

**PEMBERIAN HAK ATAS TANAH NEGARA DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR
(Studi Konversi Hak Terhadap Tanah *Eigendom Verponding*)**

Ranita Eka Setiyarni¹, Retno Kus Setyowati², Murendah Tjahyani³

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

^{2,3} Dosen Pembimbing I dan II Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

ABSTRAK

Hak atas tanah merupakan kepemilikan atas sebuah tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang. Salah satu produk tanah yang saat ini masih dimiliki oleh masyarakat adalah tanah bekas milik hak barat (*eigendom verponding*). Dalam memperoleh hak baru bekas hak barat tersebut perlu diadakannya suatu konversi hak yang didasarkan oleh bukti fisik berupa sertifikat tanah yang harus dimiliki pemilik tanah dan sah secara hukum telah diberikan oleh Kantor Pertanahan setempat/Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pengkonversian hak tanah tersebut juga sering dijumpai permasalahan sengketa tanah yang menghambat suatu penyertifikatan tanah yang apabila ingin diterbitkan haknya maka harus terlebih dahulu diselesaikan sengketanya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif atau suatu kajian yang mengandalkan data-data pustaka berupa buku-buku, dokumen dan artikel serta tulisan ilmiah, serta berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yang kemudian datanya dianalisis menjadi sebuah data yang objektif terkait pemberian hak atas tanah.

Kata Kunci: hak atas tanah, *eigendom verponding*, konversi.

ABSTRACT

Land rights are ownership of land that is owned and controlled by someone. One of the land products currently owned by the community is land that was formerly owned by western rights (eigendom verponding). In obtaining the new former western rights, it is necessary to hold a conversion of rights based on physical evidence in the form of a land certificate which must be owned by the land owner and legally granted by the local Land Office/National Land Agency. In the implementation of land registration for the conversion of land rights, land disputes are often encountered which hinder a land certificate which, if you want to issue rights, must first resolve the dispute. The method used by the author is a qualitative method or a study that relies on library data in the form of books, documents and articles as well as scientific writings, as well as based on the results of research conducted by the author at the Land Office of the East Jakarta City Administration, which then analyzes the data into data. objective related to the granting of land rights.

Keywords: land rights, *eigendom verponding*, conversion.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah adalah “bentuk permukaan bumi yang tampak dan juga salah satu pelengkap dalam kehidupan manusia itu sendiri”.¹ Tanah secara yuridis diartikan sebagai bentuk dari permukaan bumi. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan batasan pengertian tanah.

Indonesia merupakan negara agraris, sehingga kepastian kepemilikan hak atas tanah haruslah didukung oleh kepastian surat-surat atau dokumen yang sah.

Hak atas tanah adalah “hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran Panjang dan lebar”. Hukum tanah adalah segala ketentuan hukum yang digunakan untuk mengatur tentang tanah. Melalui perangkat hukum yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya.

Pada awalnya sebelum diberlakukannya UUPA ada 2 (dua) macam hak atas tanah. Hak atas tanah tersebut terdiri dari dua macam yaitu bekas hak milik barat dan juga tanah bekas hak milik adat di mana keduanya diakui keberadaannya. Namun setelah berlakunya UUPA masyarakat yang menempati dan menguasai bekas tanah hak barat tersebut diharuskan melakukan konversi yaitu perubahan hak lama menjadi sebuah hak baru.

Eigendom adalah hak yang bersifat tetap dan hak tersebut dibebankan atas sebuah tanah. Sedangkan *verponding* yaitu sebuah surat yang ditujukan kepada tanah bangunan yang di dalamnya berisi tagihan pajak. Maka kepemilikan seseorang atas sebuah tanah yang ada pada saat zaman penjajahan disebut sebagai *Eigendom Verponding*. Tanah bekas hak-hak barat ini harus terlebih dahulu dikonversi agar dapat berubah menjadi jenis hak atas tanah berdasarkan peraturan UUPA.

Permohonan hak atas tanah pada aturannya diawali dengan syarat-syarat bagi pemohon sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan. Di mana terhadap permohonan harus diajukan kepada Menteri Negara bidang Agraria yang kemudian akan dilakukan proses lebih lanjut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari latar belakang tersebut, peneliti tertarik mengadakan penelitian dalam penulisan jurnal dengan judul “Pemberian Hak Atas Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Studi Konversi Hak Terhadap Tanah Eigendom Verponding).”

Rumusan Masalah

1. Bagaimana penyelesaian pendaftaran tanah bekas hak barat dapat dilakukan dan diberikan hak atas tanahnya jika sudah melampaui 20 (dua puluh) tahun batas pengonversian yang telah diatur?
2. Bagaimana penyelesaian permasalahan pendaftaran tanah bekas hak barat yang syaratnya tidak memenuhi aturan?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana suatu tanah atas peninggalan hak barat dapat dikonversikan menjadi hak milik baru walaupun sudah melampaui batas waktu 20 (dua puluh) tahun yang diberikan.

¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)* (LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043) Pasal 4 ayat (2).

2. Untuk mengetahui dan menjelaskan solusi apa yang dapat ditempuh jika terjadi permasalahan dalam pendaftaran tanah bekas hak barat.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan bersifat kualitatif atau suatu kajian yang mengandalkan data-data pustaka (*library research*) kepustakaan yang mempelajari suatu bentuk dan jenis bahan-bahan baik seperti buku-buku, dokumen, artikel serta tulisan ilmiah yang terkait dengan judul analisis yang datanya bersifat induktif/kualitatif seperti bersumber dari Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan bahan hukum lainnya, serta berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dan data-data yang diperoleh kemudian dianalisis untuk diolah menjadi suatu data yang objektif.

PEMBAHASAN

Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah “hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran Panjang dan lebar”. Hukum tanah adalah segala ketentuan hukum yang digunakan untuk mengatur tentang tanah. Permohonan hak atas tanah pada aturannya diawali dengan syarat-syarat bagi pemohon sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan. Di mana terhadap permohonan harus diajukan kepada Menteri Negara bidang Agraria yang kemudian akan dilakukan proses lebih lanjut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²

Eigendom Verponding

Eigendom verponding merupakan kepemilikan seseorang atas sebuah tanah yang ada pada saat zaman penjajahan.³ Tanah bekas hak-hak barat ini harus terlebih dahulu dikonversi agar dapat berubah menjadi jenis hak atas tanah berdasarkan peraturan UUPA mengingat setelah berlakunya undang-undang ini sudah tidak diberlakukan lagi tanah adat dan juga tanah milik barat. Untuk mengajukan konversi atas tanah bekas hak milik barat (Belanda), tanah tersebut harus dipastikan tidak ada lagi pemiliknya. Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konversi Hak *Eigendom* dan lain-lain, yang aktanya belum diganti dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Penguasaan Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya. Perangkat hukum tertulis yang berupa peraturan-peraturan lain sangat dibutuhkan untuk mendukung kepastian hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hak *eigendom* ini yang pemiliknya pada tanggal 24 September 1980 terbukti berkewarganegaraan Indonesia dan datang ke Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah, maka hak *eigendom* tersebut yang semula adalah hak barat telah dikonversi menjadi hak milik baru yang sesuai dengan ketentuan UUPA pada saat ini. Pencatatan tersebut dilakukan pada asli maupun *grosse* aktanya. Selanjutnya, apabila Warga Negara Republik Indonesia merupakan keturunan Tionghoa, perlu ada surat pembuktian pelepasan kewarganegaraan Republik Rakyat Cina yang sudah disahkan oleh Hakim, ataupun formulir C yang seluruhnya bertanggal paling lambat 24 September 1980.

² Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Agraria dan Asas-Asas Hukum Tanah*, (Tasikmalaya: Elvaretta Buana, 2019), hlm. 75.

³ Nita Hidayati, “Mengenal *Eigendom Verponding*, Kepemilikan Tanah di Zaman Kolonial Belanda”, <https://www.99.co/blog/indonesia/>, diunduh 9 Oktober 2020.

Konversi

Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960 penegasan konversi diberikan oleh Kepala Inspeksi Agraria (mengenai hak *agrarisch eigendom* Pasal 19) atau Kepala Agraria Daerah (mengenai hak-hak Indonesia lainnya Pasal 22). Pendaftarannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Berdasarkan hal itu maka hak *eigendom* atau hak yang dimiliki warga negara asing atas tanah Indonesia secara otomatis hilang karena dalam UUPA hanya WNI yang boleh memiliki *eigendom*, kemudian untuk dapat mengurus proses konversi diberikan waktu selama 20 (dua puluh) Tahun dan apabila hingga jangka waktu tersebut tidak dilakukan apa-apa maka tanah tersebut adalah menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.⁴ Pada Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, mengatur tentang hak-hak yang tidak diuraikan dalam surat hak tanah, maka oleh yang bersangkutan diajukan:

1. Tanda bukti akan kepemilikan dari suatu tanah di mana surat itu bukti pajak bumi dan pemberian hak dari instansi yang berwenang;
2. Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang:
 - a. Menjadi pembenar dari bukti tersebut;
 - b. Memberikan penjelasan apakah tanah tersebut diperuntukkan untuk pertanian atau permukiman; dan
 - c. Menjelaskan pemilik hak dan pewaris dari tanah tersebut.
3. Suatu tanda bukti kewarganegaraan dari pemilik.

Di dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, dalam pasal ini diatur Lembaga konversi lain dinamakan “Pengakuan Hak”, bagi tanah yang belum dapat dibuktikan kepemilikan haknya maka diberikan waktu selama 2 bulan untuk mengajukan sebuah permohonan untuk mendaftarkan tanah tersebut yang dapat dilakukan atau diajukan kepada kepala kantor pertanahan setempat, kemudian apabila permohonan tersebut tidak diterima pihak yang bersangkutan harus mengirimkan surat yang berisi pernyataan keberatan yang ditujukan kepada BPN. Penerbitan hak dilakukan oleh kantor BPN wilayah setempat dengan SK Pengakuan atas tanah tersebut dan dapat dipastikan apakah tanah tersebut memiliki hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atau hak lainnya yang dapat dipertanggungjawabkan dan keputusan tersebut sekaligus membuat legitimasi atas suatu tanah.

Konversi tidak secara otomatis mengalihkan hak atas suatu tanah tersebut perlu ada pengajuan permohonan dan pada tanah yang didaftarkan dilakukan kepada Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan prinsipnya yang pemegang haknya adalah WNI tunggal yang dapat dimohonkan menjadi hak milik. Untuk mengubah status atas sebuah tanah tersebut harus dilakukan dengan melakukan pendaftaran yang dibuktikan dengan surat kepemilikan atau sertifikat yang telah ditetapkan jangka waktunya. Dalam sebuah proses untuk mendaftarkan suatu tanah tersebut perlu adanya bukti tertulis, keterangan dari saksi yang menyatakan kepemilikan akan tanah tersebut dan diverifikasi oleh Panitia Ajudifikasi secara sistematis dan pendaftaran dilakukan secara sporadis. Apabila syarat untuk membuktikan tanah tidak dapat dipenuhi dengan baik maka diberikan kesempatan selama 20 (dua puluh) tahun untuk pemohon atau pendaftaran mengumpulkan dan melengkapi bukti tersebut atau dengan kata lain disebut sebagai bukti pengganti.

⁴ A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hlm. 7.

Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵ Kegiatan tersebut dilakukan sebagai implementasi dari Pasal 19 UUPA untuk memberikan jaminan akan sebuah kepastian hukum oleh Pemerintah sehingga perlu ada lembaga pendaftaran tanah di wilayah Indonesia yang kegiatannya meliputi:

1. Mengukur, memetakan dan melakukan pembukuan tanah;
2. Melakukan pendaftaran atas hak dan proses pengalihan hak atas sebuah tanah; dan
3. Memberikan surat bukti akan kepemilikan sebuah tanah.

Mekanisme permohonan pendaftaran tanah barat (*eigendom verponding*) yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur mulai dari awal pendaftaran hingga terbitnya SK Pemberian Hak dan sertifikat terhadap tanah bekas hak barat (*eigendom verponding*), yaitu melalui tahapan-tahapan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah untuk memberikan akan suatu kepastian hukum terhadap permohonan hak atas tanah barat (*eigendom verponding*) yang ingin dikonversikan menjadi sebuah hak milik baru oleh pemohonnya tersebut di atas, adalah sebagai berikut:

1. Proses Pengukuran;
2. Proses Permohonan Pertimbangan Teknis dalam Penatagunaan Terhadap Tanah yang dimohonkan;
3. Proses Permohonan Surat Keputusan Pemberian Hak;
4. Pemberian Surat Keputusan Hak Terhadap Suatu Tanah;
5. Proses Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak; dan
6. Pencetakan Sertifikat.

Permohonan Hak Atas Tanah

Untuk memohonkan suatu hak atas tanah diberlakukan beberapa syarat sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Pemohon atau kuasanya menandatangani formulir di atas materai;
2. Apabila pemohon hanya dikuasakan, maka harus ada surat kuasa;
3. Fotokopi KTP atau KK dari pemohon yang telah diverifikasi oleh petugas yang ada di loket;
4. Bukti bahwa pemohon memiliki tanah yang akan dikonversikan tersebut;
5. Surat yang berisi penguasaan atas tanah yang disaksikan oleh dua orang atau lebih;
6. Surat pernyataan tidak sengketa;
7. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah diverifikasi; dan
8. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan, apabila diperoleh dari jual beli.

Pembaharuan hak atas tanah melalui suatu yang dilakukan dengan konversi hak barat didasarkan oleh adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1970, Keputusan

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, (LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696), Pasal 1 Angka 1.

Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1999 serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 adalah merupakan tugas yuridis yang mutlak dan mendesak untuk dituntaskan. Pemberian pembaharuan hak atas tanah asal konversi hak barat juga dapat dilakukan oleh badan hukum atau orang yang menguasai tanah asal konversi tersebut. Dalam pelaksanaan permohonannya, perlu diperhatikan dan dipenuhi terkait tanah yang dimohonkan kepada kantor pertanahan, antara lain merupakan peta situasi tanah yang memuat data-data tanah seperti letak tanah dan jenis tanahnya. Untuk memenuhi kepentingan permohonan pembaharuan atas tanah juga telah dibuat panitia yang bertugas untuk mengadakan evaluasi ataupun riset terhadap segala sesuatu yang berkaitan dengan permohonan pembaharuan hak yaitu Panitia Risalah A.

Panitia A (Panitia Pemeriksaan Tanah)

Peraturan mengenai Panitia Pemeriksaan Tanah ini tertera pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Atas dasar tersebutlah selaku Panitia A melakukan penelitiannya dalam hal permohonan tanah seseorang. Panitia yang dibentuk dengan tugas untuk mengadakan pemeriksaan terhadap tanah negara yang dimohonkan pemberian haknya disebut Panitia A yang memiliki tugas, sebagai berikut:⁶

1. Mengadakan penelitian dan memverifikasi berkas pemohon;
2. Meneliti dan meninjau keadaan fisik tanah yang dimohonkan;
3. Mengumpulkan data, keterangan dari pemilik tanah yang berbatasan;
4. Menentukan apakah tanah tersebut sesuai dengan rencana pembangunan yang dilakukan di daerah; dan
5. Memberikan pendapat dan pertimbangan dari pemohon yang dijelaskan dalam risalah pemeriksaan tanah.

Susunan Panitia Pemeriksaan terhadap tanah negara ini dibagi keanggotaannya sebagai berikut:⁷

1. Kepala Seksi yang menyangkut Hak atas sebuah Tanah atau Staf Seksi Hak-hak Atas Tanah yang senior dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang merangkap sebagai anggota;
2. Kepala Seksi untuk mengukur dan melakukan pendaftaran tanah atau Staf Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang senior dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
3. Kepala Seksi atau Staf yang ditunjuk mewakili Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah, Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan, Kepala Desa/Lurah atau aparat Desa/Kelurahan yang ditunjuk untuk mewakili sebagai anggota; dan
4. Kepala Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah yang merangkap sebagai sekretaris dan anggota.

Peninjauan Lapangan Objek Tanah

Peninjauan Lapangan atas suatu objek tanah yang dimohon pun mempunyai kriteria dan standar operasi sendiri, seperti:⁸

1. Penerbitan Surat Tugas Petugas Lapang:

⁶ Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah*, Pasal 21.

⁷ *Ibid.*, Pasal 12.

⁸ Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah*, Bagian ketiga: Peninjauan Lokasi.

- a. Surat Tugas yang telah ditandatangani oleh Kepala Sub-Bagian Tata Usaha/Kepala Bagian Tata Usaha/pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kantor Wilayah/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI; dan
 - b. Jumlah petugas lapang pada jenis, dan luas tanah yang dimohonkan, semakin besar tanah tersebut maka petugas akan semakin banyak.
2. Kompilasi bahan peninjauan lokasi:
 - a. Untuk apa tanah tersebut digunakan;
 - b. Tanah yang di sekitar untuk apa peruntukannya;
 - c. Karakteristik fisik wilayah;
 - d. Ketersediaan tanah;
 - e. Kondisi atau gambaran umum dari tanah yang akan dimohonkan;
 - f. Ketersediaan fasilitas dan infrastruktur;
 - g. Peta kerja/dasar, yang berisi batas administrasi, jalan, sungai dan toponimi;
 - h. Perencanaan wilayah dan pembangunan lainnya;
 - i. Peta Kawasan Hutan, apabila tanah yang dimohonkan ada di sekitar hutan; dan
 - j. Data sosial-ekonomi, yang berhubungan dengan penduduk dan mata pencaharian penduduk.
 3. Pembuatan peta kerja lapang;
 4. Penyusunan dan pengiriman Surat Pemberitahuan Peninjauan Lokasi kepada pemohon oleh Ketua Tim atau pejabat yang ditunjuk;
 5. Peninjauan lokasi, yang difokuskan pada:
 - a. Batas dan lokasi tanah;
 - b. Penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada lokasi;
 - c. Ketersediaan akan infrastruktur;
 - d. Kondisi fisik suatu tanah;
 - e. Kondisi masyarakat yaitu sosial dan ekonomi;
 - f. Keberadaan situs dan kepentingan publik lainnya; dan
 - g. Data dan informasi lainnya yang terkait sehingga pemohon wajib untuk peninjauan.
 6. Berita acara hasil peninjauan ditandatangani tim atau pemohon; dan
 7. Pembuatan Peta yang didasarkan setelah melakukan peninjauan terhadap suatu lokasi.

Karena pertimbangan teknis yang telah ditetapkan di atas, maka sebuah objek tanah dapat ditinjau fisiknya oleh panitia yang bertugas dari Kantor Pertanahan setempat di mana lokasi tanah itu berada untuk melengkapi persyaratan permohonan haknya.

Batas Konversi Tanah yang Telah Melewati 20 Tahun

Terhadap tanah bekas hak barat (*eigendom verponding*) tidak serta-merta pengkonversianya terhenti dengan adanya aturan 20 (dua puluh) tahun sejak berlakunya UUPA di tahun 1960 hingga 1980, sehingga terhadap status hak barat tersebut menjadi tanah yang dalam penguasaan Negara dan tanah negara tersebut tetap dapat dimohonkan haknya pada institusi pemerintah yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, apabila penguasaan fisik bidang tanah *eigendom verponding* yang sudah dimiliki atau dikuasai oleh si pemegang hak barat tersebut mempunyai bukti penguasaan tanahnya yang dikuasai secara terus-menerus dan tidak ada sengketa ataupun klaim dari pihak lain yaitu pihak pemerintah, badan hukum pemerintah, maupun perorangan.

Bukti tertulis bukanlah satu-satunya hal yang dapat dilakukan untuk konversi tetapi ada alat bukti pengganti yaitu keterangan dari saksi yang menyatakan tentang kepemilikan atas suatu tanah tersebut yang dapat dipercaya oleh Panitia Ajudifikasi dan tanah tersebut didaftarkan secara sistemik dan sporadik. Saksi yang dimaksudkan ialah

orang yang dapat dipercaya kebenarannya dan tentunya juga dapat dipercaya yang bisa menjadi alat bukti yang menyatakan kepemilikan atas sebutan tanah oleh seseorang.⁹

Permasalahan Pendaftaran Tanah

Sering kali dijumpai dalam pendaftaran tanah permasalahan yang timbul dari si pemilik tanah itu sendiri, seperti hilangnya bukti kepemilikan *eigendom verponding* yang padahal merupakan syarat wajib dalam pengkonversian atau pembaruan hak atas tanah yang dimohonkan. Selain itu juga adanya permasalahan sengketa pengakuan hak atas tanah yang diajukan antara pihak yang memohon dengan pihak lainnya. Sengketa kepemilikan atas tanah timbul karena tanah tersebut tidak diketahui pemiliknya atau dapat dikatakan sebagai tanah yang telantar karena ditelantarkan oleh si pemilik asli dari tanah tersebut, sehingga banyak yang berlomba-lomba untuk dapat melakukan konversi atas tanah tersebut namun sebelumnya orang tersebut harus dapat membuktikan bukti tertulis atau bukti pengganti akan kepemilikan sebuah tanah tersebut.¹⁰ Dalam hal pembuktian tersebut para penggarap dari tanah harus mengajukan hak kepada lurah setempat untuk menggarap tanah tersebut tetapi banyak dari lurah yang tidak mengetahui atau keterbatasan pengetahuan tentang garap tersebut atau pengajuan hak tersebut dan batas atau peta pada tanah tersebut sudah tidak lagi relevan sehingga banyak penggarap yang tumpang tindih dan mengakui sebagai penggarapan tanah yang sah yang menimbulkan sengketa kepemilikan atas tanah tersebut dan tidak jarang pula banyak orang yang dengan caranya memanfaatkan dan mengklaim atas suatu tanah tertentu dengan memanfaatkan sengketa yang terjadi tersebut.

Atas permasalahan itulah banyak terjadi gugatan yang diajukan atas dasar kepemilikan tanah bekas hak barat yang bermasalah saat diajukan yang mengakibatkan tanah tersebut tidak dapat didaftarkan selama masih dalam proses peradilan oleh pemilik hak baru atas tanah bekas hak barat. Karena sesuai dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, Hakim tidak dapat menolak perkara. Maka apabila terjadi sengketa tanah sampai kepada gugatan pada pengadilan maka sebelum diberikan haknya kepada pemilik, maka tanah tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu permasalahan sengketanya.

Dalam UUPA, yang menyatakan bahwa surat bukti kepemilikan menimbulkan situasi di mana sistem yang dipakai di Indonesia yaitu stelsel negatif dalam artian Pemerintah tidak melakukan penyajian data secara objektif atau cenderung subjektif. Hal ini dilakukan apabila ada pemilik tanah yang benar-benar memiliki tanah tersebut dapat mengajukan atau menuntut haknya.

Penyelesaian Permasalahan Pendaftaran Tanah

Dalam hal penyelesaian terkait hilangnya bukti *eigendom verponding* dapat diselesaikan dengan nada bukti menguasai tanah tersebut oleh si pemilik dan disertai dengan adanya 2 (dua) orang saksi.

Lalu terkait sengketa kepemilikan tanah dapat diselesaikan melalui 2 (proses) yang berbeda yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Non-Litigasi

Penyelesaian permasalahan sengketa tanah non-litigasi artinya penyelesaian permasalahan yang terlebih dahulu dapat diselesaikan melalui jalur alternatif di luar pengadilan atau biasa dikenal juga dengan sebutan mediasi yang dilakukan oleh para pihak terkait dengan dibantu instansi yang berwenang seperti Kantor Pertanahan setempat.

⁹ Elza Syarief, *Penyertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hlm 48.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 5.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian kasus pertanahan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang berhubungan dengan suatu tanah dan sebagai rambu dalam proses penyelesaian masalah terkait di mana pihak-pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah akan berusaha untuk membuktikan kepemilikan terhadap tanah tersebut sekaligus menguji siapa orang yang berhak dan secara hukum menjadi pemilik dari tanah tersebut.

Proses penyelesaian permasalahan secara non-litigasi yang diupayakan dalam sengketa tanah tersebut dapat dilakukan dengan pengaduan yang dapat dilakukan oleh Pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis di loket pengaduan, kotak surat atau laman Kementerian Agraria. Apabila dalam permasalahan yang terjadi memang termasuk dalam kewenangan yang terdapat pada Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka akan dilakukan kajian terhadap sengketa atau konflik tersebut. Selama proses berlangsung, oleh Panitia A dilakukan pemeriksaan lapangan yang dibentuk dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

Apabila dalam permasalahan sengketa antar pemohon tersebut di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, maka Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah di mata hukum.

2. Litigasi

Penyelesaian permasalahan sengketa tanah dengan melalui jalur litigasi artinya penyelesaian permasalahan sengketa tanah antara para pihak yang sudah tidak bisa lagi diselesaikan melalui jalan perdamaian atau non-litigasi melainkan penyelesaiannya harus dilakukan melalui peradilan seperti yang diatur pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Dalam hal ini apabila permasalahan sengketa tanah berupa tanah bekas hak barat (*eigendom verponding*), maka para pihak dapat melakukan proses penyelesaian sengketa tersebut melalui peradilan umum setempat, dan jika terkait dengan prosedur penerbitan sertifikat tanah yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional yang dianggap salah dan tidak benar dapat diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Penyelesaian Pendaftaran Tanah Bekas Hak Barat yang Melewati Tenggat Waktu 20 Tahun Batas Pengkonversian

Penyelesaian pendaftaran tanah yang melewati tenggat waktu 20 (dua puluh) pelaksanaannya tidak serta-merta pengkonversian terhenti, tanah yang dikuasai oleh negara tetap dapat dimohonkan haknya dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah yang dimiliki oleh pemohon kepada institusi pemerintah yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional selama adanya bukti penguasaan fisik bidang tanah *eigendom verponding* secara terus-menerus oleh si pemegang hak dan tidak ada sengketa ataupun klaim dari pihak lain yaitu pihak pemerintah, badan hukum pemerintah, maupun perorangan.

2. Penyelesaian Permasalahan Terkait Proses Pendaftaran Tanah Bekas Hak Barat yang Tidak Memenuhi Persyaratan

Mengenai penyelesaian permasalahan terkait proses pendaftaran tanah bekas hak barat yang tidak memenuhi persyaratan seperti contoh permasalahan terkait pembuktian dokumen atau bukti fisik kepemilikan tanah bekas hak barat (*eigendom verponding*) mengupayakannya masih dapat dilakukan dengan surat pernyataan penguasaan fisik dan tidak sengketa yang ditanda tangani oleh 2 (dua) orang saksi. Selanjutnya apabila permasalahan lainnya muncul berupa sengketa tanah diantara pemegang hak dengan orang lain yang ternyata juga mengakui bahwa tanah tersebut adalah miliknya, maka penyelesaiannya dapat diselesaikan dengan 2 (dua) cara, yaitu melalui jalur non-litigasi dan melalui jalur litigasi. Jalur non-litigasi dapat ditempuh dengan pengaduan kepada Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional yang jika dalam permasalahan ini berwenang untuk menyelesaikan diantara para pihak yang bersengketa dengan cara mediasi dan dilakukannya pemeriksaan tanah yang disengketakan. Selanjutnya Jalur litigasi merupakan penyelesaian dengan cara membawa kasus pertanahan atau sengketa tanah ini ke dalam ranah peradilan dengan mengajukan gugatan kepada pihak yang berseberangan melalui Peradilan Umum ataupun Peradilan Tata Usaha Negara setempat yang berwenang dalam menangani permasalahan sengketa tanah antara para pihak.

Saran

1. Negara dan Pemerintah sudah semestinya memberikan perlindungan serta jaminan hukum kepada masyarakat yaitu terkait pengakuan dan perlindungan hak-hak yang timbul dari hubungan-hubungan hukum antara negara dengan tanah karena hubungan hukum antara negara dengan tanah sangat mempengaruhi dan menentukan isi peraturan perundang-undangan yang nantinya akan menjadi acuan untuk pengakuan dan perlindungan hak-hak yang timbul dari hubungan hukum tersebut; dan
2. Terkait kepentingan atau kebutuhan masyarakat khususnya yaitu bidang pertanahan, Pemerintah (khususnya Kementerian Agraria/BPN) sudah seharusnya membantu dan mengayomi masyarakat dalam pelaksanaan kewenangan yang memang ditujukan untuk keadilan masyarakat sebagai warga negara Indonesia dalam mendapatkan suatu bentuk jaminan hukum atas kepemilikan tanah kepunyaan masyarakat serta mengupayakan upaya hukum bagi penyelesaian permasalahan sengketa tanah melalui musyawarah untuk mufakat maupun upaya hukum akhir yaitu berupa penyelesaian melalui lembaga peradilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Kartikawati, Dwi Ratna. *Hukum Agraria dan Asas-Asas Hukum Tanah*. Tasikmalaya: Elvaretta Buana. 2019.
- Parlindungan, A.P. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*. Bandung: Mandar Maju. 2001.
- Syarief, Elza. *Penyertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia. 2014.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*. (LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043).
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* (LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696).

Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.*

Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah, Bagian ketiga: Peninjauan Lokasi.*

Internet

Hidayati, Nita. “Mengenal Eigendom Verponding, Kepemilikan Tanah di Zaman Kolonial Belanda”. <https://www.99.co/blog/indonesia/>. Diunduh 9 Oktober 2020.