

KEDUDUKAN *EIGENDOM VERPONDING* DALAM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

William Seven Liadi¹
Email: williamseven70@gmail.com

Abstract

The issue of land disputes in Indonesia has been increasing lately, especially in rights of Eigendom's. This is indicated by the many cases of disputes over land parcels. The results showed that the right should Eigendom Verponding no longer be enforced in Indonesia considering that the Eigendom Verponding right itself was one of the products of land law during the Dutch colonial era in Indonesia. This research is a normative law research by reviewing materials derived from legislation and literature. The approach used in this study is the conceptual approach (conceptual approach), and (statute approach). The results of this study are Eigendom Verponding rights which should be converted to rights of ownership certificate with a time limit until 1980. But the position of Eigendom Verponding in Indonesia is still valid and can be changed to right of ownership certificate.

Key-word: Eigendom Verponding, Land Conversion, Western rights

Pendahuluan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria selanjutnya kita sebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan negara yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3).

Subekti berpendapat Hukum Agraria adalah keseluruhan daripada ketentuan ketentuan hukum, baik hukum perdata, maupun hukum tata negara maupun pula hukum

¹ Universitas Surabaya

tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.² Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sendiri tidak memberikan pengertian mengenai apa itu agraria, namun hanya memberikan ruang lingkup agraria yang dapat kita lihat dalam konsideran, rumusan pasal-pasal-pasal, dan penjelasannya. Ruang lingkup agraria menurut UUPA meliputi bumi (Pasal 1 ayat (4) UUPA), air (Pasal 1 ayat (5) UUPA), ruang angkasa (Pasal 1 ayat (6) UUPA), dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pengertian agraria dalam arti sempit ini hanya meliputi permukaan bumi yang disebut tanah (tanah yang dimaksud bukan dalam arti fisik melainkan dalam arti yuridis, yaitu hak), Tetapi agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Berdasarkan pemahaman mengenai kata agraria, maka hukum agraria dapat dikatakan sebagai keseluruhan kaidah hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur mengenai agraria. Hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum, melainkan terdiri dari berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria, yaitu:³

1. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
3. Hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan galian yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Pertambangan.
4. Hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.

² Boedi Harsono, (2005), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm 14-15.

³ *Ibid*, hlm 8.

5. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang diatur dalam Pasal 48 UUPA.

Hukum tanah merupakan keseluruhan kaidah hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Dalam hal ini tanah yang dimaksud bukan tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengenai aspek yuridisnya, yaitu hak. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah merupakan hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwakufkannya. Tanah sebagai bagian dari bumi diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Yang dimaksud dengan hak atas tanah itu sendiri yaitu merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya tersebut. Lebih lanjut mengenai macam-macam hak atas tanah dapat dilihat pada Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Berdasarkan hal-hal tersebut dengan mengutip pendapat Urip Santoso, bahwa hukum tanah merupakan keseluruhan ketentuan baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya memiliki objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.⁴

Dalam hukum pertanahan Indonesia dikenal istilah *Eigendom Verponding*. *Eigendom verponding* atau tanah *verponding* ini merupakan salah satu produk hukum pertanahan pada zaman penjajahan kolonial Belanda di Indonesia, yang menyatakan kepemilikan seseorang atas tanah. Setelah Indonesia merdeka, pengakuan hak kepemilikan tanah kemudian diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dan menurut UU No.5 Tahun 1960, tanah *verponding* harus dikonversi menjadi jenis hak

⁴ Santoso, Urip, (2006), *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Cetakan kedua, Kencana, hlm 12.

tanah yang sesuai. Dalam UUPA tidak mengatur mengenai tata cara konversi hak atas tanah. Meski demikian, setelah pemberlakuan UUPA, setiap orang wajib mengonversi hak atas tanah *verponding* miliknya menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980. Karena rentang waktu yang panjang, tanah *verponding* sangat rentan menjadi tanah sengketa. Sebab, belum ada kekuatan hukum yang mengikat pemegang hak yang sebenarnya. 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.

Pada pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat kita lihat rumusan dari hak *Eigendom* adalah sebagai berikut:

”Eigendom is het recht om van een zaak het vrij genot te hebben en daarover op de volstrekste wijze te beschikken, mits men er geen gebruik van make, strijdende tegen de wetten of de openbare verordeningen, daargesteld door de zoodanige macht, die daartoe de bevoegheid heeft, en mits men aan de rechten van anderen geen hinder toebrengt; alles behoudens de onteigening ten algemeene nutte tegen behoorlijke schadeloosstelling, ingevolge de wettelijke bepalingen.”

Hak milik merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang diatur dalam buku II BW. Dengan berlakunya UUPA hak milik dari buku ke II BW dicabut dan diatur dalam UUPA. Hak milik diatur dalam bab 3 pasal 570-624 BW, pasal 570 berbunyi bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan hak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan akan adanya pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dengan disertai pembayaran ganti rugi.

Pembahasan

***Eigendom Verponding* sebagai Hak Tanah di Indonesia**

Sengketa tanah kerap terjadi di Indonesia. Untuk itu, sebagai pemilik lahan tentu harus lebih waspada lagi agar terhindar dari kasus sengketa tanah. Dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak baru atas tanah-tanah yang akan tunduk kepada hukum Barat. Setelah disaring melalui ketentuan-ketentuan Konversi

Undang-Undang Pokok Agraria dan aturan pelaksanaannya, maka terhadap hak-hak atas tanah bekas hak Barat dapat menjadi:

- a. Tanah negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut Undang-Undang Pokok Agraria seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Pendaftaran tanah adalah serangkaian 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 hanya bagi bidang-bidangtanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai berikut: ⁵

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun

⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria, pasal 19.

dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum sehubungan dengan tanah dan rumah susun, dan untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁶ Terdapat beberapa hak atas tanah yang ada di Indonesia Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, antara lain:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Dengan berlakunya UUPA, mulai tanggal 24 September 1960 tidak ada lagi tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak milik adat. Lembaganya sudah sudah tidak ada lagi, sedang hak-hak yang ada pun telah dikonversi oleh UUPA menjadi salah satu hak yang baru. mulai tahun 1961 tidak ada lagi tanah yang menurut ketentuannya dapat dikenakan *Verponding*. Petuk pajak yang ada dan dipegang oleh rakyat pada masa itu serta tidak dilaporkan untuk penggantian hak baru berdasarkan UUPA, tentu saja masih berbentuk *Eigendom Verponding* tetapi pada kenyataannya pemegang hak atas tanah yang setelah tanggal 24 September 1980 masih memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah berupa hak-hak barat dan hak adat yang belum sempat di konversi, yang tentunya akan menimbulkan persoalan hukum apabila tidak diatur dalam perundangan-undangan.

Sampai saat ini masih ada tanah-tanah berstatus *Eigendom Verponding* yang belum dikonversi. Terhadap tanah yang masih berstatus *Eigendom Verponding* tersebut

⁶ Chomzah, Ali, (2002), *HukumPertanahan, Seri HukumPertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II - Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, hlm 6-7.

yang belum melakukan konversi sejak berakhirnya masa konversi. Dalam praktik selama ini, sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat dapat langsung dilakukan konversi selama pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi. Setelah berlakunya PP 24 Tahun 1997, pelaksanaan konversi hak atas tanah tersebut oleh PP 24 Tahun 1997 disebut dengan istilah pembuktian hak lama⁷.

Karena rentang waktu yang cukup panjang, tanah dengan hak *Eigendom Verponding* sangat rentan menjadi tanah sengketa karena belum ada kekuatan hukum yang mengikat pemegang hak yang sebenarnya. Untuk mencegah terjadinya permasalahan hukum yang dapat timbul sebagai akibat dari adanya perubahan peraturan di bidang pertanahan, pemerintah melalui peraturan konversi menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal Konversi Hak-hak Barat pada tanggal 24 September 1980, yang juga merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA. Dengan adanya pengaturan PP 24 Tahun 1997 sampai saat ini konversi tanah *Eigendom Verponding* masih dapat dilakukan melalui pendaftaran hak-hak lama, sehingga statusnya berubah menjadi hak milik.

Penutup

Tanah *Eigendom Verponding* di Indonesia seharusnya sudah tidak ada lagi mulai tanggal 24 September 1960. Mulai tahun 1961 hak-hak atas tanah yang tunduk kepada hukum Barat telah dikonversi oleh UUPA menjadi salah satu hak yang baru dan tidak ada lagi tanah yang menurut ketentuannya dapat dikenakan *Verponding*. Tetapi pada prakteknya di Indonesia masih banyak tanah yang merupakan tanah *Eigendom*

⁷ Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 mengatur bahwa:

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau, pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”

Verponding dan tidak dikonversi menjadi hak baru seperti yang diatur dalam UUPA. PP 24/1997 mengatur bahwa dalam hal tanah yang masih dalam status hak *Eigendom Verponding* ini di Indonesia masih dapat dikonversi menjadi hak baru dengan syarat:

1. Pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain,
2. Memiliki peta/surat ukurnya,
3. Keterangan saksi atau yang bersangkutan diakui kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dan Kepala Kantor Pertanahan
4. Pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi.

Pelaksanaan konversi hak atas tanah tersebut oleh PP 24/1997 disebut dengan istilah pembuktian hak lama.

Daftar Pustaka

Chomzah, Ali, (2002), *HukumPertanahan, Seri HukumPertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II - Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka.

Harsono, Boedi, (2005), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.

Santoso, Urip, (2006), *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Cetakan kedua, Kencan.

Peraturan PerUndang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 72 Tahun 1958 tentang Pajak Verponding Untuk Tahun-Tahun 1957 Dan Berikutnya.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah