenuhi syarat agar dapat melakukan permohonan hak-hak atas tanah dari bekas hak barat atau *eigendom verponding* agar dapat menjadi sertipikat hak-hak atas tanah yang terdapat di dalam UUPA. Negara mempunyai kewenangan untuk memberikan hak untuk menguasai tanah kepada rakyat untuk dikelola dan dijaga agar sesuai dengan fungsinya dan rakyat harus mendaftarkan tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. UUPA mengenai pelaksanaannya mempunyai tujuan untuk menciptakan kepastian hukum atas hak atas tanah yang ada di Indonesia. Apabila saling dihubungkan dalam peran pemerintah untuk penguasaan, pengelolaan serta kepemilikan tanah, untuk itu pendaftaran tanah sangat penting agar terciptanya kepastian hukum bagi pemegang tanah yang bersangkutan. Dijelaskan juga di dalam UUPA pasal 19 ayat (1) yaitu, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.<sup>8</sup> Ketentuan mengenai pasal ini ditujukan kepada pemerintah serta rakyat Indonesia agar menyelenggarakan pendaftaran tanah di wilayah NKRI.

---

<sup>7</sup> Indonesia. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah-Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, pasal 2.

<sup>8</sup> Indonesia, *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)*, Pasal 19 ayat (1).

Seperti dikutip di pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat dengan PP 24/1997), yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.<sup>9</sup> Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari bahasa belanda yaitu *Cadastre*, *Cadastre* merupakan istilah untuk suatu rekaman yang menunjukkan mengenai luas, nilai serta kepemilikan hak terhadap bidang tanah.<sup>10</sup> Sedangkan menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah ialah rangkaian pekerjaan yang dilakukan Negara dalam hal ini pemerintah yang dilakukan secara menerus dan teratur, meliputi dengan pengumpulan data atau keterangan mengenai suatu tanah yang ada di wilayah tertentu mengenai penyimpanan, pengolahan, dan penyajian data bagi kepentingan masyarakat, untuk menciptakan jaminan kepastian hukum pada bidang pertanahan, termasuk penerbitan dan pemeliharaan surat tanda buktinya.<sup>11</sup>

Setelah melakukan pendaftaran tanah, maka dikeluarkanlah alat bukti sebagai pembuktian seperti yang terdapat pada pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA, dalam hal ini yang dimaksud pada pasal tersebut adalah sertipikat, pada pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (selanjutnya disebut PerMen Agraria 1/2021), sertipikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang

---

<sup>9</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)*, Pasal 1 ayat (1).

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group), hal. 286.

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2013), hal. 72.

masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>12</sup> Sedangkan sertipikat elektronik terdapat pada pasal 1 angka 8 PerMen Agraria 1/2021 (yang selanjutnya disebut Sertipikat-*el*) adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.<sup>13</sup> Sertipikat-*el* merupakan program yang disusun oleh pemerintah dalam mendigitalisasikan sistem pertanahan yang ada di Indonesia agar lebih berkembang mengikuti dengan perkembangan zaman yang semakin canggih.

Dalam hal ini penulis ingin menggambarkan mengenai Hak Guna Bangunan yang semula tanah hak *eigendom* di Jakarta Barat yang tidak dikonversi pada UUPA berlaku oleh pemegang *eigendom*, padahal dengan berlakunya UUPA, hak-hak barat seperti *eigendom verponding* harus dikonversi menjadi hak-hak yang diatur dalam UUPA, *eigendom* tidak hanya dapat dikonversi menjadi hak milik akan tetapi bisa juga hak-hak yang lain seperti yang diatur dalam UUPA dan apabila tidak dikonversi menjadi tanah Negara. Sebagai contoh pada penelitian ini terdapat tanah yang berstatus *verponding* Indonesia dengan nomor 273/245 (dua ratus tujuh puluh tiga/dua ratus empat puluh lima) seluas 279 m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) dan *eigendom verponding* dengan nomor 7273 (tujuh ribu dua ratus tujuh puluh tiga) tahun 1951 (seribu sembilan ratus lima puluh satu) seluas 422,5 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua koma lima meter persegi) yang terletak di Jalan Duri Selatan V Gang Q RT.014/RW.002, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat. Penguasaan fisik yang dikuasai oleh pemohon tanah tersebut dan tidak disengketakan oleh pihak manapun, pemohon melakukan permohonan hak atas tanah Negara bekas *eigendom verponding*

---

<sup>12</sup> Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)*, pasal 1 angka 7.

<sup>13</sup> Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 12)*, pasal 1 angka 8.

di Kantor Pertanahan Jakarta Barat dengan memohonkan hak atas tanah yang terdaftar di dalam UUPA yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) dengan luas yang dimohonkan sebesar 546 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh enam meter persegi). Pemohon melakukan permohonan hak atas tanah negara bekas *eigendom verponding* untuk dijadikan sertipikat HGB yang sebagaimana menjadi produk hukum pada bidang pertanahan yang telah diakui oleh hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini. Mengingat masa pandemi *covid-19* masih terjadi hingga sekarang, akibat masa pandemi saat ini kegiatan pendaftaran pertanahan menggunakan sistem *online* dan masih ada juga yang langsung datang ke Kantor Pertanahan langsung dengan mematuhi protokol kesehatan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Berdasarkan penjelasan diatas, untuk mengetahui lebih lanjut penulis akan mengangkat yang terjadi pada penelitian ini untuk dijadikan suatu tulisan ilmiah atau skripsi dengan judul “PERMOHONAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH NEGARA BEKAS *EIGENDOM VERPONDING* DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA BARAT”

## **B. Perumusan Masalah**

Dari penjelasan latar belakang di atas, maka terdapat rumusan masalah yang ingin diteliti, yaitu:

1. Bagaimana permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara bekas *eigendom verponding* sehingga dapat memperoleh sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat ?
2. Apa kendala yang dihadapi pemohon *eigendom verponding* dalam memohonkan tanahnya agar menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat ?

## **C. Metode Penelitian**

Menurut Peter Mahmud Marzuki, “Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”.<sup>14</sup> Metode penelitian hukum adalah sebagai cara kerja ilmuwan yang salah satunya ditandai dengan penggunaan metode. Secara harfiah mula-mula metode diartikan sebagai suatu jalan yang harus ditempuh menjadi penyelidikan atau penelitian berlangsung menurut suatu rencana tertentu.<sup>15</sup>

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau doktrinal. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum doktrinal yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan hanya pada peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya. Penelitian hukum normatif adalah *legal research* karena *legal research* selalu berkaitan dengan normatif dengan menggunakan bahan-bahan yang ada dan pendekatan.<sup>16</sup>

#### 2. Sifat Penelitian

Ilmu hukum mempunyai karakter yang khas, yaitu sifatnya yang normatif, praktis dan preskriptif.<sup>17</sup> “Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hal. 35.

<sup>15</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Publishing, 2006), hal. 26.

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hal. 56

<sup>17</sup> Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), hal. 1.

melaksanakan aktivitas hukum”.<sup>18</sup> Penelitian yang dikaji penulis pada penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat preskriptif, yang dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan.

### 3. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang digunakan penulis dari beberapa pendekatan diatas 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 ditangani.<sup>19</sup>

### 4. Sumber Data

Data-data yang dipergunakan dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder yang meliputi hal-hal berikut:

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, dan risalah dalam peraturan perundang-undangan.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik dari para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.<sup>20</sup>

Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan penulis dalam meneliti, meliputi :

1. Buku-buku hukum
2. Hasil-hasil penelitian
3. Tulisan atau pendapat para hukum

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hal. 22.

<sup>19</sup> *Ibid*, hal. 24.

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 142.

- c. Bahan hukum non hukum, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder diantaranya Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan kamus hukum. Penelitian ini akan menggunakan bahan kepustakaan sebagai tumpuan utamanya.

#### 5. Teknik dan alat pengumpulan data

Di dalam penelitian ini digunakan alat pengumpulan datanya berupa studi kepustakaan dan wawancara. Studi pustaka untuk mengumpulkan data sekunder yang terkait dengan permasalahan yang diajukan, dengan cara mempelajari buku-buku, hasil penelitian dan dokumen-dokumen perundang-undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan pada penelitian ini. Sedangkan wawancara dengan narasumber atau pakar hukum yang dianggap mengetahui dan memahami permasalahan yang diteliti.

#### 6. Analisis Data

Analisis yang digunakan didalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis, yang selanjutnya dikaji dengan metode deduktif dihubungkan dengan teori studi kepustakaan (data sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.<sup>21</sup>

## II. PEMBAHASAN

### A. PERMOHONAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH NEGARA BEKAS EIGENDOM VERPONDING DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA BARAT

---

<sup>21</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 50.

Dalam hal ini pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) dari tanah negara bekas *eigendom verponding* di Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat pada tahun 2019. Pemohon mengajukan permohonan hak atas tanah Negara dengan memohonkan luas tanahnya sebesar 546 m<sup>2</sup> kepada Negara dengan melampirkan bukti-bukti pemegang hak lama, penguasaan fisik, surat pernyataan tidak sengketa, tidak dibebani surat tanggungan utang piutang, Jalan Duri Selatan V Gang Q RT.014/RW.002, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat. Dalam penelitian ini yang berhak memberikan keputusan pemberian hak yaitu Kepala Kantor Pertanahan yang meminta persetujuan keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN dan keputusan Menteri, dikarenakan pemohon mengajukan permohonan HGB atas tanah Negara yang luasnya 546 m<sup>2</sup>. Didalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, menjelaskan mengenai Kepala Kantor Pertanahan mengajukan permohonan perluasan kewenangan pemberian hak atas tanah kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN. Berdasarkan pertimbangan dari Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN memberikan kewenangan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan dan dibuat dalam bentuk Keputusan Kantor Wilayah BPN atau Keputusan Menteri dalam hal luasan yang diberikan, keputusan tersebut harus memuat pertimbangan, jumlah luasan yang diberikan, jangka waktu, dan pelaporan. Kepala kantor harus melaporkan pelaksanaannya secara berjenjang. Didalam pada pasal 95 ayat (1) PP 18 Tahun 2021 menjelaskan mengenai alat bukti tertulis dari tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku lagi dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Selanjutnya pada pasal 95 ayat (2) PP 18 Tahun 2021 dijelaskan bahwa pendaftaran tanah bekas hak barat harus didasarkan dari surat pernyataan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi, tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan,

tanah secara fisik dikuasai, penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, penguasaan tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.

Sebagaimana yang dijelaskan pada pasal 4 PerKa BPN 2/2013, yaitu:<sup>22</sup>

Kepala Kantor Pertanahan dapat memberikan keputusan tentang:

- a. Pemberian HGB kepada perseorangan atas tanah yang luasnya tidak melebihi 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);
- b. Pemberian HGB untuk badan hukum dari tanah yang luasnya tidak melebihi 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi); dan
- c. Pemberian HGB dari tanah hak pengelolaan.

Pada pasal 9 PerKa BPN 2/2013 menjelaskan bahwa:<sup>23</sup>

Kepala Kanwil BPN dapat memberikan keputusan tentang:

- a. Pemberian HGB untuk perseorangan dari tanah yang luasnya melebihi dari 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dan tidak melebihi dari 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);
- b. Pemberian HGB untuk badan hukum dari tanah yang luasnya melebihi 20.000 M<sup>2</sup> dan tidak melebihi 150.000 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi).

---

<sup>22</sup> Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 440)*, Pasal 4.

<sup>23</sup> Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 440)*, Pasal 9.

Permohonan tanah Negara bekas *eigendom verponding* dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan ataupun Kanwil BPN dengan membuktikan hak-haknya, seperti surat keterangan Lurah mengenai penguasaan fisik, pernyataan tidak sengketa dan surat pernyataan tanah garapan Negara, lalu dimohonkan kepada pejabat yang berwenang sesuai dengan luas tanah Negara yang dimohonkan. Sesuai dengan Pasal 76 PerMen Agraria 3/1997, namun ditambahkan dalam ayat (3) bahwa untuk hal bukti tentang penguasaan tanah itu tidak dipenuhi, maka itu permohonan harus menyertai dokumen, antara lain:<sup>24</sup>

- a. surat keterangan dari yang memohonkan harus menyatakan:
  - 1) Bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh pemohon selama 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus;
  - 2) Bahwa pemohon melakukan penguasaan tanah secara itikad baik;
  - 3) Bahwa tidak ada yang memperlmasalahkan tanah tersebut;
  - 4) Bahwa tanah tersebut tidak sengketa; dan
  - 5) Bahwa pernyataan yang dibuat benar dan bersedia dituntut apabila memberikan keterangan palsu.

Pada pasal 33 PerMen Agraria 9/1999 dijelaskan bagaimana cara mengajukan permohonan HGB, yaitu:<sup>25</sup>

- (1) Permohonan HGB harus tertulis.
- (2) Permohonan HGB yang dimaksudkan dalam ayat (1), terdapat isi sebagai berikut:
  1. Keterangan mengenai pemohon:

---

<sup>24</sup> Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 76.*

<sup>25</sup> Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 33.*

- a. Apabila perorangan: nama lengkap, umum, tempat tanggal lahir, tempat tinggal, kewarganegaraan, dan pekerjaan dan juga keterangan mengenai suami atau istri serta anaknya yang menjadi tanggungan.
  - b. Apabila badan hukum: nama lengkap, tempat atau lokasi kedudukan badan hukum, akta pendiriannya sesuai dengan hukum yang berlaku.
2. Keterangan tentang tanahnya termasuk data fisik dan yuridis:
- a. Dasar menguasai tanahnya meliputi sertipikat, surat kavling, tanda bukti pelepasan haknya, girik, dan/atau tanah yang diberikan dari pemerintah, akta PPAT, putusan pengadilan, akta mengenai pelepasan haknya, dan tanda bukti lainnya;
  - b. Mengenai batas, luas serta letaknya (dilihat dari surat ukur atau gambar situasinya dan disebutkan tanggal serta nomornya;
  - c. Tanah pertanian atau non pertanian (jenis tanahnya)
  - d. Peruntukkan tanahnya;
  - e. Tanah Negara atau tanah yang dilekati hak (status tanah)
3. Keterangan yang lain:
- a. Surat keterangan tentang bidang tanahnya, luas hingga status tanah yang dimiliki pemohon, meliputi tanah yang akan dimohonkan;
  - b. Surat keterangan yang lain yang dianggap penting.

Permohonan HGB harus dimuat dengan, yaitu

- a. Mengenai pemohonnya:
  1. Apabila perorangan: surat identitas mengenai kewarganegaraan Indonesia.

2. Apabila badan hukum: harus disertakan akta pendiriannya serta salinan surat keputusan penunjukkan sesuai dengan hukum yang berlaku.
- b. Mengenai tanahnya:
  1. Mengenai data yuridis: harus disertakan tanda bukti seperti sertipikat, surat kaplingnya, girik, dokumen pelepasan haknya, pelunasan tanah serta rumah, tanah yang diberikan dari pemerintah, tanda bukti putusan pengadilan dan dokumen lainnya;
  2. Mengenai data fisik: harus terdapat surat ukur, gambar ukur atau situasi.
- c. Pernyataan harus diajukan oleh pemohon dari tanah yang akan dimohonkan.

Lalu setelah menerima surat mengenai permohonan, Kantor Pertanahan memeriksa serta meneliti kelengkapan mengenai data yuridis serta data fisiknya. Lalu Kantor Pertanahan memeriksa kepatutan dari permohonan HGB dikabulkan ataupun ditolak ataupun dilanjutkan sesuai hukum yang berlaku. Apabila untuk hal ini tanah belum atau tidak ada surat ukurnya, maka Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat pengukuran atau Panitia A agar menyiapkan surat ukur dari tanah yang dimohonkan. Syarat pengukuran tanah agar dapat mengetahui luas tanah harus memuat:

- 1) Bukti formulir permohonan yang sudah dilengkapi serta ditandatangani oleh pemohon ataupun kuasanya diatas materai;
- 2) Menyertakan surat kuasa, apabila pemohon memberikan kuasa;
- 3) Menyertakan identitas dari pemohon seperti kartu tanda penduduk atau kartu keluarga; dan
- 4) Menyertakan akta pendirian serta pengesahan badan hukum menurut hukum yang berlaku.

Apabila tanah yang dimohonkan tersebut tidak memiliki batas-batas wilayahnya atau batas-batas mengenai tanahnya, maka harus dilakukan

pengukuran tanah agar dapat pengembalian batas dengan syarat yang memuat:

- 1) Memuat bukti formulir permohonan yang sudah dilengkapi serta ditandatangani pemohon ataupun kuasanya diatas materai;
- 2) Membuat surat kuasa dari pemohon, apabila memberikan kuasa.
- 3) Memuat identitas pemohon serta kuasa apabila memberikan kuasa.
- 4) Membuat akta pendirian serta pengesahan badan hukum menurut hukum yang berlaku;
- 5) Memuat tanda bukti tanahnya atau sertipikat.

Setelah mempertimbangkan pendapat dari panitia pemeriksaan tanah, Kepala Kantor Pertanahan membuat SKPH dari tanah yang dimohonkan ataupun keputusan penolakan beserta alasan penolakannya. Untuk memperoleh keputusan pemberian hak, Kepala Kantor Pertanahan memberikan berkas permohonan yang diajukan oleh pemohon tersebut kepada Kepala Kanwil BPN disertai dengan pertimbangan.

Jika keputusan tidak dapat dilimpahkan kepada Kepala Kanwil BPN, maka Kepala Kanwil BPN memberikan berkas tersebut kepada Menteri dengan disertai pendapatnya, setelah terbitnya SKPH, maka ada syarat yang harus terpenuhi, yaitu:

- a. Harus membayar uang kepada Negara sebagai uang pemasukan ke kas Negara, apabila batas waktu yang telah ditentukan tidak terlaksananya, SKPH dianggap sudah tidak berlaku lagi.
- b. Harus memberi tanda-tanda batas wilayahnya sehingga tidak menimbulkan sengketa tanah.
- c. SKPH harus didaftarkan agar dapat terbitnya sertipikat tanah.

Adapun surat lain yang dibutuhkan dalam melakukan pendaftaran SKPH agar dapat terbitnya sertipikat, yaitu:

- a. Tanda bukti pendaftaran permohonan tanah;
- b. Tanda bukti SKPH;
- c. SKPH untuk pendaftaran;
- d. Tanda bukti telah melunasi BPHTB; dan
- e. Menyertai identitas pemohon.

Setelah membayar semua pajak kepada Negara, dilakukan pencatatan pada pembukuan hak dan menerbitkan sertipikat, setelah itu diserahkan sertipikat tanah tersebut kepada pemohon dan dijadikan sebagai memperkuat alat bukti dalam menguasai suatu tanah. Dalam hal ini pemerintah telah memberlakukan pemetaan pertanahan digital tunggal, pelaksanaan pendaftaran tanah akan dilakukan secara elektronik. Proses pendaftaran tanah untuk melihat dan mengembangkan kemajuan berkas pendaftaran melalui digitalisasi, yang memberitahu usaha pemerintah secara terbuka dalam pelayanan pendaftaran tanah.<sup>26</sup> Untuk melakukan pendaftaran tanah tidak lepas dari PP 24/1997, PerMen Agraria 3/1997 dan PerkaBPN 2/2013, Pendaftaran tanah harus dilakukan agar tanah yang sudah didaftarkan tidak diakui atau dikuasai oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, dikarenakan tanah yang sudah terdaftar dan menjadi sertipikat mempunyai tanda bukti kepemilikan hak yang kuat dalam hal pembuktian. Pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu menjaminnya kepastian serta perlindungan hukum bagi masyarakat dan Negara.

---

<sup>26</sup> Yuyun Mintaraningrum, "Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg)", *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 2 Tahun 2015, hal. 114.

## **B. KENDALA DALAM MELAKUKAN PERMOHONAN ATAS TANAH NEGARA BEKAS EIGENDOM VERPONDING MENJADI SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA BARAT**

Permohonan hak atas tanah Negara bekas tanah barat atau *eigendom verponding* agar dapat menjadi sertipikat tanah yang diakui Negara sebagai bukti kepemilikan hak masih banyak menimbulkan kesulitan atau kendala-kendala dalam mengurus permohonan terutama di Jakarta. Kendala-kendala seperti kurang atau hilangnya bukti kepemilikan hak lama (*eigendom verponding*), data fisik dan juga data yuridis yang tidak dipenuhi oleh pemohon sebagai syarat dari permohonan hak atas tanah Negara, berkas-berkas dalam mengajukan permohonan yang kurang lengkap untuk memohonkan tanah Negara, masyarakat tidak atau belum mempunyai biaya dan waktu dalam pengurusan, serta kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai bagaimana caranya memohonkan tanah Negara bekas *eigendom verponding*.

Di daerah Jakarta masih terdapatnya tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat dengan status tanahnya bukti-bukti hak lama dalam hal ini *eigendom verponding* atau tidak dikonversi menjadi hak-hak yang baru di dalam UUPA atau telah menjadi tanah Negara. Di kalangan masyarakat masih ada yang tidak mengetahui bagaimana cara mengurus atau memohonkan tanahnya dari bekas hak lama atau sudah menjadi tanah Negara, padahal dengan berlakunya UUPA pada tahun 1960, hak lama telah hapus haknya, status tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau disebut tanah Negara. Akan tetapi Negara berwenang untuk memberikan tanah tersebut kepada masyarakat yang memohonkan hak atas tanah Negara yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

Permohonan yang dilakukan oleh masyarakat maupun badan hukum masih terdapat kendala untuk memohonkan hak atas tanah Negara. Seperti didalam penelitian ini, dimana pemohon yang memohonkan atas tanah

Negara dari bekas *eigendom verponding* di Kantor Pertanahan Jakarta Barat. Menurut pemohon tanah Negara bekas *eigendom verponding*, terdapat kendala dalam pengurusan tanah Negara dari bekas *eigendom verponding*. Menurut narasumber, secara umum mengenai masalah waktu yang cukup lama dan biaya yang besar dalam pengajuan permohonan atas tanah Negara bekas *eigendom verponding*, ditambah berkas-berkas yang terlalu banyak didalam pengurusan dan memakan waktu yang lama dalam pengurusan berkasnya, serta surat-surat bukti kepemilikan hak lama atau *eigendom verponding* hilang, Permohonan HGB atas tanah Negara yang diajukan pemohon dalam hal ini dilakukan pada tahun 2019 dan pada bulan maret tahun 2020 di Indonesia terjadi pandemi virus *covid-19* yang menyebabkan hampir seluruh daerah di Indonesia memberlakukan pembatasan sosial untuk mencegah terpaparnya dari virus *covid-19* ini, Pada masa pandemi ini, banyaknya perubahan seluruh kegiatan atau kebiasaan masyarakat dalam hal ini juga Kantor Pertanahan memberlakukan sistem secara online atau tidak bertatap muka langsung untuk menghindari kerumunan atau kontak dari orang lain sehingga dapat meminimalisir penyebaran *covid-19* ini, pada hal ini pemohon juga mengalami kesulitan atau kendala dalam pengurusan permohonan hak atas tanah Negara pada masa pandemi seperti ini, dimana pemberlakuan sistem online ini masyarakat masih ada yang tidak mengerti cara untuk melakukan atau memantau keadaan berkas yang dimohonkannya secara online sehingga menimbulkan kendala didalam pengurusan permohonannya, dalam hal ini juga Kantor Pertanahan dilakukan pembatasan sosial dengan cara *work from home* (WFH) atau bekerja dari rumah, ini dilakukan untuk memutus penyebaran virus *covid-19*. Meskipun Kantor Pertanahan melakukan WFH, Kantor Pertanahan tetap menjaga agar tetap produktif, efektif dan kreatif di masa pandemi ini. Tapi pastinya ada kendala selama WFH seperti kendala pada sinyal dan lain-lain, kendala tersebut menyebabkan kurangnya efektif dan efisien dari pekerjaan yang sedang dikerjakan. Pada hal ini permohonan yang diajukan oleh pemohon pada tahun 2019 dan pada tahun 2021 baru

diterbitkan SKPH sebagai dasar untuk membuat sertipikat tanah, permohonan yang diajukan oleh pemohon terhambat dikarenakan sedang terjadinya pandemi *covid-19* selama proses pengurusan yang berlangsung di Kantor Pertanahan, meskipun ada kendala di dalam mengajukan permohonan tetapi akhirnya sudah menjadi sertipikat HGB yang dijadikan bukti kepemilikan dalam menguasai tanah.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Di dalam mengajukan permohonan HGB atas tanah Negara bekas eigendom verponding di Kantor Pertanahan Jakarta Barat, tanah-tanah bekas hak barat atau dalam hal ini eigendom verponding sudah tidak berlaku lagi, setelah terbitnya UUPA, maka tanah barat harus dikonversi menjadi hak yang diatur dalam UUPA, apabila tidak dikonversi sejak berlakunya UUPA atau paling lama 20 (dua puluh) tahun sejak lahirnya UUPA akan menjadi tanah Negara, tetapi Negara berhak memberikan hak baru bagi yang ingin memohonkan permohonan hak dari tanah Negara, Negara juga memberikan prioritas untuk masyarakat yang menduduki atau telah menduduki sejak lama dan menjadikan suatu wilayah permukiman, untuk mengajukan hak atas tanah bekas eigendom verponding atau yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undang yang berlaku dengan cara memohonkan tanah lalu dilakukan proses pengukuran, penerbitan SKPH dari Kantor Pertanahan, Kantor wilayah BPN, dan BPN RI, pembayaran BPHTB, pembukuan hak dan penerbitan sertipikat dan membayarkan pajaknya kepada Negara dikarenakan tanah tersebut telah menjadi tanah Negara dan barulah diserahkan sertipikat tersebut kepada pemohon, dikarenakan telah menjadi tanah Negara maka harus diajukan kepada Kantor Pertanahan di wilayah tanah yang dimohonkan disesuaikan dengan luas tanah yang dimohonkan oleh pemohon. Prosedur pemberian hak atas tanah yang dikuasai oleh Negara diatur didalam Peraturan Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Sedangkan untuk menjamin kepastian hukum serta syarat untuk mendaftarkan tanahnya terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

2. Kendala yang dihadapi untuk mengajukan permohonan HGB masih terdapat kendala-kendala untuk menjadikan sertipikat tanah, banyaknya kesulitan atau kendala dalam mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara bekas eigendom verponding, mulai dari pengurusan berkas-berkas dalam mengajukan permohonan, biaya serta waktu dan kurang pengetahuannya masyarakat dalam mengajukan permohonan sehingga menimbulkan kendala atau permasalahan dalam pengurusan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara bekas *eigendom verponding*. Meskipun ada ketentuan dalam UU mengenai biaya dan waktu, untuk biaya dalam pengurusan permohonan hak atas tanah Negara, masyarakat masih mengeluhkan biaya yang kurang terjangkau sedangkan untuk waktu menurut masyarakat cukup lama dikarenakan terdapat proses pengukuran, penerbitan surat hak dari Instansi Pertanahan, pembukuan hak dan penerbitan sertipikat, proses tersebut dianggap terlalu lama bagi masyarakat dalam pengurusan permohonan agar dapat menjadi sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Meskipun terdapat kendala tetapi permohonan HGB atas tanah Negara bekas eigendom verponding dapat terselesaikan sehingga bisa menjadi sertipikat.

## **B. Saran**

1. Agar pemerintah membuat peraturan hukum yang terbaru mengenai permohonan hak dari tanah Negara bekas *eigendom verponding* atau bekas tanah-tanah barat secara konsisten dan sesuai dengan nilai-nilai bangsa Indonesia agar terciptanya perlindungan serta kepastian hukum bagi pemegang hak lama atau hak barat dalam hal ini *eigendom verponding*. Agar pemerintah memperhatikan kendala-kendala yang ada di masyarakat seperti cara pengurusan permohonan lebih dipermudah, biaya dan waktu lebih dipersingkat dalam mengurus permohonan hak atas tanah Negara bekas *eigendom verponding*, agar tidak terjadi kendala atau kesulitan masyarakat di dalam mengajukan permohonan atas tanah Negara bekas *eigendom verponding* di Indonesia khususnya di Jakarta.
2. Agar masyarakat dapat memahami dan mempelajari peraturan Undang-undang dalam melakukan pengurusan permohonan hak atas tanah Negara dari hak lama dalam hal ini *eigendom verponding* untuk mendaftarkan tanahnya menjadi sertipikat hak atas tanah yang diakui oleh Negara sebagai bukti kepemilikan hak dalam menguasai suatu tanah dan menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang sudah menguasai tanah tersebut.

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

- Suwardi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005.
- Sihombing, B.F. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: PT Toko Gunung Agung Tbk, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Ibrahim, Johny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Publishing, 2006.
- Hadjon, Philipus M. dan Tatiek Sri Djatmiati. *Argumentasi Hukum*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005.

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

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

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.

### **B. Artikel Jurnal Cetak**

Ulfia Hasanah, “STATUS KEPEMILIKAN TANAH HASIL KONVERSI HAK BARAT BERDASARKAN UU NO. 5 TAHUN 1960”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Edisi No.2 Februari 2012.

Yuyun Mintaraningrum, “Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg)”, *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 2 Tahun 2015.

### **C. Peraturan Perundang-undangan**

Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945

Indonesia. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah-Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

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

Indonesia. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- Indonesia. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Indonesia. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.