

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP EIGENDOM VERPONDING YANG DIKUASAI PIHAK LAIN

*(Settlement Of Land Disputes Against Eigendom Verponding
Controlled By Another Party)*

Amelia Akef Abdat

Atik Winanti

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
Jl. RS. Fatmawati Raya, Pd. Labu, Kec. Cilandak, Kota Depok, Jawa Barat 12450
e-mail: ameliaakefabdat@upnvj.ac.id

Abstrak

Sejak diberlakukannya UUPA maka *eigendom verponding* harus dikonversi dalam batas waktu 20 tahun. Namun pada praktiknya masih banyak pemilik *eigendom verponding* yang belum mengkonversinya menjadi hak milik sehingga timbul penguasaan tanah oleh pihak lain tetapi pemiliknya masih memegang hak atas tanah *eigendom verponding*. Maka tujuannya untuk mengetahui kekuatan pembuktian *eigendom verponding* terhadap sengketa tanah yang dikuasai pihak lain serta cara mengambil haknya kembali. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif dan dapat diambil kesimpulan, bahwa: Kekuatan pembuktian *eigendom verponding* didaftarkan dengan alat-alat bukti yang kuat untuk dikonversi menjadi hak milik walaupun telah melewati batas waktu konversi. Cara mengembalikan *eigendom verponding* yang dikuasai pihak lain dengan menggugat dan membuktikan ada kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat yang menimbulkan tumpang tindih. Sarannya kepada pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* harus mengkonversi dengan mencantumkan alat bukti yang kuat. Serta kepada pihak BPN untuk lebih teliti dalam menerbitkan sertifikat agar tidak terjadi tumpang tindih dalam kepemilikan hak atas tanah.

Kata kunci: Eigendom verponding, hak atas tanah, pihak lain.

Abstract

Since the enactment of UUPA, eigendom verponding must be converted within a time limit of 20 years. However, in practice still many eigendom verponding owners who have 'nt converted them to property rights so that land control occurs by other parties but the owners still hold the rights to the eigendom verponding land. The aim is to find out the power of proof of eigendom verponding of land disputes controlled by other parties and how to take their rights back. The research method used in this research is the normative juridical method and it can be concluded that: The power of proof of eigendom verponding is registered with strong evidence to be converted into property even though the conversion time limit has passed. The way to return eigendom verponding that is controlled by another party is by suing and proving that there is an error in the certificate issuance process which causes overlapping. The suggestion to owners of land rights of eigendom verponding must convert by including strong evidence. As well as to the BPN to be more careful in issuing certificates so that there is no overlap in ownership of land rights.

Keywords: *Eigendom verponding, land rights, other parties.*

A. Pendahuluan

Tanah merupakan objek hukum yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa badan hukum dengan badan hukum, dan juga dapat terjadi sengketa yang melibatkan pemerintah seperti BPN (Badan Pertanahan Nasional). Salah satu landasan hukum di Indonesia yang terkait dengan tanah adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.¹ Sebelumnya berlakunya UUPA yang menjadi aturan adalah UU Agraria 1870 dan UU Kehutanan 1874, 1875, dan 1897 dengan berlakunya asas *domein* Negara yang menyatakan bahwa semua tanah yang tidak mempunyai status pemilikan perseorangan sesuai dengan asas hukum Barat akan dianggap sebagai milik Negara.²

Saat UUPA diundangkan mengganti asas *domein* Negara dengan sebuah konsep *politico-legal* baru yang disebut Hak Menguasai Negara, dengan konsep ini Pemerintah Pusat memiliki kekuasaan untuk mengatur terkait dengan penguasaan, pemilikan, penatagunaan, dan pemanfaatan tanah dan kekayaan alam.³ Saat UUPA diberlakukan maka hak atas tanah yang berasal dan bersumber dari hukum eropa (Barat) harus dikonversi dalam batas waktu 20 tahun setelah UUPA diundangkan.⁴ Perlindungan hukum diberikan oleh Pemerintah kepada pemilik baru hak atas tanah bekas hak *eigendom*.⁵ Namun dalam praktiknya setelah 20 tahun UUPA undangkan masih banyak pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah dari hukum eropa (barat). Jika tidak dilakukan konversi tanah-tanah hak barat menjadi tanah hak Indonesia, maka tanah-tanah hak lain yang tidak bisa dibuktikan haknya, dengan teori *Domein Verklaring*, menjadi tanah Negara berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.⁶

¹ Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

² Noer Fauzi Rachman, *Land Reform dan Gerakan Agraria Indonesia* (Yogyakarta: INSISTPress, 2017), hlm. 45.

³ Noer Fauzi Rachman, *Land Reform Dari Masa Ke Masa* (Yogyakarta: Tanah Air Beta, 2012), hlm.15-16.

⁴ Yamin Lubis et.al., *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), hlm.218.

⁵ Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom* (Jakarta: Kepustakaan Popoler Gramedia, 2014), hlm.114.

⁶ William Seven Liadi, “Kedudukan *Eigendom Verponding* dalam Hukum Pertanahan di Indonesia” *Jurnal Panorama Hukum* 4, no. 1 (2019), hlm. 14. <http://ejournal.unikama.ac.id/index.php/jph/article/view/3884/2360> (diakses tanggal 20 Oktober 2020)

Dalam penelitian ini penulis akan fokus membahas *eigendom verponding*. Definisi dari *eigendom verponding* yaitu hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat yang diterbitkan semasa zaman belanda untuk Warga Negara Indonesia. Secara harfiah diartikan bahwa *eigendom* adalah hak milik tetap atas tanah dan *verponding* adalah surat tagihan pajak atas tanah atau tanah dan bangunan dimaksud. *Verponding* tersebut berubah menjadi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB).⁷ Dan menurut pasal 570 KUHPdata hak *eigendom* bersifat mutlak dan pemiliknya dengan cara yang seluas mungkin dapat menikmati dan mempergunakan haknya.⁸ Dalam Pasal I ayat (1) Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi di UUPA hak *eigendom verponding* sejak berlakunya undang-undang ini harus dikonversi menjadi hak milik.⁹

Dengan dibataskan waktu untuk konversi selama 20 tahun terutama hak atas tanah *eigendom verponding* menjadi hak milik maka timbul permasalahan yaitu banyaknya pemilik *eigendom verponding* yang belum mengkonversi hak atas tanahnya menjadi hak milik setelah lewat batas waktu 20 tahun yaitu hingga 24 September 1980. Hak milik tersendiri hanya dapat dimiliki oleh WNI dan Bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial.¹⁰ Dalam penelitian ini akan mengangkat dan fokus membahas banyaknya pemilik tanah yang memiliki hak atas tanah *eigendom verponding* namun, adanya ketidakjelasan hukum terkait dengan kekuatan pembuktiannya karena dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat menyebutkan jika dalam jangka waktu 20 tahun tidak dikonversi maka tanah tersebut dikuasai oleh negara namun, pada Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan hak-hak lama termasuk *eigendom verponding* masih dapat didaftarkan atau dikonversi menjadi hak milik walaupun telah melewati batas waktu 20 tahun setelah UUPA diundangkan. Dan juga sengketa tanah yang terjadi dan sering ditemukan yaitu penguasaan tanah oleh pihak lain tetapi pemiliknya masih memegang hak atas tanah *eigendom verponding*.

⁷ Muhlizar, "Eigendom Verponding Sebagai Alas Hak Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" *Jurnal Hadharah* 12 No. 1 (2020), hlm.90. <https://ejurnal.univamedan.ac.id/index.php/Hadharah/article/view/58/44> (diakses tanggal 20 Oktober 2020)

⁸ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm. 11.

⁹ Pasal I ayat (1) Bagian Kedua Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁰ Diyan Isnaeni dan Suratman, *Reforma Agraria Land Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*. (Malang: Intrans Publishing, 2018), hlm. 149.

Dengan demikian, penelitian ini akan merumuskan kekuatan pembuktian *eigendom verponding* terhadap sengketa tanah yang dikuasai pihak lain. Serta penelitian ini akan membahas cara mengembalikan hak atas tanah *eigendom verponding* yang dikuasai pihak lain.

E. Metode Penelitian

Cara pengumpulan data dilakukan dengan cara kepustakaan (*library research*). Studi pustaka merupakan metode pengumpulan data yang diarahkan kepada pencarian data dan informasi seperti mengumpulkan data-data yang ada baik melalui buku-buku, dokumen, majalah internet (web) serta menganalisa data-data tersebut sehingga peneliti dapat menyimpulkan masalah yang dikaji.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yaitu untuk memberikan pengertian dan pemahaman mengenai kekuatan pembuktian *eigendom verponding* serta cara mengembalikan hak atas tanah *eigendom verponding* yang dikuasai pihak lain.

C. Pembahasan

1. Kekuatan *Eigendom Verponding* yang Dikuasai Pihak Lain

Sebelum UUPA berlaku Indonesia memakai hukum tanah barat (eropa), dalam hukum tanah barat terdapat beberapa hak-hak atas tanah yaitu:

- a. Hak *Eigendom*, merupakan hak untuk menikmati suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barangnya itu secara sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.¹¹ Jika bertentangan dengan undang-undang maka hak tersebut dapat saja dicabut. Kekuatan hak *eigendom* merupakan hak tertinggi, namun hakikatnya hak milik dalam KUHPerdara tidak sama dengan hak milik dalam UUPA. Kekuatan hak *eigendom* merupakan hak yang bersifat mutlak bagi pemiliknya, sedangkan hak milik lebih mementingkan

¹¹ Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

kepentingan umum dibanding perorangan.¹² Diatur dalam Pasal 570 KUHPerdota.

- b. Hak *Opstal*, merupakan hak kebendaan untuk mempunyai bangunan atau tanaman diatas tanah milik orang lain atau hak *eigendom*.¹³ Diatur dalam Pasal 711 KUHPerdota.
- c. Hak *Erfpacht*, merupakan hak untuk menikmati dan mengolah tanah orang lain dengan memiliki kewajiban membayar tahunan kepada pemilik tanah.¹⁴ Pemegang hak *erfpacht* berwenang untuk menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang dan mengalihkan kepada ahli warisnya sepanjang waktunya belum habis.¹⁵ Diatur dalam Pasal 720 KUHPerdota.
- d. Hak *Gebruik*, merupakan seseorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu hak kebendaan milik orang lain dengan memiliki kewajiban untuk memelihara tanahnya.¹⁶

Setelah UUPA diberlakukan yaitu tanggal 24 September 1960 hak-hak barat yang berada dalam KUHPerdota tersebut tidak berlaku lagi, kecuali mengenai hak hipotek masih tetap berlaku. UUPA berfungsi untuk mengatur dan menyediakan berbagai macam hak atas tanah sebagai landasan hukum untuk penguasaan dan penggunaan tanah yang diperlukan meliputi Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, serta Hak Milik.¹⁷ Maka untuk memberikan kepastian hukum dikeluarkan ketentuan konversi yang terdapat dalam bagian kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi. Istilah *eigendom verponding* sedikit asing untuk didengar, karena dalam UUPA lebih sering disebut hak *eigendom*. *Verponding* sendiri merupakan suatu pajak atas harta tetap disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang

¹² Achmad Mu'in, "Hak Pemegang Hak Atas Tanah Eigendom Untuk Mendapatkan Hak Setelah Habisnya Waktu Sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat." *Calyptra*.4 No. 1 (2015). <http://journal.ubaya.ac.id/index.php/jimus/article/view/1020/819> (diakses tanggal 1 November 2020)

¹³ Pasal 711 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁴ Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁵ Achmad Mu'in, Op.Cit.

¹⁶ Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum Univ. Riau*.3 No.1 (2012). <https://jih.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIH/article/view/1030/1023> (diakses tanggal 4 November 2020)

¹⁷ Nathania Febriani dan Endang Pandamdari, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Eigendom Yang Tidak Dikonversi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/Pdt/2019)" *Jurnal Hukum Adigama* 3. No.1 (2020). <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/view/8898/5691> (diakses 5 November 2020)

Nomor 33 Tahun 1953 tentang Penetapan “Undang-Undang Darurat Nomor 15 Tahun 1952 untuk Pemungutan Pajak Verponding Tahun-Tahun 1953 dan Berikutnya”.

Dalam Surat Departemen Agraria No. Unda 1/7/39 menyatakan bahwa tanggal kewarganegaraan WNI itu dilihat per 24 September 1960.¹⁸ Bila Warga Negara Indonesia hak atas tanah *eigendom verponding* dalam waktu 6 bulan wajib datang kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk dikonversi menjadi hak milik. Namun apabila dalam jangka waktu 6 bulan pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* tidak datang ke KKPT atau tidak dapat membuktikan maka hak *eigendom verponding* dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun sampai tanggal 24 September 1980.¹⁹ Namun apabila haknya telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan maka pemilik hak atas tanah tersebut masih dapat mengubahnya menjadi hak milik.²⁰ Sedangkan bagi Warga Negara Asing hak atas tanah *eigendom verponding* dikonversi menjadi Hak Guna Bagunan.²¹

Apabila setelah 20 tahun UUPA diberlakukan akan tetapi pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* tidak mendaftarkan tanahnya maka tanah tersebut menjadi milik negara. Namun menurut penulis jika setelah 20 tahun UUPA berlaku tanah tersebut tidak sepenuhnya menjadi hak negara. Karena berdasarkan Pasal 24 dan 25 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan jika pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang berasal dari hak-hak lama salah satunya *eigendom verponding* dapat dilakukan dan dikonversi menjadi hak milik dengan syarat dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tanah tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan. Dan dalam rangka menilai kebenaran alat-alat bukti tersebut dilakukan pengumpulan dan penilaian data yuridis mengenai bidang tanah.

Maka setelah jangka waktu 20 tahun pemilik hak atas tanah dapat mengkonversi menjadi hak milik apabila tanah tersebut tidak digunakan dan dimanfaatkan oleh negara untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi

¹⁸ Elza Syarief, Op.Cit., 31.

¹⁹ Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

²⁰ Elza Syarief, Op.Cit., 31.

²¹Nadya Karina, Ana Siviana, dan Triyono “Penyelesaian Sengketa TanahBekas Hak Barat (Recht Van Verponding) dengan Tanah Hak Pakai di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097k/Pdt/2013.” *Diponogoro Law Review* 5 No.2 (2016). <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/11019/10688> (diakses tanggal 6 November 2020).

Hak-Hak Barat. Namun kepada pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* yang telah diambil alih oleh Negara untuk kepentingan umum akan diberikan ganti rugi apabila telah memenuhi bukti-buktinya.

2. Cara Mengembalikan Hak Atas Tanah *Eigendom Verponding* yang dikuasai Pihak Lain

Sengketa tanah hak-hak atas tanah barat masih saja terjadi dan semakin bertambah salah satunya hak atas tanah *eigendom verponding*. Karena peraturan untuk melindungi pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* masih tidak jelas hukumnya. Seperti yang akan dibahas yaitu sengketa tanah *eigendom verponding* yang dikuasai pihak lain.

Pihak yang memiliki hak atas tanah *eigendom verponding* yang dikuasai pihak lain dan telah disertifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional mempunyai hak untuk menuntut kembali hak atas tanah tersebut ditangan siapapun benda itu berada. Karena *eigendom verponding* merupakan hak atas tanah yang paling kuat dalam hak-hak barat dan berdasarkan UUPA dikonversi menjadi hak milik untuk Warga Negara Indonesia.²²

Apabila hak atas tanah *eigendom verponding* dikuasai pihak lain, pemegang hak atas tanah tersebut dapat menggugat dan harus membuktikan ada kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional yang menyebabkan tumpang tindih.²³ Walaupun telah melewati batas waktu konversi status tanah *eigendom verponding* masih merupakan alat bukti yang kuat selama belum ada peralihan hak meskipun tanah tersebut telah disertifikasi oleh pihak lain.

Maka sebelum menggugat kembali hak atas tanah miliknya, pemilik *eigendom verponding* harus mendaftarkan hak atas tanahnya menjadi hak milik ke Badan Pertanahan Nasional dengan prosedur pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

²² Hendro, Tesis: “Kekuatan Pembuktian Tanah *Eigendom Verponding* Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor 588 PK./PDT./2002)” (Depok:UI, 2009).

²³ Elza Syarief, Op.Cit., 114.

Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.²⁴ Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.²⁵

c. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.²⁶

d. Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.²⁷

e. Pembuatan Daftar tanah.

²⁴ Pasal 13 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁵ Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁶ Pasal 17 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁷ Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.²⁸

f. Pembuatan Surat Ukur.

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidangbidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.²⁹

g. Pembuktian hak baru

h. Pembuktian hak lama

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 sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertahanan kabupaten/kota setempat yang cukup mendaftar hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.³⁰

i. Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran

Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.³¹

j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis

Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:

- 1) Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah,

²⁸ Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁹ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁰ Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³¹ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 180.

- 2) Pengakuan hak atas tanah,
 - 3) Pemberian hak atas tanah.
- k. Pembukuan hak

Hak atas tanah , hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah didaftar.

Setelah melakukan pendaftaran tanahnya menjadi hak milik, maka pemilik hak atas tanah bekas *eigendom verponding* berhak untuk menggugat berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan terdiri atas:³²

- a. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan; BPN wajib melaksanakan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- b. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan diluar pengadilan; Dapat berupa hukum administrasi tanah berupa:
 - 1) Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
 - 2) Pencatatan dalam sertifikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan 3) Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Menurut penulis penyebab terjadinya kasus *eigendom verponding* yang dikuasai pihak karena ketidak telitian Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan Sertifikat. Karena BPN tidak pernah melakukan penyelidikan bidang tanah tersebut dan penetapan batas-batasnya ataupun keliru dalam melakukan penyelidikan bidang tanah tersebut. Dengan ketidak telitian tersebut menyebabkan tumpang tindih dengan pemilik hak atas tanah *eigendom verponding*. Tindakan BPN didalam menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa tersebut telah mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemilik sertifikat maupun pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* akan keadaan tanah tersebut karena

³² Gita Fitriana dan Abdul Mukmin Rehas, "Peran Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan (Ditinjau Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan" *Yurjska Jurnal Ilmiah Hukum* 9, No.2 (2017). <http://journal.uwgm.ac.id/index.php/yuriska/article/view/224/171>

menyebabkan tumpang tindih. Sesuai dengan salah satu asas yang tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah salah satunya asas mutakhir, yaitu menuntut terpeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang ada di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan yang ada di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh datanya setiap saat guna terhindar dari tumpang tindih.³³

D. Penutup

Kesimpulan

Status tanah *eigendom verponding* masih merupakan alat bukti yang kuat walaupun telah lewat dari masa konversi selama belum ada peralihan hak meskipun tanah tersebut telah disertifikasi oleh pihak lain. Kekuatan *eigendom verponding* didaftarkan menjadi hak milik dengan syarat dibuktikan dengan alat-alat bukti berupa alat bukti tertulis, keterangan saksi, dan/atau pernyataan. Cara mengembalikan hak atas tanah *eigendom verponding* yang dikuasai pihak lain dengan menggugat dan membuktikan ada kesalahan dan ketidaksesuaian dalam proses penerbitan sertifikat yang menimbulkan tumpang tindih. Sebelum menggugat kembali hak atas tanah miliknya, pemilik *eigendom verponding* harus mendaftarkan hak atas tanahnya menjadi hak milik.

Saran

Kepada pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* harus mengkonversi hak atas tanahnya dengan mencantumkan alat bukti yang kuat. Serta kepada pihak BPN untuk lebih teliti dalam menerbitkan sertifikat agar tidak terjadi tumpang tindih dalam kepemilikan hak atas tanah dan dapat mengurangi sengketa pertanahan yang terjadi.

³³ Yusnita Rachma, "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran" *Jurnal Moderat* 5, No. 4 (2019). <https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/moderat/article/view/3064/2753> (diakses 7 November 2020)

Daftar Pustaka

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1860 Nomor 104.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696

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

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Nomor 2 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Nomor 3 Tahun 1979, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1979.

Buku:

Isnaeni, Diyan dan Suratman. 2018. *Reforma Agraria Land Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*. Malang: Intrans Publishing.

Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2011, *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*. Bandung: CV Mandar Maju.

Rachman, Noer Fauzi. 2012. *Land Reform Dari Masa Ke Masa*. Yogyakarta: Tanah Air Beta.

Rachman, Noer Fauzi. 2017. *Land Reform dan Gerakan Agraria Indonesia*. Yogyakarta: INSISTPress.

Santoso, Urip, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Syarief, Elza. 2014. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

Yamin Lubis et.al. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: CV. Mandar Maju.

Karya Ilmiah:

Febriani, Nathania. 2020. *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Eigendom Yang Tidak Dikonversi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/ PDT/2019)*. Adigama. 3 (1), 205.

Fitriana, Gita dan Abdul Mukmin Rehas. 2017. *Peran Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan (Ditinjau Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*. Yurjska Jurnal Ilmiah Hukum. Vol. 9, No.2.

Hasanah,Ulfia. 2012. *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihadungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum Univ. Riau.3 No.1.

- Hendro. 2009. *Kekuatan Pembuktian Tanah Eigendom Verponding Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor 588 PK./PDT./2002)* Tesis UI.
- Karina, Nadya, Ana Siviana, dan Triyono. 2016. *Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht Van Verponding) dengan Tanah Hak Pakai di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097k/Pdt/2013)*. Diponogoro Law Review. Vol. 5 No.2.
- Liadi, William Seven. 2019. *Kedudukan Eigendom Verponding dalam Hukum Pertanahan di Indonesia*. Panorama Hukum, Vol.4 No.1.
- Muhlizar. 2020. *Eigendom Verponding Sebagai Alas Hak Dalam Persfektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Hadharah, Vol. 12 No.1.
- Mu'in, Achmad. 2015. *Hak Pemegang Hak Atas Tanah Eigendom Untuk Mendapatkan Hak Setelah Habisnya Waktu Sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat*. Calyptra. Vol. 4 No.1.
- Rachma, Yusnita. 2019. *Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran*. Jurnal Moderat, Vol. 5 No. 4.