



ISSN Print: 2722-287X
ISSN Online: 2985-3060



Publisher : Program Studi Magister Kenotariatan UNTAG Semarang | E-ISSN : 2722-287X | P-ISSN : 2985-3060

Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +628156543534
E-mail: notarylaw@untagsmg.ac.id
Website : <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/NLR>

93-102

Kepemilikan Pemegang Hak Atas Tanah Bekas *Eigendom Verponding* Setelah Konversi Undang-Undang Pokok Agraria

Edralin^a Widyarini Indriasti Wardani^b

^a Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 UNTAG Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: edralingrab2020@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 UNTAG Semarang, Indonesia. E-mail: widyorini-indriasti@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: <i>Basic Agrarian Law; Conversion of Land Rights; Eigendom.</i></p> <p>Kata Kunci: Eigendom; Konversi Hak Atas Tanah; Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).</p> <p>Artikel History Received: Nov 09, 2023; Reviewed: Nov 22, 2023; Accepted: Des 15, 2023; Published: Des 15, 2023.</p> <p>DOI: 10.56444/NLR</p>	<p><i>Before 1960, in Indonesia, land law dualism applied, namely that Dutch colonial land laws applied, land that was subject to and regulated by western civil law, which was often called western land or European land. Western civil law regulates western rights, where western rights are land rights for foreigners as regulated in law. Land rights are divided into 4 (four) types, namely Eigendom rights, Opstal rights, Erfpacht rights and Gebruik rights. After the enactment of the Basic Agrarian Law (UUPA), these rights were converted into property rights, building use rights, use rights, business use rights. In practice, there are still overlapping Certificates of Ownership Rights, such as the results in the case of Court Decision Number 321/Pdt/G/2018/PN.Smg (Semarang) where there were two Certificates of Ownership Rights for the same object. With this case, the aim of this paper is to see how the dispute over ownership of land rights holders over Eigendom Verponding was resolved after the enactment of the National Agrarian Law. land whose proof of rights overlaps, and what is the ownership status of the western parcel of land of Eigendom Verponding which has proof of rights after conversion according to the Basic Agrarian Law. This research uses a normative juridical approach method which emphasizes a legal approach by looking at statutory regulations, both primary and secondary legal materials, or by looking at applicable statutory regulations to solve problems. From the results of this research, it is known that the resolution of the dispute based on the decision of the Semarang District Court Number 321/Pdt/G./2018/PN is by winning the plaintiff because the plaintiff has the origin of the ownership certificate which comes from the 1984 building use certificate. Semarang based on decision Number 321/Pdt/G./2018/PN is that a certificate of building use rights is the basis for rights on which rights can be upgraded to a Certificate of Ownership Rights. So that the owner of the object which has a certificate of ownership with the origin of the Certificate of Building Use Rights is the legal owner.</i></p>

Abstrak

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan yaitu berlaku hukum-hukum tanah kolonial Belanda, tanah yang tunduk dan diatur hukum Perdata barat yang sering disebut tanah barat atau tanah Eropa. Didalam hukum perdata barat diatur mengenai hak barat, yang mana hak barat merupakan hak atas tanah bagi orang asing yang diatur dalam Undang-Undang. Hak atas tanah tersebut dibagi menjadi 4 (empat) macam yaitu hak *Eigendom*, hak *Opstal*, hak *Erfpacht* dan hak *Gebruik*. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak tersebut dikonversi menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha. Dalam prakteknya terdapat masih adanya tumpang tindih Sertifikat Hak Milik (SHM), seperti hasil pada kasus Putusan Pengadilan Nomor 321/Pdt/G/2018/PN.Smg (Semarang) dimana terdapat dua Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk satu obyek yang sama. Dengan adanya kasus tersebut, tujuan dari karya tulis ini untuk dapat melihat bagaimana penyelesaian terhadap sengketa kepemilikan pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding* setelah berlakunya hukum Agraria Nasional, Apa pertimbangan Hakim tentang sengketa kepemilikan pemegang hak atas tanah barat *Eigendom Verponding* setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tanah yang tanda bukti haknya tumpang tindih, dan bagaimana status kepemilikan bidang tanah barat *Eigendom Verponding* yang tanda bukti haknya setelah konversi menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang menekankan pendekatan hukum dengan melihat peraturan perundang-undangan, baik bahan hukum primer maupun sekunder, atau dengan melihat peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memecahkan masalah. Dari hasil penelitian ini diketahui jika penyelesaian sengketa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 321/Pdt/G./2018/PN adalah dengan memenangkan penggugat dikarenakan penggugat memiliki asal usul SHM yang berasal dari SHGB tahun 1984. Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Semarang atas putusan Nomor 321/Pdt/G./2018/PN adalah SHGB merupakan alas hak untuk dapat dilakukan peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Sehingga pemilik obyek yang mempunyai SHM dengan asal usul Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah pemilik yang sah.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan yaitu berlaku hukum-hukum tanah kolonial Belanda, tanah yang tunduk dan diatur hukum Perdata barat yang sering disebut tanah barat atau tanah Eropa.¹ Didalam hukum perdata barat diatur mengenai hak barat, yang mana hak barat merupakan hak atas tanah bagi orang asing yang diatur dalam Undang-Undang. Hak atas tanah tersebut dibagi menjadi 4 (empat) macam yaitu:

1. Hak *Eigendom*
2. Hak *Opstal*
3. Hak *Erfpacht* dan

¹Ulfia Hasna, "Status Kepemilikan Tanah Hak Konversi Hak barat berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", Jurnal Hukum, Volum 3 nomoe 1, 2015, hlm. 2.

4. Hak *Gebruik*.

Berkaitan dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) terhadap hak-hak lama yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka pemerintah mengatur tentang Konversi kemudian dirubah dan dikonversi karena hukum sejak tanggal 24 September 1960. Ketentuan Konversi hak atas tanah terkait hak atas tanah barat dan hak atas tanah adat ini termuat dalam bagian kedua ketentuan romawi I s/d IX Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sebagai berikut:

1. Hak *Egindom* menjadi hak milik;
2. Hak milik adat, hak *AgrarischEigendom*, hak *Grant* sultan dan sejenisnya menjadi hak milik jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan jika bukan maka bila tanah pertanian dikonversi menjadi hak guna usaha (HGU) dan jika tanahnya non pertanian menjadi hak guna bangunan (HGB) dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;
3. Hak *Erfacht* untuk perkebunan besar dikonversi menjadi hak guna usaha (HGU);
4. Hak *Erfacht* untuk perumahan dan hak *Opstal* menjadi hak guna bangunan (HGB);
5. Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagai mana atau mirip dengan hak pakai (seperti hak bengkok, lungguh, ganggam bantuah dan sebagainya) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 41 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jadi hak pakai;
6. Hak *Gogolan* yang bersifat tetap menjadi hak milik, sedangkan yang bersifat tidak tetap menjadi hak pakai;²

Hak atas tanah bekas hak barat juga hak atas tanah adat dikonversi menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) akan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980. Tanah tersebut dinyatakan sebagai tanah yang dikuasi langsung oleh negara apabila setelah jangka waktu konversinya berakhir, pemilik maupun ahli waris tidak mengkonversi tanah miliknya. Hak atas tanah bekas konversi hak barat tidak ada lagi di Indonesia setelah jangka waktu konversi berakhir. Penyelesaian masalah-masalah yang timbul karena berakhirnya jangka waktu tersebut, maka dikeluarkanlah keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 37 Tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijakan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 3 Tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat.³ Pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan juga mengatur hak atas tanah yang belum dikonversi, sebagai berikut:

1. 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 yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dalam pendaftaran

²Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, "*Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*", Tujujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm, 10.

³Nadya Karina, "*Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht Van Verponding) dengan Tanah Hak Pakai di Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097/K/Pdt/2013)*", Jurnal Diponegoro Law Review, Volum 5, 2016, hlm, 2.

tanah secara seporadik dianggap cukup mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

2. Dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat 1, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya, dengan syarat:
 - a. Penguasa tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya;
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa/Kelurahan yang bersangkutan atau pun pihak lainnya.

Dalam prakteknya, beberapa kasus mengenai sengketa konversi tanah bekas hak barat terjadi dimasyarakat. Berkaitan dengan kepemilikan bekas tanah barat *Eigendom Verponding*. Bahwa dalam kenyataannya sesudah berlakunya batas waktu konversi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 Tahun 1960 sampai dengan batas akhir konversi tahun 1980 ternyata masyarakat Indonesia atau pribumi masih bisa melakukan konversi hak barat dengan menggunakan pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997.

Pada pembahasan kepemilikan hak atas tanah *Eigendom Verponding* terdapat kasus berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 321/Pdt/G/2018/PN.Smg (Semarang) sebagai sumber untuk data primer penelitian sebagai berikut:

Asal kepemilikan tanah ini ada Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Tengah No. SK. DA II/HGB/1177/28/3006/87 tanggal 20-11-1987 memutuskan: memberikan Hak Guna Bangunan kepada Kolonel.Pol.Drs. Matalka Digdoatmodjo dengan kawan-kawan (28 orang), tanah mana akan dipergunakan untuk perumahan dengan syarat-syarat yang ditentukan. Dan selanjutnya dalam daftar lampiran surat keputusan ini diantara Hak Guna Bangunan tersebut diberikan kepada: Kol. Pol. Soeroso, seluas 587 m² tersebut oleh Pemegang hak Soeroso di jual kepada Penggugat dengan akta jual beli tanggal 21-1-1993 no 26/8/JB/99/1993, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dicatatkan pada tanggal 16-4-1993 dan kemudian dengan putusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 Hak Guna Bangunan (HGB) No. 409 hapus dan diubah menjadi Hak Milik No. 695 tanggal 30 Maret 2001.

Dari asal kepemilikan sertifikat No. 500 atas nama SUKASDI asal hak pemberian hak atas tanah Negara bekas E. 1208 dan sebagaimana di uraikan dalam gambar tersebut pemberian hak atas tanah Negara berada di sebelah selatan objek sengketa Sertifikat hak milik No. 695 atas nama Penggugat.

Berdasarkan warkah pemberian hak milik No. 500 kepada Sukasdi tanggal 22-5-1999 maka telah terbukti bahwa berdasarkan permohonan Hak Milik dari ubs Sukasdi tertanggal 17-3-1999, maka SUKASDI telah diberikan hak milik sejak tanggal didaftarkan di Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang dan penggunaan tanah tersebut di tetapkan peruntukannya untuk rencana perumahan.

Bahwa dasar diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 500 atas nama SUKASDI dan selanjutnya oleh SUKASDI dijual kepada Tergugat dengan Akta Jual Beli tanggal 12 Juli 1999 No. 189/G9.9/1999 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Semarang.

Sengketa seperti inilah yang banyak timbul dalam masyarakat terkait dengan konversi tanah hak barat. Sehubungan dengan hal tersebut diatas untuk mengetahui, meneliti dan membahas permasalahan tersebut lebih lanjut dari status hukum tanah bekas *Eigendom Verponding* maka penulis mengangkat judul : **“KEPEMILIKAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH BEKAS EIGENDOM VERPONDING SETELAH KONVERSI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan pada latar belakang tersebut diatas, maka penulis akan merumuskan masalah yaitu:

1. Bagaimana penyelesaian terhadap sengketa kepemilikan pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding* setelah berlakunya hukum Agraria Nasional?
2. Apa pertimbangan Hakim tentang sengketa kepemilikan pemegang hak atas tanah barat *Eigendom Verponding* setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tanah yang tanda bukti haknya tumpang tindih?
3. Bagaimana status kepemilikan bidang tanah barat *Eigendom Verponding* yang tanda bukti haknya setelah konversi menurut Undang-Undang Pokok Agraria?

C. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif.⁴

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis adalah jenis penelitian untuk memberikan data yang seakurat mungkin tentang suatu gejala atau gejala sosial yang terjadi dalam kehidupan masyarakat dengan hanya menguraikan fakta-fakta secara menganalisis, sesuai dengan kebutuhan penelitian.

Data yang diperlukan untuk penelitian hukum ini adalah data sekunder, yaitu data yang secara tidak langsung memberikan pertanyaan penelitian penelitian dari dokumen, arsip, peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya yang berupa berbagai dokumen. Data sekunder ini berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Pengumpulan data-data yang diperlukan dalam menyusun penelitian ini, yang dilakukan adalah (*library research*), yaitu suatu cara memperoleh data melalui studi pustaka, dimana dalam penulisan laporan penelitian ini penulis mencari data dan informasi dengan mengkaji dan menganalisis putusan pengadilan, buku, bahan kuliah, karya ilmiah, dan berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hak cipta dan, serta media massa, yang merupakan data sekunder yang diperlukan dalam penelitian ini.

⁴Johny Ibrahim, “Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif”, Bayu Media, Malang, 2011, hlm. 57.

Penyajian data dalam penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu setelah memperoleh berbagai data dan informasi dari sumber data yang ada, data tersebut disajikan dalam bentuk uraian yang informasi tentang kepemilikan hak atas tanah bekas tanah barat *Eigendom Verponding* setelah konversi Undang-Undang Pokok Agraria. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu metode analisis yang dilakukan dengan mengumpulkan semua bahan yang diperoleh dan menurut hukum, peraturan dan teori yang berkaitan dengan masalah yang dibahas melalui penelitian kualitatif, merupakan proses penelitian yang menghasilkan deskripsi analitis.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penyelesaian Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Eigendom Setelah Berlakunya Hukum Agraria Nasional

Bahwa penyelesaian di dalam Putusan Nomor 321/Pdt /G /2018/PN.Smg (Semarang) Perkara *Overlapping* (Tumpang tindih) Dua Produk Sertifikat Hak Milik yang dimiliki masing-masing orang yaitu Produk Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama H. Sukawi Sutarip, S.H., S.E. Nomor 695 Luas kurang lebih 587 m² (meter persegi) yang terletak di Jalan Lamongan Timur VII Rt.000/Rw.000 Kelurahan Bendan Ngisor. Kecamatan GajahMungkur Kota Semarang disebut Penggugat Sertifikat Hak Milik tahun 2001 atas nama Sukawi, tumpang tindih dengan Produk Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Nama Jasri Nomor 500 Luas kurang lebih 600 m² (meter persegi) yang terletak di Jalan Lamongan Timur Kelurahan Bendan Ngisor. Kecamatan GajahMungkur Kota Semarang disebut Tergugat Sertifikat Hak Milik Tahun 1999 atas nama Jasri . Serta Turut Tergugat juga dihadirkan dalam perkara ini yaitu Badan Pertanahan Kota Semarang untuk memediasi kedua belah pihak Penggugat dan tergugat tapi tidak tercapai kata sepakat maka dibawah kasus ini ke Pengadilan Negeri Semarang guna untuk menentukan siapa Pemilik sah atas Objek Sengketa tersebut yang finalnya sah menurut Hukum Negara Indonesia. Dalam perkara ini Si penggugat lah yang dinyatakan berhak atas Objek sengketa tersebut walaupun Sertifikat Hak Milik Penggugat Tahunnya lebih muda daripada Tergugat, fakta di Persidangan membuktikan seperti itu.

2. Pertimbangan Hakim Tentang Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Barat Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tanah Yang Tanda Bukti Haknya Tumpang Tindih

Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria disebutkan jika:

“Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Apabila melihat penjelasan atas Pasal tersebut maka didapati jika:

“Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak milik lah yang “ter” (artinya: Paling) kuat dan terpenuh.”

Bahwa dikarenakan kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat adalah “terkuat dan terpenuh” sudah seharusnya jika terjadi *overlapping* maka secara logika hukum yang harus diakui keabsahannya adalah kepemilikan hak atas tanah dengan status hak milik yang tercatat atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 500/Bendan Ngisor atas nama Jasri dengan Luas 616 m² (meter persegi), setempat dikenal dengan nama Jalan Lamongan Timur, sebagaimana Surat Ukur Nomor: 202/Bendan Ngisor/1999 pada tanggal 6-5-1999

Bahwa berdasarkan hal tersebut sangat jelas jika hak kepemilikan atas tanah sebagaimana objek sengketa adalah berada pada Tergugat karena hak kepemilikan atas tanah milik Tergugat adalah “terkuat dan terpenuh”

Bahwa oleh karena itu sangat *irrelevant* apabila Penggugat mendaku jika Penggugatlah yang memiliki keabsahan atas hak kepemilikan objek sengketa, dan karena alasan yang dikemukakan oleh Tergugat beralasan hukum maka sudah sepatutnya apabila eksepsi ini untuk dikabulkan seluruhnya dan menyatakan jika gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan jika gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*nietontvankelijke verklard*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tentang Kompetensi *Absolut*, telah di putus dengan Putusan Sela tertanggal 27 November 2018, dengan amarnya sebagai berikut:

- a. Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tentang kompetensi *Absolut* tidak dapat diterima
 - b. Menyatakan Pengadilan Negeri Semarang berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 321/Pdt.G/2018/PN Smg
 - c. Memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor: 321/Pdt.G/2018/PN SMg
 - d. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir
- Dengan demikian eksepsi ke satu Tergugat dan eksepsi ke dua Turut Tergugat tidak dapat diterima

Bahwa karena Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 500 Luas kurang lebih 616 m² (meter persegi), Surat Ukur tanggal 06 Mei 1999 Nomor 202/Bendan Ngisor/1999 atas nama Jasri (Tergugat) Tumpang Tindih (*overlap*) dengan tanah milik Penggugat yaitu dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 409 Luas kurang lebih 587 m² (meter persegi), Surat Ukur tanggal 22-10-1984 yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 695 Luas kurang lebih 587 m² (meter persegi) atas nama H. Sukawi Sutarip, S.H., S.E. (Penggugat), maka Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 500 Luas kurang lebih 616 m² (meter persegi), Surat Ukur tanggal 06 Mei 1999 Nomor 202/Bendan Ngisor /1999 atas nama Jasri (Tergugat) cacat hukum sepanjang terkait dengan objek sengketa, sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum

mengikat, karena belum ada pelepasan hak atas objek sengketa dari pemegang hak yang sah yaitu Penggugat kepada Tergugat, dan sebagai konsekuensi hukumnya maka perolehan hak Tergugat atas objek sengketa adalah cacat hukum pula, sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena itu Tergugat harus menyerahkan objek Sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat. Disamping itu Turut Tergugat harus diperintahkan untuk mengeluarkan/memisahkan (*inclave*) Objek Sengketa dari cakupan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 500 Luas kurang lebih 616 m² (meter persegi), Surat Ukur tanggal 06 Mei 1999 Nomor 202/BendaNgisor/1999 atas nama Jasri (tergugat)

Kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat dapat diperhitungkan sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil, dimana Penggugat tidak dapat memanfaatkan Objek Sengketa dikarenakan Tergugat secara sepihak telah mendaku jika Objek Sengketa adalah miliknya dan Tergugat meminta ganti rugi kepada Penggugat dengan nilai yang tidak wajar sejak bulan April 2017 sampai dengan sekarang adalah sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian kerugian Penggugat perbulan Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) x 15 (lima belas) bulan = Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)
- b. Kerugian Imateriil, dimana dengan adanya perkara ini konsentrasi Penggugat telah terganggu, yang dapat diperhitungkan sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah)

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat di persidangan telah mengajukan 6 (enam) buah surat bukti bertanda (P.1 s/d P.6) dan satu orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah yaitu : (Lilik Widiyatmoko) dan Tergugat guna menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan 4 (empat) buah surat bukti bertanda (T.1 s/d T.4) serta Turut Tergugat guna menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan 8 (delapan) buah surat bukti bertanda (TT.1 s/d TT.8) dan Tergugat dengan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi.

3. Status Kepemilikan Bidang Tanah Barat Eigendom Verponding Setelah dikonversi Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Setelah disahkan dan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maka tidak ada lagi hukum Barat atau hak-hak Barat di Indonesia yang ada yaitu:

- a. Hak Milik, Ketentuan Hak Milik Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun menurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.
- b. Hak Guna Bangunan, Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) adalah menurut Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Hak untuk mendirikan dan

mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun⁵

c. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha (HGU) adalah hak yang diberikan oleh pemerintah kepada seseorang untuk melakukan usaha di tanah yang dimiliki oleh negara. Waktu paling lama yang diberikan untuk seseorang yang memegang sertifikat hak guna usaha adalah 25 tahun. Hak guna usaha dapat digunakan untuk bisnis pertanian, perikanan, serta peternakan. Dengan luas lahan yang diberikan minimal adalah 5 hektar dan maksimal 25 hektar.

d. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

E. PENUTUP

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : 1. Penyelesaian sengketa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 321/Pdt/G./2018/PN adalah memenangkan penggugat dikarenakan penggugat memiliki asal usul SHM yang berasal dari SHGB tahun 1984, dengan demikian dapat diartikan bahwa penggugat memiliki silsilah Hak Kepemilikan lebih dahulu daripada tergugat. 2. Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor 321/Pdt/G./2018/PN yang menyatakan SHGB merupakan alas hak untuk dapat dilakukan peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Sehingga pemilik obyek yang mempunyai SHM dengan asal usul Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah pemilik yang sah. 3. Semua kepemilikan hak atas tanah barat setelah Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 wajib dikonversi dan berubah menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai.

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan di atas, maka yang menjadi saran dari penulis adalah : Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya, penulis memiliki beberapa saran sebagai berikut: 1. Bagi masyarakat yang mempunyai tanah hak *eigendom verponding* harus segera dikonversikan menjadi hak milik dengan cara mendaftarkan tanah hak *eigendom verponding* tersebut ke Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan pasal 1 UUPA dan ketentuan peraturan lain yang berlaku, supaya mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. 2. Bagi pemerintah, sehubungan dengan sering terjadinya kasus sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah *eigendom verponding*, maka pemerintah seharusnya lebih sering melakukan sosialisasi kepada masyarakat. 3. Pentingnya mendaftarkan tanah hak *eigendom verponding* menjadi hak

⁵Urip Santoso, “*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*”, Surahaya,; Kencana Prenadamedia Group cetakan 1, 2012, hal 92

milik sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 1997 dan lebih memaksimalkan program-program pendaftaran tanah yang sudah ada supaya masyarakat mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum terhadap tanah yang dimilikinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *“Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah”*, Tujujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.
- Johny Ibrahim, *“Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif”*, Bayu Media, Malang, 2011.
- Nadya Karina, *“Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht Van Verponding) dengan Tanah Hak Pakai di Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097/K/Pdt/2013)”*, Jurnal Diponegoro Law Review, Volume 5, 2016.
- Ulfia Hasna, *“Status Kepemilikan Tanah Hak Konversi Hak barat berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”*, Jurnal Hukum, Volum 3 Nomor 1, Bandung, 2015.
- Urip Santoso, *“Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah”*, Cetakan kedua, Kencana, Jakarta, 2005.