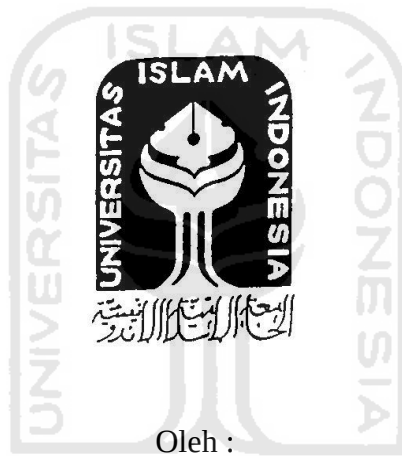


**Tinjauan Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Bekas
Perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana
(Strata-1) Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh :

Doris Yuliyanto Sutrisno

No. Mahasiswa : 04410064

Program Studi : Ilmu Hukum

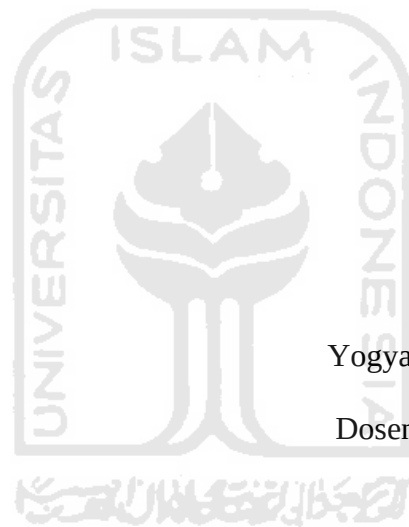
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA
2008**

TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS PERUSAHAAN BELANDA DI KOTA YOGYAKARTA

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan ke

muka Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

pada tanggal 26 Februari 2008



Yogyakarta, 29 Januari 2008

Dosen pembimbing Skripsi

(H. Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.)

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas
Akhir/Pendadaran pada tanggal 26 Februari 2008 dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 26 Februari 2008

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : H. Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.
2. Anggota : Hj. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum.
3. Anggota : H. E. Zainal Abidin, S.H., M.S., MPA.

Mengetahui :

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan

(Dr. H. Mustaqiem, SH. M.Si.)

ABSTRAK

*Penelitian ini berjudul “**TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS PERUSAHAAN BELANDA DI KOTA YOGYAKARTA**”. Penelitian ini dilatarbelakangi adanya fenomena yang berkembang di masyarakat terutama di Kota Yogyakarta yang sekarang ini banyak menempati dan menguasai tanah serta bangunan bekas perusahaan Belanda yang dulunya menjalankan ketatalaksanaan usahanya di Indonesia terutama di Kota Yogyakarta kemudian mendaftarkan tanah dan bangunan tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Rumusan yang diajukan adalah bagaimana pelaksanaan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta? dan apa saja hambatan yang dihadapi dalam rangka perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta?*

Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum empiris. Dimana penelitian tersebut didasarkan pada hukum sebagai interaksi sosial. Adapun obyek penelitian adalah proses pelaksanaan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda dengan subyek penelitian adalah Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Data yang diperoleh adalah dengan cara penelitian langsung di lapangan dengan melakukan wawancara dan menulis ulang data-data berupa arsip dari instansi yang terkait. Data tersebut diolah dan dianalisis dengan mendasarkan pada literatur dan Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan penelitian ini dan dipadukan dengan kondisi sosiologis yang berkembang di masyarakat.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaannya sudah sesuai dengan Peraturan Perundangan-Undangan yang berlaku serta masih adanya hambatan dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta diantaranya belum adanya aturan yang baku mengenai jangka waktu perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda dan hambatan-hambatan lainnya.

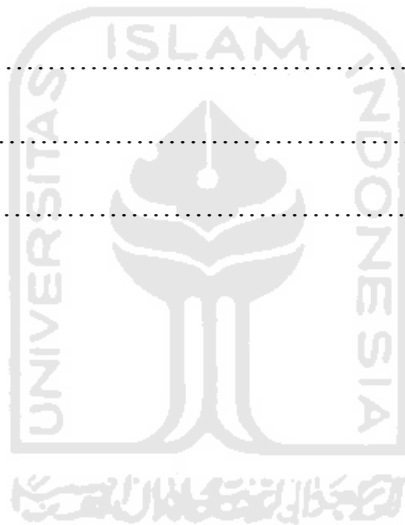
Dengan adanya penelitian ini, penulis merekomendasikan perlu dibuatnya aturan mengenai perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda dan harus memperhatikan asas mudah, terjangkau dan mutakhir yang sesuai dengan asas dalam UUPA.

DAFTAR ISI

HALAMAN

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka.....	6
E. Metode Penelitian.....	15
F. Kerangka Skripsi.....	17
BAB II HUKUM AGRARIA SEBELUM DAN SESUDAH UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960.....	18
A. Hukum Agraria Sebelum UU No. 5 Tahun 1960.....	18
B. Hukum Agraria Sesudah UU No. 5 Tahun 1960.....	23
C. Hak-Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah UU No. 5 Tahun 1960.....	27

D. Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda.....	51
BAB III PEMBAHASAN.....	58
A. Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta.....	58
B. Hambatan Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda.....	79
BAB IV PENUTUP.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....	89
LAMPIRAN	



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, dengan memanjatkan rasa puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia yang telah diberikan oleh-Nya, hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Tinjauan Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda Di Kota Yogyakarta”**. Skripsi ini disusun guna melengkapi tugas untuk memenuhi persyaratan guna menyelesaikan studi Program Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari dorongan, bimbingan dan bantuan baik materiil ataupun psikis dari berbagai pihak, maka untuk itu penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sangat kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Edy Suandi Hamid, M.Ec. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Mustaqiem S.H., M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
3. Bapak H. Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn., yang telah membimbing penulis dengan sepenuh hati hingga selesainya tulisan ini. Matur nuwun, Pak.
4. Seluruh Dosen yang selama ini telah mencurahkan ilmu pengetahuan, wawasan, dan kasih sayang tiada tara kepada penulis.
5. Seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta tercinta.
6. Pihak Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah membimbing serta memberikan banyak masukan bagi penulis.
7. Anak Buto : Sulistyو “Vony” Utomo, Al Ashartanto “Emon”, Septian Andi “Asep” Nugroho, Yudi “Mbendhol” Hari Prasetyo, Yoga “Galengsong” Pranata, Arif Yoga “Pak Pong” Utama, Setya Rahmatuputra “Cebroet”, Tisar Bellado “Mbotang”. Setelah tiga tahun lebih hidup dalam satu atap, yang aku tahu cuma kita yang hidup normal, cuma kita yang hidup bahagia, cuma kita

yang hidup sempurna, cuma kita yang hidup mulia dalam mimpi-mimpi kita bersama. Sungguh bersama kalian tiada detik yang tak indah. Kalianlah sahabatku, saudaraku, keluargaku, dan orang tuaku ketika aku jauh dari keluarga dan Cilacap Bercahaya tercinta.

8. Teman-teman KKN Unit SL-29 : Ardy “Goodreal”, Vicktor “Otong”, Ilham “Ndusun”, Bagus “Dhewe”, Dodi “Gepeng”, Bang Wudi “WdP”, Wedhar “Ghalerie”, Ayu “You Moon”, Yulia “JuHe”, Lili “Lele”, Asri “Aci”, dan Noviandri “Endrew” (Terima Kasih, Phrend... Dah 3,5 bulan jadi temen seperjuangan dalam suka maupun duka. *I Love U All*).
9. Rekan-rekan SOBAT (SOLidaritas dua riBu empAT) : Baskoro, Toni, Ucok, Bowo, Adit, Mondol, Dana, Rusdi, Iduy, Andro, Tompel (Kapan kumpul dan bersenang-senang tuangkan air kedamaian???) *. We share n laugh together, Thanks for all the greatest event that we ever made, when we make it happen again?? Hope our friendship never end... Love u all...*
10. R 3884 PK, N3610 (Alm), N6020, N2610, Satellite A135-S4527... *Thanks For Your Loyalty To My...* , dan ;
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari dengan sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, maka oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran serta kritik yang sifatnya membangun demi sempurnanya skripsi ini.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis pribadi maupun bagi para pembaca pada umumnya, serta dapat memberikan sumbangsih terhadap pembangunan hukum di Indonesia.

Yogyakarta, 14 Februari 2008

Penulis,

DORIS YULIYANTO SUTRISNO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum. Negara memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negaranya, yang salah satunya hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati suatu hak atas tanah.

Pengaturan tanah di Indonesia sebelum berlakunya UUPA mempunyai sifat dualisme. Artinya, bahwa hukum tanah di Indonesia selain berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, juga adanya Peraturan-Peraturan yang mengatur tanah yang didasarkan pada hukum barat atau hukum tanah kolonial Belanda. Akan tetapi, sejak berlakunya UUPA pada 24 September 1960, sifat dualisme pengaturan hukum tanah di Indonesia berakhir dan menjadi suatu unifikasi hukum tanah.

Sebelum berlakunya UUPA, dikenal adanya hak-hak atas tanah pada zaman kolonial yang dikenal dengan hak-hak barat dan diatur dalam *Burgerlijk Wetboek*, diantaranya hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan sebagainya.¹ Tanah yang masih dilekati dengan hak-hak seperti tersebut di atas masih banyak terdapat di Kota Yogyakarta, terutama yang pada saat itu dikuasai oleh perusahaan atau badan hukum Belanda. Namun, sejak berlakunya UUPA, hak-hak atas tanah tersebut menjadi tidak berlaku lagi dan dikonversi menurut UUPA

¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Ctk. Keduapuluhsembilan. PT. Pradnya Paramita. Jakarta. 1999. Hlm. 171, 197, dan 199.

menjadi hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha atas tanah. Sepanjang pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia.

Masalah yang muncul berkaitan dengan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda yang dahulu pernah menjalankan ketatalaksanaan usahanya di Indonesia terutama di Kota Yogyakarta adalah perusahaan atau badan hukum Belanda tersebut direksi atau pengurusnya telah meninggalkan Indonesia dan tidak lagi menjalankan ketatalaksanaan usahanya di Indonesia khususnya di Kota Yogyakarta. Namun, sebelum meninggalkan Indonesia, para direksi atau pengurus perusahaan atau badan hukum Belanda tersebut mempercayakan pengolahan dan pengusahaan ketatalaksanaan usaha perusahaan atau badan hukumnya tersebut kepada para warga pribumi.

Akan tetapi, para warga pribumi tetap membiarkan tanah yang digunakan oleh perusahaan atau badan hukum Belanda tersebut masih menggunakan nama pemiliknya yang terdahulu di dalam tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut tanpa memohonkan pendaftaran perolehan hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda tersebut kepada Pemerintah yang dalam hal ini diwakili oleh Badan Pertanahan Nasional Wilayah di Provinsi di seluruh Indonesia terutama di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Sehingga, hal ini menjadikan tanah dan bangunan bekas milik badan hukum Belanda menjadi milik Negara.²

² Pasal 1 Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958.

Tidak semua badan hukum atau perusahaan bekas Belanda dapat dinasionalisasikan dan tanah serta bangunannya menjadi milik negara. Ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi dalam rangka pelaksanaan nasionalisasi perusahaan atau badan hukum Belanda yang terletak di Indonesia khususnya di Kota Yogyakarta, antara lain :³

1. Perusahaan yang untuk seluruhnya atau sebagian merupakan milik perseorangan warga negara Belanda dan bertempat kedudukan dalam wilayah Republik Indonesia;
2. Perusahaan milik sesuatu badan hukum yang seluruhnya atau sebagian modal perseroannya atau modal pendiriannya berasal dari perseorangan warga Belanda dan badan hukum itu bertempat kedudukan dalam wilayah Republik Indonesia;
3. Perusahaan yang letaknya dalam wilayah Republik Indonesia dan untuk seluruhnya atau sebagian merupakan milik perseorangan warga negara Belanda yang bertempat kediaman di luar wilayah Republik Indonesia;
4. Perusahaan yang letaknya dalam wilayah Republik Indonesia dan merupakan milik sesuatu badan hukum yang bertempat kedudukan dalam wilayah Negara Kerajaan Belanda.

Proses perolehan hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda merupakan suatu kebijakan Pemerintah dalam bidang ekonomi untuk menuju ekonomi nasional yang sesuai dengan kepribadian dan jiwa bangsa Indonesia yang memberikan manfaat dan kemakmuran bagi seluruh rakyat

³ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959.

Indonesia serta untuk melikuidasi kekuasaan ekonomi kolonial pada saat dahulu maupun sekarang dan yang akan datang.

Di samping hal-hal di atas, juga harus diperhatikan unsur-unsur dalam pemberian hak-hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda yang terletak di Indonesia khususnya di Kota Yogyakarta agar tidak mengalami kendala, antara lain :⁴

1. Subjek pemohon, dengan sasaran penelitian berupa data pribadi atau warga negara.
2. Lokasi tanah, yang menyangkut letak sebenarnya tanah yang diuraikan serta batas-batas yang sesuai dengan prinsip *Contradictoir Limitatief*.
3. Bukti-bukti perolehan haknya secara beruntun dan sah menurut hukum.

Proses pemberian hak atas tanah terutama tanah dan bangunan bekas perusahaan atau badan hukum Belanda yang terdapat di Kota Yogyakarta semata-mata tidak hanya melihat dari segi izin prosedur dan tata caranya serta dianalisis, apakah pemohon perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan atau badan hukum Belanda memenuhi syarat tetapi juga permohonan tersebut harus diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa, dan lain sebagainya yang sifatnya prosedural, melainkan juga harus dikaji dari segi hukumnya.

Fenomena mengenai perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan atau badan hukum Belanda yang masih terjadi di Kota Yogyakarta adalah status hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan atau badan hukum Belanda yang bernama *De Naamlooze Veenootschap Klattensche Cultuur*

⁴ Rusmadi Murad. *Penyelesaian Hukum Atas Tanah*. Alumni. Bandung. 1991. Hlm. 17.

Maatschappij Gevestigd Te's Gravehage. Dimana tanah dan bangunan tersebut merupakan tanah bekas hak *Rechts van Opstal* No. 57 sebagian dengan luas 793 m² yang tertuang dalam Surat Ukur No. 00162/Kotabaru/2005 tanggal 1 Oktober 2005 NIB. 13. 05. 03. 02. 00189.⁵

Atas pertimbangan tersebut, penulis tertarik untuk meneliti seberapa jauh pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan atau badan hukum Belanda serta apa saja hambatan yang dihadapi oleh pemohon hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan atau badan hukum Belanda di Indonesia terutama di Kota Yogyakarta maupun Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang terkait.

Adapun judul yang akan diangkat oleh penulis adalah **"TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS PERUSAHAAN BELANDA DI KOTA YOGYAKARTA"**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, dapat disimpulkan oleh penulis suatu rumusan masalah, yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta?
2. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam rangka perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta?

⁵ Arsip Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk memperoleh suatu deskripsi yang jelas mengenai pelaksanaan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui hambatan apa saja yang dihadapi dalam rangka perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta.

D. Tinjauan Pustaka

Hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk di dalam pengertian agraria. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas :⁶

1. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan air.
3. Hukum Pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh UU Pokok Pertambangan.
4. Hukum Perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur dalam Ruang Angkasa (bukan “*Space Law*”), yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.

⁶ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya. Jilid 1 Hukum Tanah*. Djambatan. Jakarta. 2003. Hlm. 5.

Tidak dapat dipungkiri lagi, sejak berlakunya UUPA, pengaturan hukum agraria di Indonesia mengalami suatu perubahan yang sangat besar, yaitu suatu revolusi yang merubah pemikiran dan landasan politik hukum agraria penjajahan yang lebih mementingkan kepentingan modal besar asing dengan mengorbankan dan memperkosa hak-hak rakyat atas tanah menjadi suatu Peraturan yang mempunyai tujuan utama untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Seperti kita ketahui bersama, bahwa tujuan pokok UUPA dalam hubungannya dengan Pancasila dan Konsepsi Hukum Tanah Nasional yang terdapat dalam Penjelasan Umum I, dinyatakan 3 tujuan pokok UUPA ialah :⁷

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dengan demikian, berdasarkan ketiga tujuan pokok UUPA di atas dapat ditarik satu kesimpulan bahwa UUPA dijadikan dasar untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat terutama rakyat tani dan melindungi golongan ekonomi lemah agar mendapatkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah.

⁷ Boedi Harsono. *Ibid.* Hlm. 220.

Sebelum berlakunya UUPA, hukum agraria di Hindia Belanda (Indonesia) terdiri atas 5 perangkat hukum yang salah satunya adalah hukum agraria Belanda. Yang dimaksud dengan hukum agraria Belanda adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum perdata barat, khususnya yang bersumber pada *Burgerlijk Wetboek*. Hukum agraria yang terdapat dalam BW bersifat ekstern, yang memberikan pengaturan bagi sebagian kecil tanah tetapi bernilai tinggi. Hukum agraria diberlakukan atas dasar konkordasi. Misalnya, tanah hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan *Rechts van Gebruik*.⁸

Yang dimaksud dengan hak *eigendom* adalah hak kebendaan yang paling luas. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 570 BW :⁹

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi”

Adapun unsur, ciri, dan sifat daripada hak *eigendom* adalah sebagai berikut :¹⁰

1. Revindikasi, hak untuk menuntut tanah di pengadilan dari gangguan atau campur tangan pihak ketiga dalam hal perhubungan hukum antara pemilik dan tanahnya.
2. Hak yang sempurna, lebih sempurna daripada hak-hak kebendaan lainnya.
3. Hak induk, hak yang merupakan induk dari hak-hak kebendaan lainnya.

⁸ Urip Santoso. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Edisi Pertama. Ctk. Ketiga. Kencana. Jakarta. 2007. Hlm. 8.

⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Op. cit.* Hlm. 171.

¹⁰ Aslan Noor. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*. Ctk. Pertama. Mandar Maju. Bandung. 2006. Hlm. 231.

4. Hak atas benda kepunyaan sendiri adalah hak yang dilekatkan di atas kebendaan, sedangkan hak-hak kebendaan yang lainnya, merupakan hak kebendaan kepunyaan orang lain.
5. Kekuasaan untuk mengenyam kenikmatan (*genot*), yaitu memungut hasil, memakai, memelihara, menghancurkan, memusnahkan, atau pada umumnya melakukan perbuatan yang bersifat materiil belaka.
6. Kekuasaan untuk menguasai (mempergunakan), yaitu kekuasaan untuk menyerahkan (menjual, memberikan, dan menukarkan).

Di samping itu, pemegang hak *eigendom* juga memiliki wewenang yang di antaranya adalah :¹¹

1. Mempergunakan atau menikmati benda itu dengan batas dan sepenuhnya.
2. Menguasai benda-benda itu seluas-luasnya.

Jika dilihat dari unsur, ciri, dan sifat daripada hak *eigendom* serta wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak *eigendom*, maka dapat disimpulkan bahwa hak *eigendom* merupakan suatu hak kebendaan yang paling luas dan mendapatkan perlindungan hukum yang sebanyak-banyaknya. Namun, sejak berlakunya UUPA, hak *eigendom* dikonversi menjadi hak milik atas suatu bidang tanah. Hal ini sesuai dengan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I ayat (1) UUPA yang berbunyi :¹²

“Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika ada yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21”

¹¹ Eddy Ruchiyat. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Ctk. Ketiga. Alumni. Bandung. 2006. Hlm. 26.

¹² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Karena keadaan masyarakat yang semakin maju dan berkembang, sudah selayaknya pemanfaatan, penggunaan, dan penguasaan hak *eigendom* diusahakan jangan sampai merugikan kepentingan umum dan harus mempunyai nilai sosial.

Hak atas tanah lainnya yang dikenal sebelum berlakunya UUPA adalah hak *erfpacht*. Pengaturan mengenai hak *erfpacht* terdapat dalam Pasal 720 BW yang berbunyi :¹³

“Hak usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kemilikannya, baik berupa uang, berupa hasil atau pendapatan”

Perkataan *erf* dalam hak *erfpacht* tidak berarti pekarangan, seperti dalam *erfdienstbaarheid*, akan tetapi berarti turun-temurun (*erven* = mewaris) untuk menyatakan bahwa hak itu dapat diwariskan oleh pemegang hak tersebut (*erfpachter*).¹⁴ Hak *erfpacht* hampir tidak berbeda dengan hak *eigendom*, hal ini disebabkan karena adanya satu hal bahwa pemegang hak *erfpacht* tidak boleh berbuat sesuatu sehingga tanah itu menjadi kurang harga nilainya kecuali diperjanjikan terlebih dahulu.

Seperti halnya hak *eigendom*, hak *erfpacht* mempunyai unsur, ciri, dan sifat. Adapun unsur, ciri, dan sifat hak *erfpacht* adalah sebagai berikut :¹⁵

1. Membayar *canon* (iuran wajib).
2. Mempunyai jangka waktu sampai saat dihentikan (Pasal 732 BW).
3. Hak *erfpacht* dapat dipindahkan (serah lepas) dan dapat pula dibebani dengan *hypotheek* (Pasal 724 BW).¹⁶

¹³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Op. cit.* Hlm. 199.

¹⁴ Eddy Ruchiyat. *Op. cit.* Hlm. 27.

¹⁵ Aslan Noor. *Op. cit.* hlm. 235-236.

4. Pemegang hak *eigendom* dan hak *erfpacht*, dapat mengadakan perjanjian yang isinya menyimpang dari ketentuan yang terdapat dalam BW (Pasal 725 BW).
5. Pada umumnya obyek hak *erfpacht* ditujukan untuk perusahaan perkebunan besar (Pasal 51 ayat (4) IS j.o. 9-17 AB).
6. Pada umumnya mengikuti asas *domein* bahwa yang dapat dikeluarkan sebagai hak *erfpacht* adalah *domein* Negara, yaitu tanah yang dibuka oleh bangsa Indonesia (*woeste gronden*) dan tidak sebagai pangonan umum atau karena sebab-sebab lain termasuk dalam tanah desa (Pasal 9 ayat (1) AB).

Hal lain yang membedakan hak *erfpacht* dengan hak *eigendom* adalah terletak pada adanya batas jangka waktu yang ditentukan dalam hak *erfpacht*. Adapun pengaturan mengenai berakhirnya hak *erfpacht* terdapat dalam Pasal 736 BW yang meliputi hal-hal sebagai berikut :¹⁷

1. Berkumpulnya hak *eigendom* dan hak *erfpacht* dalam satu tangan (*vermenging*).
2. Tanahnya musnah.
3. Tanah tidak dipergunakan dalam jangka waktu 30 tahun.
4. Jangka waktu yang telah diperjanjikan telah berakhir, bila tidak ditentukan jangka waktunya, setelah 30 tahun dinyatakan berakhir dengan catatan harus ada pemberitahuan setahun sebelum berakhir.
5. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir.

¹⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Op. cit.* Hlm. 300.

¹⁷ Aslan Noor. *Op. cit.* Hlm. 236.

6. Pencabutan hak oleh Negara.
7. Penanggalan hak (Stb. 1872 : 237a).
8. Haknya gugur, tidak membayar *canon*, dan tidak memenuhi pengusahaan tanah sesuai dengan yang telah diperjanjikan (*bebouwingsclusule*).

Sejak berlakunya UUPA, hak *erfpacht* berubah nama menjadi hak guna usaha. Hal ini disesuaikan dengan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal III ayat (1) UUPA yang berbunyi :¹⁸

“Hak *erfpacht* untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak *erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun”

Di samping hak *eigendom* dan hak *erfpacht*, terdapat pula hak atas tanah lainnya yang diatur sebelum berlakunya UUPA. Hak tersebut adalah hak *opstal*. Definisi mengenai hak *opstal* dituangkan dalam Pasal 711 BW yang berbunyi :¹⁹

“Hak numpang karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain”

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa ada kemungkinan pada suatu waktu sebidang tanah adalah *eigendom* dari seseorang, sedangkan rumah dan tanaman yang ada di atas tanah itu, adalah kepunyaan orang lain. Cara perolehan hak *opstal* adalah melalui perjanjian antara pemegang hak *eigendom* dengan calon pemegang hak *opstal*, yang terlebih dahulu dilakukan untuk kemudian ditindaklanjuti dengan pendaftaran yang dicatat dalam daftar umum Negara (Pasal 713 BW).

¹⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

¹⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Op.cit.* Hlm. 197.

Seperti halnya hak *eigendom* dan hak *erfpacht* yang sudah dijabarkan sebelumnya, hak *opstal* juga mempunyai unsur, ciri, dan sifat. Adapun unsur, ciri, dan sifat hak *opstal* adalah sebagai berikut :²⁰

1. Hak *opstal* dibatasi oleh jangka waktu, apabila hak *opstal* ditetapkan dalam jangka waktu tertentu atau waktu yang tidak tertentu, maka hak *opstal* itu dapat dihentikan (*opgezegd*) setelah lewat tiga puluh tahun (Pasal 719 BW).
2. Hak *opstal* mempunyai hak retensi, yang menyatakan apabila berakhir, pemegang hak *opstal*, mendapatkan pembayaran dari pemegang hak *eigendomnya* (Pasal 715 BW).
3. Hak *opstal* berakhir, maka pemegang hak *eigendom* mempunyai bangunan, tanaman, dan pekerjaan tersebut (Pasal 715 BW).
4. Hak *opstal* dapat diserahkan, dibebani dengan *hypotheek*, dan dengan *servituten* (Pasal 712 BW).²¹
5. Hak *opstal* tidak diberikan untuk perusahaan pertanian dan hanya diberikan untuk tanaman lunak.

Hak *opstal* juga mempunyai jangka waktu berakhirnya hak. Hal ini disebabkan karena : *vermenging* (kembali kepada pemegang hak atas tanah); bendanya musnah; bendanya tidak dipergunakan lagi; berakhirnya sesuai dengan perjanjian; dihentikan sebelum jangka waktu; pelepasan hak karena dihancurkan dan *onteigening*.²²

²⁰ Aslan Noor. *Op.cit.* Hlm. 233-234.

²¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

²² Aslan Noor. *Op. cit.* Hlm. 234.

Sejak berlakunya UUPA, hak *opstal* berubah nama menjadi hak guna bangunan. Pernyataan ini didasarkan pada pengaturan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal V UUPA yang berbunyi :²³

“Hak *opstal* dan hak *erfpacht* untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak *opstal* dan hak *erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun”

Untuk melaksanakan penguasaan dan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda yang ditinggalkan pergi begitu saja oleh direksi atau pengurusnya, maka Pemerintah, dalam hal ini diwakili oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, membentuk suatu kepanitiaan yang disebut Panitia Pelaksana Penguasaan Benda-Benda Milik Belanda (P3MB). Namun, karena berkaitan dengan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda, maka panitia yang dibentuk dalam rangka pengelolaan dan pelaksanaan perolehan hak atas tanah tersebut adalah Panitia Prk. 5 yang dibentuk berdasarkan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora No. 5/Prk/1965. Adapun tugas daripada Panitia Prk. 5 adalah sebagai berikut :²⁴

1. Menerima penguasaan benda-benda tetap milik badan usaha Belanda yang pemiliknya meninggalkan Republik Indonesia dan orang-orang yang dalam hubungan yang bagaimanapun dengan pemilik itu pada tanggal 9 Februari atau sesudahnya menguasai benda tersebut.

²³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

²⁴ Supriadi. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Jakarta. 2007. Hlm. 30.

2. Atas nama Menteri Muda Agraria melaksanakan penguasaan semua benda tetap milik badan usaha Belanda tersebut terkena Undang-Undang nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Belanda dan yang pemiliknya meninggalkan Republik Indonesia.
3. Mengusulkan kepada Menteri Muda Agraria penyelesaian selanjutnya mengenai benda-benda tetap yang dikuasai di atas. Segala sesuatu atas dasar pedoman-pedoman yang diberikan Menteri Muda Agraria.

Dengan adanya tugas yang telah diuraikan di atas, diharapkan pelaksanaan perolehan hak atas tanah bekas milik perusahaan atau badan hukum Belanda dapat berjalan dengan baik dan nasionalisasi perusahaan Belanda dapat mencapai tujuannya dalam rangka menuju perekonomian nasional yang sesuai dengan kepribadian dan jiwa bangsa Indonesia serta sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

E. Metode Penelitian

Metode yang akan penulis gunakan dalam melakukan penelitian adalah **Metode Penelitian Empiris** (mengkonsepsikan hukum sebagai perilaku ajeg dan atau hukum sebagai interaksi sosial). Metode seperti ini mempunyai beberapa hal, di antaranya :

1. Obyek Penelitian

Pelaksanaan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta.

2. Subyek Penelitian

- a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

3. Sumber data

- a. Sumber Data Primer

Diperoleh melalui penelitian langsung di lapangan.

- b. Sumber Data Sekunder

b.1 Peraturan Perundangan-Undangan.

b.2 Literatur.

b.3 Jurnal hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara.
- b. Kuesioner.

5. Metode Pendekatan

Normatif-Sosiologis (menyelesaikan masalah dengan menganalisis masalah menurut ketentuan hukum yang berlaku dan menurut cara pandang masyarakat).

6. Analisis Data

Deskriptif-Kualitatif (menggambarkan data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif).

F. Kerangka Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah**
- B. Rumusan Masalah**
- C. Tujuan Penelitian**
- D. Tinjauan Pustaka**
- E. Metode Penelitian**
- F. Kerangka Skripsi**

BAB II HUKUM AGRARIA SEBELUM DAN SESUDAH UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960

- A. Hukum Agraria Sebelum UU No. 5 Tahun 1960**
- B. Hukum Agraria Sesudah UU No. 5 Tahun 1960**
- C. Hak-Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah UU No. 5 Tahun 1960**
- D. Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda**

BAB III PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta**
- B. Hambatan Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda**

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan**
- B. Saran**

BAB II

HUKUM AGRARIA SEBELUM DAN SESUDAH UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960

A. Hukum Agraria Sebelum UU No. 5 Tahun 1960

Seperti diketahui, pada zaman kolonial di Indonesia terdapat dualisme atau lebih baik pluralisme di bidang hukum agraria. Ada tanah yang termasuk di dalam pengaturan hukum Eropa yang bersifat individualistik-liberal di samping pengaturan hukum mengenai tanah dalam hukum adat yang bersifat komunalistik-religius. Dualisme dalam hukum tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku pada tanahnya. Ada tanah yang dilekati dengan hak-hak barat, seperti hak *eigendom*, hak *opstal*, dan hak *erfpacht*. Yang kemudian lebih dikenal dengan sebutan tanah-tanah barat atau tanah-tanah hak Eropa. Tanah-tanah hak Eropa ini tunduk pada hukum tanah barat yang diatur di dalam *Burgerlijk Wetboek*. Artinya, bahwa setiap hak dan kewajiban pemegang haknya, persyaratan bagi pemegang haknya, hal-hal mengenai tanah yang dihaki, serta perolehan dan pembebanannya diatur menurut ketentuan-ketentuan hukum tanah barat. Sebelum berlakunya UUPA, hukum agraria di Hindia Belanda (Indonesia) terdiri atas 5 perangkat hukum, yaitu :²⁵

²⁵ Urip Santoso. *Loc. Cit.* Hlm. 8-9.

1. Hukum Agraria Adat

Yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum adat dan berlaku terhadap tanah-tanah yang dipunyai dengan hak-hak atas tanah yang diatur oleh hukum adat, yang selanjutnya sering disebut tanah adat atau tanah Indonesia.

Misalnya, tanah (hak) ulayat, tanah milik perseorangan yang tunduk pada hukum adat.

2. Hukum Agraria Barat

Yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum perdata barat khususnya yang bersumber pada *Burgerlijk Wetboek*.

Misalnya, tanah hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan *Rechts van Gebruik*.

3. Hukum Agraria Administratif

Yaitu keseluruhan dari Peraturan-Peraturan atau putusan-putusan yang merupakan pelaksanaan dari politik agraria Pemerintah di dalam kedudukannya sebagai badan penguasa.

4. Hukum Agraria Swapraja

Yaitu keseluruhan dari kaidah hukum agraria yang bersumber pada Peraturan-Peraturan tentang tanah di daerah-daerah Swapraja (Yogyakarta, Aceh), yang memberikan pengaturan bagi tanah-tanah di wilayah daerah-daerah swapraja yang bersangkutan.

5. Hukum Agraria Antar Golongan

Hukum yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa (kasus) agraria (tanah), maka timbullah hukum agraria antar golongan, yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang menentukan hukum manakah yang berlaku (hukum adat ataukah hukum barat apabila 2 orang yang masing-masing tunduk pada hukumnya sendiri-sendiri bersengketa mengenai tanah).

Hukum agraria kolonial mempunyai ciri-ciri yang dimuat dalam Konsideran UUPA dan dimuat dalam Penjelasan Umum I UUPA, yaitu :²⁶

1. Hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari Pemerintah jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta.
2. Hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat, di samping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat.
3. Bagi rakyat asli, hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

Hukum dan kebijakan pertanahan yang ditetapkan oleh penjajah senantiasa diorientasikan pada kepentingan dan keuntungan mereka sebagai penjajah dengan mengorbankan kepentingan rakyat Indonesia.

²⁶ Urip Santoso. *Op. cit.* Hlm. 14-15.

Sifat dualisme hukum agraria sebelum UUPA dapat dilihat dari bidang-bidang sebagai berikut :²⁷

1. Hukum

Pada saat yang sama berlaku macam-macam hukum agraria, yaitu hukum agraria barat, hukum agraria adat, hukum agraria swapraja, hukum agraria administratif, dan hukum agraria antar golongan.

2. Hak atas tanah

Pada saat yang sama berlaku bermacam-macam hak atas tanah yang berbeda hukumnya, yaitu :

- a. Hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat yang diatur dalam KUH Perdata, misalnya, hak *eigendom*, hak *opstal*, dan hak *erfpacht*.
- b. Hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria adat daerah masing-masing yang disebut tanah-tanah hak adat, misalnya tanah yasan, tanah kas desa, tanah bengkok, tanah ganjaran, tanah kuburan, dan tanah penggembalaan (tanah pangonan).
- c. Hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Swapraja, misalnya *Grant Sultan* (semacam hak milik adat yang diberikan oleh Pemerintah Swapraja khusus bagi kaula Swapraja, didaftar di kantor pejabat Swapraja).
- d. Hak-hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, misalnya Hak *Agrarische Eigendom* (tanah milik adat

²⁷ Urip Santoso. *Ibid.* Hlm. 24-26.

yang ditundukkan dirinya pada hukum agraria Barat), *Landerijen Bezitrecht* (tanah-tanah yang subjek hukumnya terbatas pada orang-orang golongan timur asing Tionghoa).

3. Hak jaminan atas tanah

Beberapa hak jaminan atas tanah pada masa berlakunya hukum agraria kolonial, yaitu :

- a. Lembaga *Hypotheek* diperuntukkan bagi hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat, yaitu hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, yang diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1332 KUH Perdata dan *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1834 No. 27.
- b. Lembaga *Credietverband* diperuntukkan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat. Lembaga jaminan ini merupakan ciptaan Pemerintah Hindia Belanda dalam rangka melaksanakan program pengentasan rakyat pribumi dari kemiskinan dan belenggu utang dengan memberikan kredit melalui lembaga perkreditan rakyat. Lembaga jaminan ini diatur dalam Stb. 1908 No. 542 dan telah diubah dengan Stb. 1937 No. 190.
- c. Lembaga Jonggolan di Jawa, di Bali disebut Makantah, dan di Batak disebut Tahan, dalam hubungannya dengan utang piutang di kalangan warga masyarakat, dimana pihak debitur menyerahkan tanahnya sebagai jaminan utang kepada kreditur. Dalam lembaga ini diperjanjikan bahwa selama utangnya belum dibayar lunas

debitur tidak akan melakukan perbuatan hukum apapun dengan pihak lain mengenai tanah yang dijadikan jaminan utang.

4. Pendaftaran tanah

Berdasarkan *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1834 No. 27, pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah atas tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat dan pendaftaran tanah ini menghasilkan tanda bukti berupa sertifikat yang diberikan kepada pemegang haknya. Sebaliknya, untuk tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat tidak dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak mempunyai sertifikat dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa hukum agraria kolonial yang berlaku pula bagi rakyat Indonesia tidak memberikan jaminan kepastian hukum. Dualisme hukum agraria ini baru berakhir setelah berlakunya UUPA.

B. Hukum Agraria Sesudah UU No. 5 Tahun 1960

Tidak dapat dipungkiri lagi, sejak berlakunya UUPA, pengaturan hukum agraria di Indonesia mengalami suatu perubahan yang sangat besar, yaitu suatu revolusi yang merubah pemikiran dan landasan politik hukum agraria penjajahan yang lebih mementingkan kepentingan modal besar asing dengan mengorbankan dan memperkosa hak-hak rakyat atas tanah menjadi suatu Peraturan yang mempunyai tujuan utama untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Seperti kita ketahui bersama, bahwa tujuan pokok UUPA dalam hubungannya dengan

Pancasila dan Konsepsi Hukum Tanah Nasional yang terdapat dalam Penjelasan Umum I, dinyatakan 3 tujuan pokok UUPA ialah :²⁸

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dengan demikian, berdasarkan ketiga tujuan pokok UUPA di atas dapat ditarik satu kesimpulan bahwa UUPA dijadikan dasar untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat terutama rakyat tani dan melindungi golongan ekonomi lemah agar mendapatkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah.

Hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk di dalam pengertian agraria. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas :²⁹

1. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan air.

²⁸ Boedi Harsono. *Loc. cit.* Hlm. 220.

²⁹ Boedi Harsono. *Loc. cit.* Hlm. 5.

3. Hukum Pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh UU Pokok Pertambangan.
 4. Hukum Perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
 5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur dalam Ruang Angkasa (bukan “*Space Law*”), yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.
- Di dalam UUPA juga dijelaskan mengenai ruang lingkup hukum agraria.

Adapun ruang lingkup hukum agraria terdiri dari :³⁰

1. Bumi

Pengertian bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA adalah tanah.

2. Air

Pengertian air menurut Pasal 1 ayat (5) UUPA adalah air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 11 Tahun 1974 tentang Pengairan, disebutkan bahwa pengertian air meliputi air yang terdapat di dalam dan atau berasal dari sumber-sumber air, baik yang terdapat di atas maupun di bawah permukaan tanah, tetapi tidak meliputi air yang terdapat di laut.

³⁰ Urip Santoso. *Op. cit.* Hlm. 3.

3. Ruang angkasa

Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 1 ayat (6) UUPA adalah ruang di atas bumi wilayah Indonesia dan ruang di atas air wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA, ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.

4. Kekayaan yang terkandung di dalamnya

Kekayaan yang terkandung di dalam bumi disebut bahan, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, bijih-bijih, dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia, yang merupakan endapan-endapan alam (Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan).

Secara garis besar, hukum agraria setelah berlakunya UUPA dibagi menjadi 2 bidang, yaitu :³¹

1. Hukum Agraria Perdata (Keperdataan)

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, dan melarang diperlakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (objeknya).

³¹ Urip Santoso. *Op. cit.* Hlm. 7.

Misalnya, jual beli, hak atas tanah sebagai jaminan hutang (hak tanggungan), dan pewarisan.

2. Hukum Agraria Administrasi (Administratif)

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktek hukum Negara dan mengambil tindakan dari masalah-masalah agraria yang timbul.

Contoh, pendaftaran tanah, pengadaan tanah, dan pencabutan hak atas tanah.

Hukum agraria secara konseptual mempunyai arah untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, khususnya masyarakat tani.

C. Hak-Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah UU No. 5 Tahun 1960

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu : ³²

“Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”

Dari ketentuan di atas, dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa hak atas tanah bersumber dari hak menguasai Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum, baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

³² Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Untuk mendapatkan deskripsi yang jelas mengenai kedudukan hak perseorangan atas tanah sebelum berlakunya UUPA, terlebih dahulu diketahui macam-macam hak perseorangan atas tanah. Pengaturan mengenai hak perseorangan atas tanah kolonial Belanda dituangkan dalam *Burgerlijk Wetboek*. Adapun hak-hak perseorangan atas tanah yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* adalah sebagai berikut :

1. Hak *Eigendom*

Yang dimaksud dengan hak *eigendom* adalah hak kebendaan yang paling luas. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 570 BW :³³

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi”

Adapun unsur, ciri, dan sifat daripada hak *eigendom* adalah sebagai berikut :³⁴

1. Revindikasi, hak untuk menuntut tanah di pengadilan dari gangguan atau campur tangan pihak ketiga dalam hal perhubungan hukum antara pemilik dan tanahnya.
2. Hak yang sempurna, lebih sempurna daripada hak-hak kebendaan lainnya.
3. Hak induk, hak yang merupakan induk dari hak-hak kebendaan lainnya.

³³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Loc. cit.* Hlm. 171.

³⁴ Aslan Noor. *Loc. cit.* Hlm. 231.

4. Hak atas benda kepunyaan sendiri adalah hak yang dilekatkan di atas kebendaan, sedangkan hak-hak kebendaan yang lainnya, merupakan hak kebendaan kepunyaan orang lain.
5. Kekuasaan untuk mengenyam kenikmatan (*genot*), yaitu memungut hasil, memakai, memelihara, menghancurkan, memusnahkan, atau pada umumnya melakukan perbuatan yang bersifat materiil belaka.
6. Kekuasaan untuk menguasai (mempergunakan), yaitu kekuasaan untuk menyerahkan (menjual, memberikan, dan menukarkan).

Di samping itu, pemegang hak *eigendom* juga memiliki wewenang yang di antaranya adalah :³⁵

1. Mempergunakan atau menikmati benda itu dengan batas dan sepenuhnya.
2. Menguasai benda-benda itu seluas-luasnya.

Jika dilihat dari unsur, ciri, dan sifat daripada hak *eigendom* serta wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak *eigendom*, maka dapat disimpulkan bahwa hak *eigendom* merupakan suatu hak kebendaan yang paling luas dan mendapatkan perlindungan hukum yang sebanyak-banyaknya. Di samping unsur, ciri-ciri, dan sifat dari hak *eigendom*, terdapat pula cara perolehan hak *eigendom* yang diatur di dalam Pasal 584 BW. Adapun cara perolehan hak *eigendom* itu adalah sebagai berikut :³⁶

1. *Toegening* (pemilikan, pengambilan milik).
2. *Natrekking* (penarikan, pelekatan).

³⁵ Eddy Ruchiyat. *Loc. cit.* Hlm. 26.

³⁶ Aslan Noor. *Op. cit.* Hlm. 232.

3. *Zaavorming* (pembentukan benda).
4. *Vereniging* (penyatuan).
5. *Vruchttrekking* (perbuahan).
6. *Levering* (penyerahan).
7. *Verjaring* (kedaluarsa).
8. *Onteigening* (pencabutan hak milik).
9. *Verbeurdverklaring* (pernyataan perampasan).
10. *Boedelmenging* (pencampuran harta).
11. *Erfopvolging* (perwarisan).
12. *Ontbinding Van een Rechtspersoon* (pembubaran badan hukum).
13. *Abandonnement* (pelepasan hak).

Namun, sejak berlakunya UUPA, hak *eigendom* dikonversi menjadi hak milik atas suatu bidang tanah. Hal ini sesuai dengan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I ayat (1) UUPA yang berbunyi :³⁷

“Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika ada yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21”

Karena keadaan masyarakat yang semakin maju dan berkembang, sudah selayaknya pemanfaatan, penggunaan, dan penguasaan hak *eigendom* diusahakan jangan sampai merugikan kepentingan umum dan harus mempunyai nilai sosial.

2. Hak *Erfpacht*

Hak atas tanah lainnya yang dikenal sebelum berlakunya UUPA adalah hak *erfpacht*. Pengaturan mengenai hak *erfpacht* terdapat dalam Pasal 720 BW yang berbunyi :³⁸

³⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

“Hak usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kemilikannya, baik berupa uang, berupa hasil atau pendapatan”

Perkataan *erf* dalam hak *erfpacht* tidak berarti pekarangan, seperti dalam *erfdienstbaarheid*, akan tetapi berarti turun-temurun (*erven* = mewaris) untuk menyatakan bahwa hak itu dapat diwariskan oleh pemegang hak tersebut (*erfpachter*).³⁹ Hak *erfpacht* hampir tidak berbeda dengan hak *eigendom*, hal ini disebabkan karena adanya satu hal bahwa pemegang hak *erfpacht* tidak boleh berbuat sesuatu sehingga tanah itu menjadi kurang harga nilainya kecuali diperjanjikan terlebih dahulu.

Seperti halnya hak *eigendom*, hak *erfpacht* mempunyai unsur, ciri, dan sifat. Adapun unsur, ciri, dan sifat hak *erfpacht* adalah sebagai berikut :⁴⁰

1. Membayar *canon* (iuran wajib).
2. Mempunyai jangka waktu sampai saat dihentikan (Pasal 732 BW).
3. Hak *erfpacht* dapat dipindahkan (serah lepas) dan dapat pula dibebani dengan *hypotheek* (Pasal 724 BW).⁴¹
4. Pemegang hak *eigendom* dan hak *erfpacht*, dapat mengadakan perjanjian yang isinya menyimpang dari ketentuan yang terdapat dalam BW (Pasal 725 BW).
5. Pada umumnya obyek hak *erfpacht* ditujukan untuk perusahaan perkebunan besar (Pasal 51 ayat (4) IS j.o. 9-17 AB).

³⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Loc. cit.* Hlm. 199.

³⁹ Eddy Ruchiyat. *Loc. cit.* Hlm. 27.

⁴⁰ Aslan Noor. *Loc. cit.* Hlm. 235-236.

⁴¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Loc. cit.* Hlm. 300.

6. Pada umumnya mengikuti asas *domein* bahwa yang dapat dikeluarkan sebagai hak *erfpacht* adalah *domein* Negara, yaitu tanah yang dibuka oleh bangsa Indonesia (*woeste gronden*) dan tidak sebagai panganan umum atau karena sebab-sebab lain termasuk dalam tanah desa (Pasal 9 ayat (1) AB).

Hal lain yang membedakan hak *erfpacht* dengan hak *eigendom* adalah terletak pada adanya batas jangka waktu yang ditentukan dalam hak *erfpacht*. Adapun pengaturan mengenai berakhirnya hak *erfpacht* terdapat dalam Pasal 736 BW yang meliputi hal-hal sebagai berikut :⁴²

1. Berkumpulnya hak *eigendom* dan hak *erfpacht* dalam satu tangan (*vermenging*).
2. Tanahnya musnah.
3. Tanah tidak dipergunakan dalam jangka waktu 30 tahun.
4. Jangka waktu yang telah diperjanjikan telah berakhir, bila tidak ditentukan jangka waktunya, setelah 30 tahun dinyatakan berakhir dengan catatan harus ada pemberitahuan setahun sebelum berakhir.
5. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir.
6. Pencabutan hak oleh Negara.
7. Penanggalan hak (Stb. 1872 : 237a).
8. Haknya gugur, tidak membayar *canon*, dan tidak memenuhi pengusahaan tanah sesuai dengan yang telah diperjanjikan (*bebouwingsclusule*).

⁴² Aslan Noor. *Loc. cit.* Hlm. 236.

Sejak berlakunya UUPA, hak *erfpacht* berubah nama menjadi hak guna usaha. Hal ini disesuaikan dengan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal III ayat (1) UUPA yang berbunyi :⁴³

“Hak *erfpacht* untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak *erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun”

3. Hak *Opstal*

Di samping hak *eigendom* dan hak *erfpacht*, terdapat pula hak atas tanah lainnya yang diatur sebelum berlakunya UUPA. Hak tersebut adalah hak *opstal*. Definisi mengenai hak *opstal* dituangkan dalam Pasal 711 BW yang berbunyi :⁴⁴

“Hak numpang karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain”

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa ada kemungkinan pada suatu waktu sebidang tanah adalah *eigendom* dari seseorang, sedangkan rumah dan tanaman yang ada di atas tanah itu, adalah kepunyaan orang lain. Cara perolehan hak *opstal* adalah melalui perjanjian antara pemegang hak *eigendom* dengan calon pemegang hak *opstal*, yang terlebih dahulu dilakukan untuk kemudian ditindaklanjuti dengan pendaftaran yang dicatat dalam daftar umum Negara (Pasal 713 BW).

Seperti halnya hak *eigendom* dan hak *erfpacht* yang sudah dijabarkan sebelumnya, hak *opstal* juga mempunyai unsur, ciri, dan sifat. Adapun unsur, ciri, dan sifat hak *opstal* adalah sebagai berikut :⁴⁵

⁴³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

⁴⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Loc. cit.* Hlm. 197.

⁴⁵ Aslan Noor. *Loc. cit.* Hlm. 233-234.

1. Hak *opstal* dibatasi oleh jangka waktu, apabila hak *opstal* ditetapkan dalam jangka waktu tertentu atau waktu yang tidak tertentu, maka hak *opstal* itu dapat dihentikan (*opgezegd*) setelah lewat tiga puluh tahun (Pasal 719 BW).
2. Hak *opstal* mempunyai hak retensi, yang menyatakan apabila berakhir, pemegang hak *opstal*, mendapatkan pembayaran dari pemegang hak *eigendomnya* (Pasal 715 BW).
3. Hak *opstal* berakhir, maka pemegang hak *eigendom* mempunyai bangunan, tanaman, dan pekerjaan tersebut (Pasal 715 BW).
4. Hak *opstal* dapat diserahkan, dibebani dengan *hypotheek*, dan dengan *servituten* (Pasal 712 BW).⁴⁶
5. Hak *opstal* tidak diberikan untuk perusahaan pertanian dan hanya diberikan untuk tanaman lunak.

Hak *opstal* juga mempunyai jangka waktu berakhirnya hak. Hal ini disebabkan karena : *vermenging* (kembali kepada pemegang hak atas tanah); bendanya musnah; bendanya tidak dipergunakan lagi; berakhirnya sesuai dengan perjanjian; dihentikan sebelum jangka waktu; pelepasan hak karena dihancurkan dan *onteigening*.⁴⁷

Sejak berlakunya UUPA, hak *opstal* berubah nama menjadi hak guna bangunan. Pernyataan ini didasarkan pada pengaturan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal V UUPA yang berbunyi :⁴⁸

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

⁴⁷ Aslan Noor. *Loc. cit.* Hlm. 234.

⁴⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

“Hak *opstal* dan hak *erfpacht* untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak *opstal* dan hak *erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun”

Beberapa hak perseorangan atas tanah yang terdapat dan diatur di dalam *Burgerlijk Wetboek* sebelum berlakunya UUPA telah dikonversi ke dalam UUPA. Konversi hak-hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah seperti yang telah disebutkan di atas, yaitu hak *eigendom*, hak *opstal*, dan hak *erfpacht*, sejak berlakunya UUPA dikonversi menjadi hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha atas tanah. Pengaturan mengenai konversi hak atas tanah terdapat dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I, Pasal III, dan Pasal V UUPA.

Secara prinsipil, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan selanjutnya disingkat UUPA, mengatur dua hal pokok, yaitu :⁴⁹

1. Peraturan dasar-dasar dan ketentuan pokok agraria.
2. Peraturan tentang ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah.

Lembaga pengakuan hak melalui konversi sebagaimana diatur dalam UUPA, dianggap sebagai akses penghormatan terhadap hak atas tanah yang merupakan bagian dari hak asasi manusia, terutama hak milik atas tanah. Dengan demikian, lembaga konversi yang diatur dalam UUPA merupakan akses terhadap keberadaan hak milik pribadi atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia. Hak atas tanah yang berlaku sejak diundangkannya UUPA adalah sebagai berikut :

⁴⁹ Aslan Noor. *Op. cit.* Hlm. 81.

1. Hak Milik

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk bangsa Indonesia. Landasan idiil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan UUD 1945. Jadi, secara yuridis formal, hak perseorangan ada dan diakui oleh Negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 ayat (1).

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, pengertian hak milik adalah :⁵⁰

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”

Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah

⁵⁰ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

yang lain. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.⁵¹ Seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi, harus pula diingat kepentingan umum. Pendirian hak milik mempunyai fungsi sosial ini didasarkan pada pemikiran, bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang berbunyi :⁵²

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”

Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :⁵³

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan

⁵¹ Urip Santoso. *Op. cit.* Hlm. 90-91.

⁵² Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

⁵³ Urip Santoso. *Op. cit.* Hlm. 91.

meninggalnya pemilik hak tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat dengan maksud pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada ahli warisnya. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Dialihkan atau pemindahan hak

Dialihkan atau pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang.

Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) kecuali lelang dengan menggunakan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat Kantor Lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah ini juga harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat. Prosedur pemindahan hak milik atas tanah ini diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 97 sampai dengan

Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 serta Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 khusus pemindahan hak karena lelang.

Proses pemindahan hak milik atas tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada warga Negara asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah adalah batal karena hukum, dan tanahnya dikuasai secara langsung oleh Negara.

Berkaitan dengan pengertian hak milik atas tanah tersebut di atas, dapat dikemukakan mengenai ciri-ciri hak milik. Adapun ciri-ciri hak milik tersebut adalah :⁵⁴

1. Merupakan hak atas tanah terkuat bahkan menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah yang terkuat, artinya mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
2. Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan kepada ahli waris yang berhak.
3. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya, berarti hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti HGB, HGU, HP, hak sewa, hak gadai, hak bagi hasil, dan hak numpang karang.

⁵⁴ Notonagoro. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. Pancuran Tujuh. Jakarta. 1974. Hlm. 79.

4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (dahulu *hypotheek* dan *creditverband*).
5. Dapat dialihkan, seperti dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan, dan diberikan dengan wasiat.
6. Dapat dilepaskan dengan yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.
7. Dapat diwakafkan.
8. Pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali terhadap orang yang memegang benda tersebut.

Pemberian hak milik atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan dalam hal ini warga Negara Indonesia dan juga kepada badan-badan hukum Indonesia sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. Dalam kaitannya pemberian hak milik atas tanah yang diberikan kepada perseorangan, hal ini diatur di dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang berbunyi :⁵⁵

“Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”

Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Menurut ketentuan di atas, pemberian hak milik kepada warga Negara asing dilarang. Akan tetapi, warga Negara asing memiliki tanah dengan hak pakai dan itu pun luasnya terbatas.

Pemberian hak milik dapat juga diberikan kepada badan-badan hukum Indonesia. Hal ini dimuat dalam ketentuan Pasal 21 ayat (2) yang berbunyi :⁵⁶

⁵⁵ Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

⁵⁶ Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

“Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya”

Pada dasarnya, badan hukum tidak dimungkinkan mempunyai hak milik. Hal ini dikecualikan oleh Undang-Undang serta Peraturan lainnya. Seperti dapat dilihat dalam PP No. 38 Tahun 1963, bahwa badan-badan hukum yang dapat diberikan hak milik adalah :⁵⁷

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara.
2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958.
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik yang diberikan kepada badan-badan hukum hanya yang sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikan hak guna bangunan atau hak pakai.

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA. Di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan :⁵⁸

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, hak milik terjadi karena :

⁵⁷ Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta. 2007. Hlm. 63.

⁵⁸ Pasal 22 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

- a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Ketentuan Undang-Undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat terjadi dengan pembukaan tanah (pembukaan hutan). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui 3 sistem penggarapan, yaitu *matok sirah* *matok galeng*, *matok sirah gilir galeng*, sistem *bluburan*. Terjadinya hak milik karena Ketentuan Undang-Undang adalah atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Hak atas tanah yang dikonversi menjadi hak milik adalah :⁵⁹

1. Hak *eigendom* kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat.
2. Hak *eigendom*, jika pemiliknya tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
3. Hak milik adat, hak *agrarisch eigendom*, hak *grant sultan*, dan yang sejenis, jika pemiliknya tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
4. Hak gogolan yang bersifat tetap.

Terjadinya hak milik karena Penetapan Pemerintah memerlukan proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi Pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya dikeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak milik kepada pemohon, kemudian mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor

⁵⁹ Adrian Sutedi. *Op. cit.* Hlm. 64.

Pendaftaran Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan diterbitkan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut.⁶⁰

Dalam Pasal 27 UUPA dinyatakan hak milik hapus apabila :⁶¹

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara :
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA.
 2. Karena penyerahan sukarela oleh pihak pemiliknya.
 3. Karena diterlantarkan.
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- b. Tanahnya musnah.

Karena keadaan masyarakat yang semakin maju dan berkembang, sudah selayaknya pemanfaatan, penggunaan, dan penguasaan hak milik diusahakan jangan sampai merugikan kepentingan umum dan harus mempunyai nilai sosial.

2. Hak Guna Usaha

Seperti halnya hak milik, hak guna usaha pun diatur di dalam UUPA. Pengaturan mengenai hak guna usaha terdapat di dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Hak guna usaha dalam pengertian hukum Belanda sebelum dikonversi berasal dari hak *erfpacht* yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 720 BW. Hak guna usaha dalam pengertiannya sekarang, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah :⁶²

“Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu yang dipergunakan untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan”

⁶⁰ Adrian Sutedi. *Ibid.* Hlm. 64.

⁶¹ Supriadi. *Op. cit.* 67.

⁶² Pasal 28 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960

Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dilekati dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, peternakan, dan perikanan. Namun, bangunan-bangunan yang berhubungan dengan usaha pertanian, perikanan, dan peternakan itu boleh saja didirikan di atas tanah yang bersangkutan, tanpa memerlukan hak guna bangunan atau hak pakai secara terpisah.⁶³ Hak guna usaha diberikan kepada perseorangan, dalam hal ini warga Negara Indonesia, dengan luas minimal 5 hektar dan luas maksimal 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum, luas minimal 5 hektar dan luas maksimal ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 PP No. 40 Tahun 1996).⁶⁴

Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah :⁶⁵

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagi pemegang hak guna usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak guna usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka hak guna usaha hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Sebagai sifat dan ciri-ciri hak guna usaha adalah :⁶⁶

⁶³ Marmia M. Roosadijo. *Tinjauan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 1979. Hlm. 46.

⁶⁴ Urip Santoso. *Op. cit.* Hlm. 99.

⁶⁵ Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

⁶⁶ Eddy Ruchiyat. *Op. cit.* Hlm. 55-56.

1. Meskipun tidak sekuat hak milik, hak guna usaha tergolong hak atas tanah yang kuat, artinya tidak mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak guna usaha termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (Pasal 32 UUPA jo. Pasal 10 PP No. 10 Tahun 1961).
2. Hak guna usaha dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli waris yang mempunyai hak (Pasal 28 ayat (3) UUPA).
3. Akan tetapi, berlainan dengan hak milik, hak guna usaha jangka waktunya terbatas, artinya suatu waktu pasti berakhir (Pasal 29 UUPA).
4. Hak guna usaha dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan, atau diberikan dengan wasiat, atau di “legat” kan (Pasal 28 ayat (3) UUPA).
5. Hak guna usaha dapat juga, dilepaskan oleh yang mempunyai tanah hingga tanahnya menjadi tanah Negara (Pasal 34 huruf e UUPA).

Menyangkut tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi :⁶⁷

“Tanah yang dapat diberikan hak guna usaha adalah tanah Negara”

Bertitik tolak dari perumusan Pasal 4 ayat (1) di atas, maka dalam penjelasannya disebutkan bahwa tanah Negara yang diberikan dengan HGU harus bebas dari kepentingan pihak lain.

Hak guna usaha terjadi dengan Penetapan Pemerintah. Diawali dengan permohonan pemberian hak guna usaha oleh pemohon kepada Badan Pertanahan

⁶⁷ Supriadi. *Op. cit.* Hlm. 111.

Nasional. Apabila semua persyaratan telah dipenuhi, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat untuk dicatat di dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya HGU (Pasal 31 UUPA jo. Pasal 6 dan Pasal 7 PP No. 40 Tahun 1996).

Hak guna usaha mempunyai jangka waktu yang terbatas. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 29 UUPA yang berbunyi :⁶⁸

“Menurut sifat dan tujuannya Hak Guna Usaha itu waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang. Penetapan jangka waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapa sawit”

Hak guna usaha diberikan jangka waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu 25 atau 35 tahun.

Ketentuan Pasal 34 UUPA mengatur mengenai hapusnya hak guna usaha. Adapun hal-hal yang menyebabkan hapusnya hak guna usaha adalah :⁶⁹

1. Jangka waktunya berakhir;
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuai syarat tidak dipenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;

⁶⁸ Pasal 29 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

⁶⁹ Supriadi. *Op. cit.* Hlm. 114.

4. Dicabut untuk kepentingan umum;
5. Diterlantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

Ketentuan Pasal 34 UUPA yang mengatur tentang hapusnya hak guna usaha, secara Peraturan organik diatur kembali oleh PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai terutama Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1997. Hak guna usaha hapus karena :⁷⁰

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
2. Dibatalkan hanya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena : (1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan atau Pasal 14; (2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961;
5. Diterlantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Ketentuan Pasal 3 ayat (2).

⁷⁰ Supriadi. *Ibid.* Hlm. 115.

Beranjak dari ketentuan Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996, terdapat perbedaan. Di dalam Pasal 34 UUPA, hapusnya HGU bersifat umum, sedangkan Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur secara rinci alasan terjadinya penghapusan terhadap HGU. Perbedaan selanjutnya terdapat di dalam Pasal 34 UUPA tidak mengatur lembaga kenegaraan yang berwenang menyatakan HGU telah dinyatakan hapus. Sedangkan Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa yang berwenang menyatakan HGU hapus adalah Presiden dalam bentuk Keputusan Presiden.

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang mempunyai peranan penting terutama sebagai sarana pendukung pembangunan perumahan yang berkembang sangat pesat dewasa ini. Oleh karena itu, sebagai sasaran objek hak guna bangunan atas tanah ada tiga, yaitu tanah Negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Seperti halnya hak milik dan hak guna usaha atas tanah, hak guna bangunan pun secara khusus diatur oleh UUPA dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40. Hak guna bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak *opstal* yang diatur dalam Pasal 711 KUH Perdata. Pasal 35 ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak guna bangunan sebagai berikut :⁷¹

“Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”

⁷¹ Pasal 35 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960.

Hak guna bangunan memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atasnya. Akan tetapi, tidak diberikan wewenang untuk mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA adalah :⁷²

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Apabila subjek hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai WNI atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal tersebut tidak dilakukan, maka hak guna bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Berdasarkan Pasal 40 UUPA, hak guna bangunan hapus karena :⁷³

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Diterlantarkan.
6. Tanahnya musnah.

⁷² Eddy Ruchiyat. *Op. cit.* Hlm. 60.

⁷³ Urip Santoso. *Op. cit.* Hlm. 112.

7. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Hapusnya hak guna bangunan lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya hak guna bangunan adalah :⁷⁴

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam hak guna bangunan.
 - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan.
 - c. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Hak guna bangunannya dicabut.
5. Diterlantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.

⁷⁴ Urip Santoso . *Ibid*. Hlm. 112.

Hapusnya hak guna bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah Negara. Sedangkan hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya jatuh kembali kepada pemegang hak pengelolaan tersebut. Lain halnya dengan hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak milik, maka tanah tersebut akibatnya kembali ke dalam penguasaan pemilik tanah tersebut.

Demikianlah hak-hak atas tanah yang terpenting di dalam UUPA yang bila diteliti dan dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang terdapat di dalam *Burgerlijk Wetboek* hampir sama dengan hak *eigendom*, hak *opstal*, dan hak *erfpacht*. Ketiganya mempunyai sifat kebendaan. Hak-hak tersebut dapat dipertahankan terhadap siapapun dan dapat dilakukan penuntutan di tangan siapapun benda itu berada. Ciri-cirinya adalah sebagai berikut :⁷⁵

1. Dapat dijual.
2. Dapat ditukar.
3. Dapat disewakan.
4. Dapat dihibahkan.
5. Dapat dijaminkan.
6. Dapat diwariskan.

D. Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda

Pemerintah Indonesia sebagai Pemerintah yang berdaulat, bertanggung jawab penuh atas rakyatnya, senantiasa berusaha mempercepat pelaksanaan dasar-

⁷⁵ Eddy Ruchiyat. *Op. cit.* Hlm. 61.

dasar ekonomi nasional. Pemerintah berpendapat bahwa tindakan-tindakan yang diambil dalam rangka perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda adalah sesuai kebijaksanaan pokok dalam lapangan perekonomian untuk menuju ekonomi nasional yang sesuai dengan kepribadian dan jiwa bangsa Indonesia serta sesuai dengan politik bebas di lapangan ekonomi yang non diskriminatif dengan memperhatikan kepentingan rakyatnya dan memberi manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat Indonesia pada umumnya. Dengan demikian, perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda dimaksudkan untuk memperkokoh potensi nasional di bidang ekonomi pada umumnya dan di bidang agraria pada khususnya terutama masalah tanah dan bangunannya.

Masalah yang muncul berkaitan dengan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda yang dahulu pernah menjalankan ketatalaksanaan usahanya di Indonesia terutama di Kota Yogyakarta adalah perusahaan atau badan hukum Belanda tersebut direksi atau pengurusnya telah meninggalkan Indonesia dan tidak lagi menjalankan ketatalaksanaan usahanya di Indonesia khususnya di Kota Yogyakarta. Namun, sebelum meninggalkan Indonesia, para direksi atau pengurus perusahaan atau badan hukum Belanda tersebut mempercayakan pengolahan dan pengusahaan ketatalaksanaan usaha perusahaan atau badan hukumnya tersebut kepada para warga pribumi.

Akan tetapi, para warga pribumi tetap membiarkan tanah yang digunakan oleh perusahaan atau badan hukum Belanda tersebut masih menggunakan nama pemiliknya yang terdahulu di dalam tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut tanpa memohonkan pendaftaran perolehan hak atas tanah bekas

perusahaan atau badan hukum Belanda tersebut kepada Pemerintah, yang dalam hal ini diwakili oleh Badan Pertanahan Nasional Wilayah di Provinsi di seluruh Indonesia terutama di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Sehingga, hal ini menjadikan tanah dan bangunan bekas milik badan hukum Belanda menjadi milik Negara.⁷⁶

Tidak semua badan hukum atau perusahaan bekas Belanda dapat dinasionalisasikan dan tanah serta bangunannya menjadi milik negara. Ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi dalam rangka pelaksanaan nasionalisasi perusahaan atau badan hukum Belanda yang terletak di Indonesia khususnya di Kota Yogyakarta, antara lain :⁷⁷

1. Perusahaan yang untuk seluruhnya atau sebagian merupakan milik perseorangan warga negara Belanda dan bertempat kedudukan dalam wilayah Republik Indonesia;
2. Perusahaan milik sesuatu badan hukum yang seluruhnya atau sebagian modal perseroannya atau modal pendiriannya berasal dari perseorangan warga Belanda dan badan hukum itu bertempat kedudukan dalam wilayah Republik Indonesia;
3. Perusahaan yang letaknya dalam wilayah Republik Indonesia dan untuk seluruhnya atau sebagian merupakan milik perseorangan warga negara Belanda yang bertempat kediaman di luar wilayah Republik Indonesia;

⁷⁶ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958.

⁷⁷ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959.

4. Perusahaan yang letaknya dalam wilayah Republik Indonesia dan merupakan milik sesuatu badan hukum yang bertempat kedudukan dalam wilayah Negara Kerajaan Belanda.

Perolehan hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda merupakan suatu kebijakan Pemerintah dalam bidang ekonomi untuk menuju ekonomi nasional yang sesuai dengan kepribadian dan jiwa bangsa Indonesia yang memberikan manfaat dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia serta untuk melikuidasi kekuasaan ekonomi kolonial pada saat dahulu maupun sekarang dan yang akan datang.

Di samping hal-hal di atas, juga harus diperhatikan unsur-unsur dalam pemberian hak-hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda yang terletak di Indonesia khususnya di Kota Yogyakarta agar tidak mengalami kendala, antara lain :⁷⁸

1. Subjek pemohon, dengan sasaran penelitian berupa data pribadi atau warga negara.
2. Lokasi tanah, yang menyangkut letak sebenarnya tanah yang diuraikan serta batas-batas yang sesuai dengan prinsip *Contradictoir Limitatief*.
3. Bukti-bukti perolehan haknya secara beruntun dan sah menurut hukum.

Proses pemberian hak atas tanah terutama tanah dan bangunan bekas perusahaan atau badan hukum Belanda yang terdapat di Kota Yogyakarta semata-mata tidak hanya melihat dari segi izin prosedur dan tata caranya serta dianalisis, apakah pemohon perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan atau

⁷⁸ Rusmadi Murad. *Loc. cit.* Hlm. 17.

badan hukum Belanda memenuhi syarat tetapi juga permohonan tersebut harus diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa, dan lain sebagainya yang sifatnya prosedural, melainkan juga harus dikaji dari segi hukumnya.

Untuk melaksanakan penguasaan dan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda yang ditinggalkan pergi begitu saja oleh direksi atau pengurusnya, maka Pemerintah, yang dalam hal ini diwakili oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, membentuk suatu kepanitiaan yang disebut Panitia Pelaksana Penguasaan Benda-Benda Milik Belanda (P3MB). Namun, yang melaksanakan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda adalah Panitia Prk. 5. Adapun tugas daripada Panitia Prk. 5 adalah sebagai berikut :⁷⁹

1. Menerima penguasaan benda-benda tetap milik badan hukum Belanda yang pemiliknya meninggalkan Republik Indonesia dan orang-orang yang dalam hubungan yang bagaimanapun dengan pemilik itu pada tanggal 9 Februari atau sesudahnya menguasai benda tersebut.
2. Atas nama Menteri Muda Agraria melaksanakan penguasaan semua benda tetap milik badan hukum Belanda tersebut terkena Undang-Undang nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Belanda dan yang pemiliknya meninggalkan Republik Indonesia.

⁷⁹ Supriadi. *Loc. cit.* Hlm. 30.

3. Mengusulkan kepada Menteri Muda Agraria penyelesaian selanjutnya mengenai benda-benda tetap yang dikuasai di atas. Segala sesuatu atas dasar pedoman-pedoman yang diberikan Menteri Muda Agraria.

Dengan adanya tugas yang telah diuraikan di atas, diharapkan pelaksanaan perolehan hak atas tanah bekas milik perusahaan atau badan hukum Belanda dapat berjalan dengan baik dan nasionalisasi perusahaan Belanda dapat mencapai tujuannya dalam rangka menuju perekonomian nasional yang sesuai dengan kepribadian dan jiwa bangsa Indonesia serta sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Adapun tata cara perolehan bangunan atau tanah bekas perusahaan Belanda adalah dengan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dengan perantara Panitia Prk. 5 Provinsi dengan menggunakan formulir isian yang telah disediakan dengan melampirkan :⁸⁰

1. Keterangan dari Kantor Imigrasi atau instansi yang lain yang berwenang bahwa semua direksi atau pengurus Badan Hukum tersebut telah meninggalkan wilayah Indonesia.
2. Surat Izin Penghunian dari Kantor Urusan Perumahan atau instansi yang berwenang.
3. Persetujuan atasan sepanjang rumah atau tanah yang dimohon sebagai perumahan dinas.
4. Keterangan bahwa direksi atau pengurusnya tidak mengajukan konversi hak atas tanahnya.

⁸⁰ Bahan kuliah Penyelesaian Sengketa Pertanahan 2007.

5. Keterangan dari Kantor Inspeksi Pajak setempat bahwa badan hukum tersebut selama 5 tahun terakhir berturut-turut tidak membayar pajak perseroan maupun pajak *verponding*.
6. Badan Hukum atau kuasanya tidak menarik sewa selama 5 tahun terakhir berturut-turut.
7. Berita acara tentang pengumuman dalam surat kabar yang dibuat oleh Ketua Panitia Prk. 5 Daerah yang bersangkutan.

Apabila semua fakta-fakta tersebut di atas dipenuhi, maka permohonan tersebut harus diumumkan 1 (satu) kali dalam surat kabar yang terbit di tempat kedudukan badan hukum dan di tempat letak tanahnya. Namun, apabila fakta mengenai direksi atau pengurus adalah negatif atau tidak diketahui kapan meninggalkan wilayah Republik Indonesia sedang fakta-fakta lain terpenuhi, maka permohonan tersebut harus diumumkan 3 (tiga) kali dalam surat kabar yang di tempat kedudukan badan hukum dan di tempat letak tanahnya.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta

Tanah bekas perusahaan Belanda adalah semua tanah atau bangunan milik badan hukum Belanda yang direksi atau pengurusnya telah meninggalkan wilayah Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menjalankan ketatalaksanaan usahanya di Indonesia. Subjek hak atas tanah tersebut adalah badan hukum yang dahulunya didirikan menurut hukum Pemerintah Hindia Belanda. Namun, sejak berlakunya Peraturan Presidium Kabinet Dwikora No. 5/Prk/1965, oleh Pemerintah Republik Indonesia diberikan ganti rugi untuk dijadikan aset Pemerintah Republik Indonesia. Selanjutnya, setelah mendapatkan Izin Penghunian dari Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah yang diajukan oleh penghuni sebagai penguasa atas tanah dan bangunan yang dulunya bekas perusahaan Belanda, maka tanah dan bangunan tersebut dapat dikuasai dan dihuni oleh warga Negara Indonesia.

Sedangkan mengenai perbedaan dengan nasionalisasi perusahaan bekas Belanda adalah terletak pada pengelolaan perolehan hak atas tanah dan bangunannya. Jika nasionalisasi perusahaan Belanda diperuntukkan dalam rangka menunjang ekonomi nasional, sedangkan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda dilaksanakan dalam rangka pemerataan hak atas tanah bagi golongan ekonomi lemah yang pada kenyataannya belum memiliki dan menguasai

tanah. Di samping itu, perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda diajukan oleh perorangan yang prosesnya dikelola oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi.

Contoh proses pelaksanaan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas *De Naamlooze Veanootschap Klattensche Cultuur Maatschppij Gevestigd Te's Gravehage*. Tanah dan bangunan tersebut merupakan tanah Negara bekas *Recht van Opstal* yang terletak di Jalan Ungaran No. 6 Kelurahan Kotabaru Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan luas 793 m². Sebagaimana hal tersebut tertuang dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 2 Januari 2006 No. 001/I/2006 yang menjelaskan bahwa tanah tersebut terdaftar sebagai tanah bekas *Recht van Opstal* No. 57 sebagian, tertulis atas nama *De Naamlooze Veanootschap Klattensche Cultuur Maatschappij Gevestigd Te's Gravehage*. Dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 2 Januari 2006 No. 001/I/2006, dapat dibuktikan bahwa direksi atau pengurus badan hukum (bekas pemilik tanah) tidak memintakan konversi hak atas tanah dan tidak ada indikasi bahwa tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain oleh bekas pemilik tanah tersebut.

Hal lain yang dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan tersebut bekas perusahaan Belanda adalah adanya Surat Keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 13 November 1993 No. S-1078/WPK. 08/KP. 1003/93, yang menerangkan bahwa badan hukum (bekas pemilik tanah) tidak

membayar pajak selama 5 (lima) tahun berturut. Di samping itu, berdasarkan keterangan dari Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 Mei 1988 No. 14/1988. Pdt/SK/PN.YK., dinyatakan bahwa data dari badan hukum *De Naamlouze Veanootschap Klattensche Cultuur Maatschappij Gevestigd Te's Gravehage* tidak didapati di Pengadilan Negeri Yogyakarta sehingga dapat dibuktikan adanya fakta bahwa badan hukum bekas pemegang hak sudah tidak ada dan tidak menyelenggarakan ketatalaksanaan usahanya. Sehingga, berdasarkan bukti-bukti yang berkaitan dengan objek tanah Prk. 5 Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dapat disimpulkan bahwa karena badan hukumnya sudah tidak ada, maka direksi atau pengurusnya juga dianggap tidak ada dan menjadikan tanah dan bangunan tersebut menjadi milik Negara.

Berkaitan dengan pemohon hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda, tanah dan bangunan tersebut dimohonkan oleh Ny. Titik Sulastri, yang dalam hal ini dikuasakan kepada H. Soeprijadi, S.H., yang merupakan Warga Negara Indonesia yang sah dan telah mendiami serta menguasai tanah serta bangunan tersebut sejak tahun 1958. Hal ini terbukti dengan Surat Ijin Mendiami Rumah yang dikeluarkan oleh Komando Resimen Infanteri-12 Jogjakarta tanggal 13 Mei 1958 No. IDZ/3-1/IGH/5/1958 dan Surat Persetujuan dari Administrator Kantor Versluis NV tertanggal 6 April 1957 No. 410-22/231-IV. Sehingga, berdasarkan bukti-bukti yang tertuang di atas maka pemohon memenuhi kriteria sebagai pemohon hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda yang dapat membeli rumah atau tanah objek Prk. 5 Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Proses pelaksanaan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta yang dahulu dikuasai oleh *De Naamlooze Veenootschap Klattensche Cultuur Maatschappij Gevestigd Te's Gravehage* adalah sebagai berikut :⁸¹

1. Permohonan Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

Permohonan kedua berkas ini diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Pemohon mengisi berkas tersebut sesuai dengan draft yang telah disediakan. Setelah diisi secara lengkap dengan dilampiri foto kopi KTP pemohon (Ny. Titik Sulastris), Surat Kuasa Khusus, foto kopi KTP penerima kuasa, dan sertifikat hak atas tanah atau alas hak lainnya. Hasil dari permohonan Surat Ukur adalah berupa salinan Surat Ukur yang pada waktu itu tertanggal 11 Oktober 2005 No. 00162/Kotabaru/2005 NIB. 13. 05. 03. 02. 00189, yang di dalamnya berisi mengenai identitas tanah, penetapan tanda batas yang sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Pasal 22 ayat (1) huruf e, dan penunjukkan serta penetapan batas yang dihadiri oleh Suprijadi, Bambang Suliantono, R. Soepomo, dan Risbiyantoro selaku Juru Ukur. Di dalam Surat Ukur diterangkan bahwa tanah tersebut merupakan tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah rumah. Hal-hal lain yang dicatatkan di dalam Surat Ukur adalah Surat Ukur ini merupakan pengganti dari Gambar Situasi No. 4522/1993, dan setelah Surat Ukur ini diuraikan

⁸¹ Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Wilayah Provinsi DIY.

dalam sertifikat maka Gambar Situasi No. 4522/1993 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Begitu juga dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang berisi identitas tanah yang di dalamnya menerangkan berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat dengan nama *De Naamlooze Veanootschap Klattensche Cultuur Maatschappij Gevestigd Te's Gravehage*, jenis hak bekas *Recht van Opstal* dan nomor hak No. 57 sebagian, dan dengan luas 793 m² serta catatan yang menerangkan bahwa berdasarkan dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, bidang tanah tersebut adalah bekas *Recht van Opstal* No. 57 Kotabaru yang tertuang dalam Surat Ukur No. 69 tanggal 4 April 1919 dengan luas 1596 m² dan menurut daftar buku tanah atau surat hak tanah tanggal 31 Maret 1939 No. 35 tertulis atas nama *De Naamlooze Veanootschap Klattensche Cultuur Maatschappij Gevestigd Te's Gravehage* dengan catatan bahwa tanah yang dimohon di atasnya berdiri bangunan rumah yang dikuasai oleh pemohon sejak tahun 1957. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini dimohonkan oleh H. Soeprijadi, S.H. yang bertindak untuk dan atas nama Ny. Titik Sulastri guna keperluan permohonan hak atas tanah.

2. Surat Permohonan Pembelian

Surat permohonan diajukan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Panitia Prk. 5 Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan melampirkan Surat Permohonan, foto kopi KTP (Ny. Titik Sulastri), Surat

Kuasa Khusus tanggal 27 November 2004, foto kopi Kartu keluarga No. 076079 tanggal 29 Januari 2005 No. 135007/98/02594, foto kopi Surat Kematian tanggal 21 September 1994 No. 475. 1/158, Surat Keputusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 Mei 1988 No. 14/1988. Pdt/SK/PN. Yk., Surat Keputusan Komandan Infanteri-12 Jogjakarta tanggal 13 Mei 1958 No. IDZ/3-1/IGH/5/1958, Surat Persetujuan Administrator Kantor Versluis NV tanggal 6 April 1957 No. 410. 22/231-IV, Surat Keputusan Kantor Pelayanan Pajak Yogyakarta tanggal 13 November 1993 No. S-1078/WPJ. 08/KP. 1003/1993, Surat Ukur dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 00162/Kotabaru/2005 tanggal 11 Oktober 2005, Surat Keputusan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 001/I/2006 tanggal 2 Januari 2006, dan Surat Keterangan dari Kantor Imigrasi Kantor Wilayah Departemen Kehakiman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No. W. 22. F. IL. 01-10-1926 tanggal 25 November 1993.

Dalam hal ini, Ny. Titik Sulastri selaku pemohon untuk membeli tanah atau rumah bekas perusahaan Belanda berdasarkan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora No. 5/Prk/1965 diwakili oleh kuasanya H. Soeprijadi, S.H. yang berprofesi sebagai advokat/pengacara berdasarkan surat kuasa tanggal 27 November 2004.

3. Rapat Intern Badan Pertanahan Nasional

Rapat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dilakukan dalam rangka penaksiran harga tanah dan bangunan bekas perusahaan

Belanda yang terletak di Jalan Ungaran No. 6 Kelurahan Kotabaru Kecamatan Gondomanan Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang diajukan permohonan pembeliannya oleh H. Soeprijadi, S.H. yang bertindak untuk dan atas nama Ny. Titik Sulastri. Rapat ini dihadiri oleh :

- a. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bertindak sebagai Ketua merangkap Anggota.
- b. Wakil dari Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai Anggota.
- c. Wakil dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Yogyakarta sebagai Anggota.
- d. Kepala Seksi Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan Hak, dan PPAT sebagai Anggota.
- e. Plt. Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah sebagai Sekretaris bukan Anggota.

Hasil rapat penaksiran harga tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda berupa :

- a. Tentang Identitas Tanah

Di dalamnya diuraikan letak tanah yang terletak di Jalan Ungaran No. 6 Kelurahan Kotabaru Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan luas 793 m², Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2005 No.

00162/Kotabaru/2005 NIB. 13. 05. 03. 02. 00189, status tanah adalah tanah Negara bekas *Recht van Opstal*, dengan nama bekas pemegang hak adalah *De Naamlooze Veenootschap Klattensche Cultuur Maatschappij Gevestigd Te 's Gravehage*.

b. Tentang Bangunan

Di atas tanah tersebut terdapat bangunan rumah tinggal seluas 258 m² dan selasar seluas 32 m² dan bangunan rumah tinggal tersebut dihuni oleh Ny. Titik Sulastri.

c. Taksiran Harga Tanah

1. Sesuai dengan Surat Kepala BPN RI c.q Deputi Bidang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah tanggal 13 April 2007 No. 1187-310. 24-D. II, maka harga tanah ditaksir berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan setempat pada saat penaksiran yaitu tahun 2007.
2. Bahwa harga tanah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan setempat tahun 2007 sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 tanggal 2 Januari 2007 No. SPPT (NOP) : 34. 71. 060. 004. 006-0023. 0 atas nama Ny. Titik Sulastri adalah sebesar Rp. 1.274.000 per m² sehingga taksiran harga tanah seluruhnya seluas 793 m² adalah sebesar 793 m² x Rp. 1.274.000 = Rp. 1.010.282.000

d. Taksiran Harga Bangunan

Berdasarkan hasil pemeriksaan/penilaian dan perhitungan taksiran nilai rumah yang dilakukan oleh petugas dari Bidang Cipta Karya dan Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah (Diskimpraswil) Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana terlampir, maka harga taksiran rumah seluas 258 m² dan selasar seluas 32 m² adalah sebesar Rp. 76.189.000

e. Kesimpulan

1. Besarnya harga taksiran tanah : Rp. 1.010.282.000
2. Besarnya harga taksiran bangunan : Rp. 76.189.000

Sehingga, jumlah harga taksiran tanah dan bangunan adalah sebesar Rp. 1.086.471.000

Selanjutnya hasil rapat dikirimkan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN untuk kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak.

4. Surat Keputusan Pemberian Hak

Setelah melalui beberapa tahapan rapat yang menentukan harga taksiran tanah dan bangunan, maka diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 33-HGB-BPN RI-2007 Tentang Penjualan Rumah dan Pemberian HGB terletak di Jalan Ungaran No. 6 Kelurahan Kotabaru Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Ny. Titik Sulastri dkk. yang di dalamnya berisi :

- a. Menegaskan tanah bekas *Recht van Opstal* Nomor 57 sebagian, tertulis atas nama *De Naamlouze Veenootschap Klattensche Cultuur Maatschappij Gevestigd Te's Gravehage*, seluas 793 m² sesuai dengan Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2005 No. 00162/Kotabaru/2005 NIB. 13. 05. 03. 02. 00189, terletak di jalan Ungaran No. 6 Kelurahan Kotabaru Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai tanah yang dikuasai oleh Negara.
- b. Menjual kepada Ny. Titik Sulastri, Ir. Endang Rukmini Purnomowati, Ir. Guntur Purnomo Adi R., Ir. Sigit Hartanto, beralamat di Jalan Ungaran No. 6 Rt. 19/Rw. IV Kelurahan Kotabaru Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, rumah terletak di Jalan Ungaran No. 6 Kelurahan Kotabaru Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dan memberikan Hak Guna Bangunan, selama 30 tahun, atas bidang tanah seluas 793 m², diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Oktober 2005, No. 00162/Kotabaru/2005, NIB 13. 05. 03. 02. 00189, sebagaimana dimaksud dalam diktum pertama dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :
 1. Pembeli atau penerima hak wajib memelihara keberadaan tanda-tanda batas bidang tanahnya.

2. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukkan sifat dan tujuan dari hak yang diberikan serta tidak dilerantarkan.
 3. Pembeli atau penerima hak wajib bersedia dilakukan monitoring penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah oleh BPN RI.
 4. Segala akibat yang timbul karena penjualan tanah dan pemberian HGB atas tanah ini, termasuk tindakan penguasaan tanah serta penggunaan dan pemanfaatannya menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pembeli atau penerima hak.
 5. Pembeli atau penerima hak diwajibkan membayar harga rumah dan harga tanah kepada Negara sebesar Rp. 328.759.500 yang disetorkan langsung oleh penerima hak ke Kas Negara Atas Mata Anggaran Penerimaan BPN (MAP. 56. 01. 423121) melalui Bendaharawan Khusus Penerima pada Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten selambat-lambatnya 6 bulan sejak Surat Keputusan.
- c. Untuk memperoleh sertifikat tanda bukti hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan, pembeli atau penerima hak diwajibkan mendaftarkan Hak Guna Bangunan ini kepada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta selambat-lambatnya 3 bulan setelah ketentuan dimaksud dalam diktum kedua angka 5 di atas dipenuhi dan

membayar biaya pendaftarannya sesuai ketentuan yang berlaku serta melampirkan bukti pelunasan setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

- d. Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan penjualan rumah dan pemberian Hak Guna Bangunan ini pembeli atau penerima hak dianggap memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

5. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Langkah yang selanjutnya dilakukan setelah terbitnya Surat Keputusan Pemberian Hak adalah mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah dilampiri dengan Surat Keputusan Pemberian Hak dan pemberian hak atas tanah disesuaikan dengan isi Surat Keputusan Pemberian Hak yaitu Hak Guna Bangunan. Setelah diterbitkan sertifikat, maka pemohon telah sah sebagai pemegang hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah.

Demikian salah satu contoh pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta. Secara lebih terperinci, pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda dapat diuraikan sebagai berikut :⁸²

⁸² Arsip Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY.

1. Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Permohonan Penerbitan Surat Ukur

Perolehan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Permohonan penerbitan Surat Ukur dilakukan di Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten setempat dengan mengajukan surat permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Surat permohonan tersebut terdiri dari :⁸³

a. Identitas pemohon.

Yang harus diisi di dalam identitas pemohon adalah mengenai nama, umur dan tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dan alamat pemohon. Ketentuan mengenai yang harus diisikan dalam Surat Permohonan ini adalah baku dari Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten.

b. Perihal permohonan.

Mengenai perihal permohonan yang terdapat di dalam surat permohonan ada 15 macam. Namun, yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda adalah dengan mengisi Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

c. Identitas mengenai tanah yang akan dimohonkan.

Berkaitan dengan identitas tanah, maka dapat diisikan letak tanah yang terdiri dari jalan, Desa atau Kelurahan, Kecamatan,

⁸³ Informasi Persyaratan, Jangka Waktu, dan Biaya Pengurusan Pelayanan Pertanahan. Arsip Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. 2008.

Kabupaten atau Kota, dan nomor alas hak dimana tanah tersebut berada.

- d. Lampiran berkas yang dibutuhkan.

Lampiran yang dibutuhkan dalam pengajuan surat permohonan adalah foto kopi KTP pemohon, foto kopi sertifikat atau alas hak lainnya, dan surat kuasa jika diperlukan.

Di samping permohonan Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, diperlukan juga berkas-berkas lainnya seperti :⁸⁴

- a. Izin Penghunian kepada Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah setempat dimana tanah dan bangunan tersebut berada.
- b. Surat Keterangan Pelunasan PBB kepada Kantor Pelayanan Pajak setempat dimana tanah dan bangunan tersebut berada.
- c. Surat Keterangan dari Kantor Imigrasi.
- d. Surat Persetujuan dari Kantor Administrator Versluis tentang Pajak Sewa Atas Tanah dan Bangunan.

Permohonan Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Surat Kuasa Khusus jika diperlukan, Izin Penghunian, Identitas Pemohon, Surat Keterangan Pelunasan PBB, Surat Keterangan dari Kantor Imigrasi, dan Surat Persetujuan dari Kantor Administrator Versluis tentang Pajak Sewa Atas Tanah dan Bangunan digunakan sebagai langkah awal sebelum mengajukan permohonan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda yang ditujukan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Kantor Wilayah BPN Provinsi.

⁸⁴Arsip Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY.

2. Permohonan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Panitia Prk. 5 Provinsi

Mengajukan surat permohonan untuk membeli tanah atau rumah berdasarkan Penetapan Presidium Kabinet Dwikora No. 5/Prk/1965 yang ditujukan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN di Jakarta melalui Panitia Prk. 5 di Provinsi. Di dalamnya berisi pernyataan mengenai permohonan untuk diperkenankan membeli tanah atau rumah yang dulunya merupakan bekas perusahaan Belanda, pernyataan bahwa pemohon adalah penghuni dari rumah atau tanah yang dimohonkan tersebut dan menjelaskan alasan permohonan diajukan, baik itu sebagai tempat tinggal ataupun tempat usaha. Dalam surat permohonan dilampiri dengan Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, Surat Kuasa jika diperlukan, Izin Penghunian, Identitas Pemohon, Surat Keterangan Pelunasan PBB, Surat Keterangan dari Kantor Imigrasi, dan Surat Persetujuan dari Kantor Administrator Versluis tentang Pajak Sewa Atas Tanah dan Bangunan.

3. Rapat Panitia Prk. 5 Provinsi

Berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang No. 3/Prp/1960 dan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora No. 5/Prk/1965 j.o Peraturan

Direktorat Jenderal Agraria No. 3 Tahun 1968, susunan kepanitian Prk. 5 adalah :⁸⁵

- a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi sebagai Ketua merangkap Anggota.
- b. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagai Anggota.
- c. Kantor Inspektorat Pajak (PBB) sebagai Anggota.
- d. Kantor Imigrasi sebagai Anggota.
- e. Pejabat dari Kantor Pemerintah Daerah Provinsi yang ditunjuk oleh Gubernur Kepala Daerah (Biro Hukum) sebagai Anggota.
- f. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Pemerintah sebagai sekretaris bukan Anggota.
- g. Pejabat dari Dinas Kimpraswil sebagai Anggota.

Dalam prosesnya, rapat penaksiran harga rumah dan bangunan menyimpulkan mengenai :⁸⁶

1. Tanah

Berisi tentang letak tanah, luas tanah, surat ukur, status hak tanah, dan nama bekas pemegang hak atas tanah.

2. Bangunan

Berisi tentang terdapatnya bangunan rumah tinggal yang dihuni oleh pemohon.

⁸⁵ Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Sebagai Dasar Hukum Untuk Menetapkan Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY.

⁸⁶ Arsip Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY.

3. Taksiran Harga Tanah

Didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan setempat pada saat penaksiran dan harga tanah yang ditaksir.

4. Taksiran Harga Bangunan

Didasarkan pada hasil pemeriksaan/penilaian dan perhitungan yang dilakukan oleh petugas dari Bidang Cipta Karya dan Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah (Diskimpraswil) Provinsi.

5. Kesimpulan

Berisi hasil penjumlahan besarnya harga taksiran tanah dan harga taksiran bangunan.

Hasil dari rapat Panitia Prk. 5 Provinsi menyimpulkan objek hak Prk. 5 dan perlu dilakukan peninjauan lokasi dalam rangka untuk melihat data fisik bangunan oleh Dinas Kimpraswil. Selanjutnya, hasil rapat Panitia Prk. 5 dikirim kepada Menteri Negara Agraria untuk mendapatkan persetujuan yang disebut PETA 6 yang berisi persetujuan untuk dapat membeli dan menaksir harga tanah dan bangunan.

4. Rapat Tim Penaksir

Langkah selanjutnya yang ditempuh setelah dikeluarkannya PETA 6 adalah rapat penaksiran harga tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tim Penaksir dari Provinsi. Adapun susunan anggota Tim Penaksir terdiri dari :⁸⁷

- a. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagai Ketua.

⁸⁷ Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Sebagai Dasar Hukum Untuk Menetapkan Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY.

- b. Kepala Seksi Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan Hak, dan PPAT sebagai Anggota.
- c. Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah sebagai sekretaris bukan Anggota.
- d. Pejabat Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Anggota.
- e. Pejabat dari Dinas Pekerjaan Umum atau Dinas Kimpraswil sebagai Anggota.

Hasil dari rapat yang dilakukan oleh Tim Penaksir adalah berupa taksiran harga tanah dan bangunan.

5. Pengumuman

Diumumkan di media massa sebanyak 2 surat kabar harian dan diberikan jangka waktu selama 1 bulan. Hal ini sesuai dengan asas publisitas dan memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk memberikan sanggahan dan keberatan atas permohonan tersebut.

6. Rapat Intern BPN

Dalam rapat intern BPN antara Panitia Prk. 5 dan Tim Penaksir difungsikan untuk pengajuan hasil rapat Panitia Prk. 5 dan Tim Penaksir kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN agar mendapatkan persetujuan dan Surat Keputusan Pemberian Hak untuk dapat membeli tanah dan bangunan serta untuk dilakukan pemberian hak atau yang lebih dikenal dengan PETA 7.

7. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak

Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak dilakukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN untuk disampaikan kepada pemohon hak. Adapun isi dari SKPH tersebut antara lain :⁸⁸

- a. Penegasan mengenai tanah bekas perusahaan Belanda tersebut merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- b. Menegaskan bahwa tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda tersebut kepada pemohon dengan pemberian hak atas tanah tersebut kemudian ditetapkan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :
 1. Pembeli atau penerima hak wajib memelihara keberadaan tanda-tanda batas bidang tanah.
 2. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukkan sifat dan tujuan dari hak yang diberikan serta tidak diterlantarkan.
 3. Pembeli atau penerima hak wajib bersedia dilakukan monitoring penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah oleh BPN RI.
 4. Segala akibat yang timbul karena penjualan rumah dan pemberian hak atas tanah ini, termasuk tindakan penguasaan tanah serta penggunaan dan pemanfaatannya

⁸⁸ Arsip Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY.

menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pembeli atau penerima hak.

5. Pembeli atau penerima hak diwajibkan membayar harga rumah dan harga tanah kepada Negara yang disetorkan langsung oleh penerima hak kepada Kas Negara Atas Mata Anggaran Penerimaan BPN (MAP. 56. 01. 423121) melalui Bendaharawan Khusus Penerima pada Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten selambat-lambatnya 6 bulan sejak Surat Keputusan.
- c. Untuk memperoleh sertifikat tanda bukti hak atas tanah pembeli atau penerima hak diwajibkan mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten dan membayar biaya pendaftaran sesuai ketentuan yang berlaku serta melampirkan bukti pelunasan setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- d. Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan penjualan rumah dan pemberian hak atas tanah, pembeli atau penerima hak dianggap memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten setempat.

Langkah-langkah perolehan hak atas tanah bekas perusahaan Belanda seperti yang disebutkan di atas merupakan langkah awal yang dikelola langsung oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi. Adapun langkah yang selanjutnya ditempuh adalah pendaftaran hak atas tanah bekas perusahaan Belanda agar dapat diberikan

suatu hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku di dalam UUPA di Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten.

8. Pendaftaran Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak

Langkah-langkah pendaftaran sertifikat berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak adalah sebagai berikut :⁸⁹

a. Surat Permohonan

Sama halnya dengan surat permohonan yang diajukan dalam rangka permohonan Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Namun, hal yang membedakan di antara keduanya adalah mengenai perihal permohonannya. Jika di dalam permohonan Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah perihal permohonan adalah mengenai permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, maka dalam permohonan pendaftaran sertifikat berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak yang diajukan adalah perihal permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti.

Hal ini diberlakukan bukan hanya untuk pendaftaran sertifikat pengganti karena rusak, penggantian sertifikat dengan blanko baru, dan penerbitan sertifikat pengganti karena hilang. Tetapi, hal ini juga diberlakukan untuk pendaftaran sertifikat berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak karena terjadi perubahan nama pemegang hak atas tanah yang dahulunya dikuasai oleh perusahaan

⁸⁹ Informasi Persyaratan, Jangka Waktu, dan Biaya Pengurusan Pelayanan Pertanahan. Arsip Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. 2008.

Belanda dan berubah menjadi pemegang haknya adalah warga Negara Indonesia dan berlaku sejak diberlakukannya UUPA.

Di dalam surat permohonan juga dilampiri dengan :⁹⁰

1. Surat Keputusan Pemberian Hak (Asli).
2. Bukti pembayaran uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut.
3. Foto kopi KTP penerima hak yang telah dilegalisasi oleh yang berwenang.
4. Sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek Surat Keputusan Pemberian Hak (Asli) dan foto kopinya.
5. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan atau pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (SSP).
6. Apabila dikuasakan, maka dilampiri surat kuasa bermaterai cukup disertai dengan foto kopi KTP penerima kuasa yang telah dilegalisasi oleh yang berwenang.
7. Apabila penerima hak badan hukum, dilampirkan foto kopi akta pendirian yang telah disahkan.

b. Pendaftaran Surat Permohonan dan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Setelah tahap pengisian surat permohonan telah selesai dan dilengkapi semua berkas-berkas yang dibutuhkan, maka langkah selanjutnya yang dilakukan adalah mendaftarkan surat permohonan di loket pembayaran yang telah tersedia untuk mendapatkan tanda bukti pendaftaran.

⁹⁰ Informasi Persyaratan, Jangka Waktu, dan Biaya Pengurusan Pelayanan Pertanahan. Arsip Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. 2008.

9. Penerbitan Sertifikat

Setelah jangka waktu 38 (Tiga Puluh Delapan) hari, terbit sertifikat pengganti yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak.⁹¹ Pengambilan sertifikat dilakukan pada loket pengambilan dengan menunjukkan tanda bukti biaya pendaftaran. Sertifikat pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota karena Surat Keterangan Pemberian Hak di dalamnya memuat :

- a. Identitas pemegang hak atas tanah.
- b. Identitas tanah.
- c. Jenis hak atas tanah.

Dengan telah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka segala rangkaian perolehan hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda telah selesai dan sertifikat pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten menjadi alat bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah.

B. Hambatan Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda⁹²

Dalam proses perolehan hak atas tanah milik Belanda, tidak semuanya berjalan lancar. Hal ini disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

⁹¹ Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

⁹² Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan wawancara dengan Kepala Bidang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY.

1. Masalah Bangunan Lama dan Bangunan Baru Yang Berdiri di Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda

Masalah bangunan baru dan bangunan lama yang terletak di atas tanah tersebut menjadi hambatan karena masyarakat beranggapan bahwa bangunan itu tidak perlu ditafsir harganya. Hal ini dikarenakan para pemohon hanya menginginkan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda yang ditafsir harganya oleh Panitia Prk. 5 dan Tim Penaksir dari Kantor Wilayah BPN Provinsi hanyalah harga bangunan lama. Pemohon hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda beranggapan bahwa bangunan tersebut adalah otomatis milik pemohon sendiri. Sedangkan pemohon beranggapan bahwa mereka membangun bangunan di atas tanah bekas perusahaan Belanda tersebut dengan biaya sendiri dan bangunan tersebut bukan merupakan bekas perusahaan Belanda yang pernah menjalankan ketatalaksanaan usahanya di Indonesia.

Namun, menurut aturannya bahwa barang siapa yang hendak membangun suatu bangunan di atas tanah bekas perusahaan Belanda wajib mengajukan permohonan izin dari Dinas Kimpraswil. Sehingga, dapat dipastikan apabila tidak mempunyai izin dari Dinas Kimpraswil, bangunan yang berdiri di atas tanah bekas perusahaan Belanda tersebut dihitung oleh Tim Penaksir dari Kantor Wilayah BPN Provinsi.

2. Waktu Yang Sangat Lama

Lamanya proses perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda merupakan hambatan yang memang dirasakan paling utama. Hal ini terbukti dengan lamanya proses mulai dari permohonan Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dan berkas-berkas lainnya yang digunakan untuk melengkapi Surat Permohonan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Perusahaan Belanda hingga penerbitan sertifikat pengganti karena Surat Keputusan Pemberian Hak.

Hal yang paling lama dirasakan prosesnya adalah ketika rapat Panitia Prk. 5 dan Tim Penaksir yang kurang lebih sebanyak 3 (tiga) kali. Kemudian hasil rapat tersebut masih harus dikirimkan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN di Jakarta. Sesampainya di Jakarta, masih harus diproses lagi, karena berkas yang datang dari seluruh wilayah Republik Indonesia. Setelah itu, berkas permohonan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda dikembalikan kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi begitu seterusnya hingga terbitnya Surat Keputusan Pemberian Hak.

Setelah terbitnya Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), barulah tanah dan bangunan dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota untuk memperoleh hak yang dimaksudkan di dalam SKPH tersebut.

Belum cukup sampai di sini, karena pemohon hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda masih harus menunggu kurang lebih selama 38 (Tiga Puluh Delapan) hari hingga terbitnya sertifikat hak atas tanah yang dimohonkan oleh pemohon.

3. Sistem Komputerisasi Yang Sering Mengalami Gangguan

Semakin berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi menjadikan semua pekerjaan dapat dikerjakan dengan mudah. Salah satunya adalah kehadiran komputer. Komputer sangat membantu dalam mengerjakan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Namun, tidak semua kemudahan dapat didapati dengan hadirnya komputer. Ada saatnya mengalami gangguan, seperti rusak dan hal lain yang mungkin terjadi. Sehingga, hal ini semakin menjadikan pengerjaan sertifikat menjadi terhambat dan bahkan mungkin data yang telah tersimpan di dalamnya hilang dan harus dimulai dari awal kembali dalam hal pengerjaannya.

4. Berkas Yang Masuk Sering Kurang Lengkap

Adanya berkas yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota sering dikaitkan dan diasumsikan oleh masyarakat pemohon bahwa berkasnya sudah lengkap dan dapat diterima serta diproses hingga memperoleh sertifikat hak atas tanah. Namun, hal tersebut sesungguhnya adalah berkas diterima tetapi belum dapat diproses untuk penerbitan sertifikat sembari menunggu kelengkapan berkas, maka hal tersebut dapat diterima.

5. Keaktifan Dari Pemohon Yang Dinilai Masih Kurang

Keaktifan dari masyarakat sangat diperlukan karena hal ini dapat membantu kerja pegawai Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten agar dapat menjalankan tugasnya sebagai pelayan publik dengan baik dan sebuah keuntungan dari pemohon karena penerbitan sertifikat dapat dipercepat. Selain itu, apabila ada berkas yang diajukan pemohon kurang lengkap, keaktifan pemohon sangat diperlukan untuk dapat berinteraksi mengenai kelengkapan berkas dengan pegawai Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten.

6. Kurangnya Pegawai di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional

Hal lain yang dapat dijadikan hambatan dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda adalah kurangnya pegawai di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Karena banyaknya permohonan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda yang datang dari seluruh Indonesia maka pegawai yang dibutuhkan juga makin banyak. Terutama yang ahli di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda.

7. Tidak Adanya Aturan Jangka Waktu

Tidak ada aturan jangka waktu menjadikan lamanya pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda. Sehingga, masing-masing tahap mulai dari permohonan Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah hingga penerbitan sertifikat

pengganti berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak harus ada jangka waktunya.

Demikian sebagian besar hal-hal yang dapat menghambat pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda di samping hal kecil lainnya yang tidak begitu berpengaruh serta hal-hal yang tidak dapat dihindari oleh manusia sebagai makhluk Allah SWT.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian yang telah dikemukakan, penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Kegiatan pelaksanaan perolehan hak atas tanah bekas perusahaan atau badan hukum Belanda adalah sebagai berikut :
 - a. Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Permohonan Penerbitan Surat Ukur di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.
 - b. Permohonan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Panitia Prk. 5 Provinsi.
 - c. Rapat Panitia Prk. 5 Provinsi.
 - d. Rapat Tim Penaksir.
 - e. Pengumuman.
 - f. Rapat Intern BPN.
 - g. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak.
 - h. Pendaftaran Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak.
 - i. Penerbitan Sertifikat.

Pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda seperti yang terurai di atas sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, hal ini dibuktikan dengan proses perolehan hak atas tanah dan

bangunan bekas perusahaan Belanda di Kota Yogyakarta yang dahulunya bernama *De Naamlooze Veenootschap Klattensche Cultuur Maatschappij Gevestigd Te's Gravehage* yang dimohonkan oleh Ny. Titik Sulastri dengan memberikan kuasanya kepada H. Soeprijadi, S.H., dimulai dari proses permohonan Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, pengajuan surat permohonan pembelian tanah dan bangunan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Panitia Prk. 5 Provinsi DIY, rapat intern Panitia Prk. 5 dan Tim Penaksir dari Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY, penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak yang isinya memberikan hak guna bangunan kepada Ny. Titik Sulastri, kemudian pendaftaran hak guna bangunan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, hingga penerbitan sertifikat hak guna bangunan. Adapun Peraturan Perundang-Undangan atau Peraturan Pelaksana lain yang dijadikan sebagai dasar penguat bagi argumen penulis adalah :

- a. Pasal 19 UUPA.
- b. Peraturan Presidium Kabinet Dwikora No. 5/Prk/1965.
- c. Peraturan Direktur Jenderal Agraria No. 3 Tahun 1968.
- d. Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang No. 3/Prp/1960.
- e. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 300-1413.
- f. Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 33-HGB-BPN RI-2007 Tentang Penjualan Rumah dan Pemberian HGB terletak di Jalan Ungaran No. 6 Kelurahan Kotabaru

Kecamatan Gondomanan Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Atas Nama Ny. Titik Sulastri dkk.

2. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda adalah sebagai berikut :
 - a. Masalah Bangunan Lama dan Bangunan Baru Yang Berdiri di Atas Tanah Bekas Perusahaan Belanda.
 - b. Waktu Yang Sangat Lama.
 - c. Sistem Komputerisasi Yang Sering Mengalami Gangguan.
 - d. Berkas Yang Masuk Sering Kurang Lengkap.
 - e. Keaktifan Dari Pemohon Yang Dinilai Masih Kurang.
 - f. Tidak Adanya Aturan Jangka Waktu.
 - g. Kurangnya Pegawai di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Demikian sebagian besar hal-hal yang dapat menghambat pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda di samping hal kecil lainnya yang tidak begitu berpengaruh serta hal-hal yang tidak dapat dihindari oleh manusia sebagai makhluk Allah SWT.

B. Saran-saran

Dengan melihat dan memperhatikan kondisi di lapangan, dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda, penulis dapat menyampaikan saran-saran seperti sebagai berikut :

1. Perlu adanya upaya penambahan karyawan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional agar dapat memperlancar pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda.
2. Diperlukan peran aktif masyarakat dalam hal menghubungi pejabat Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten terutama dalam hal kelengkapan berkas bagi masyarakat pemohon hak atas tanah dan bangunan yang telah menyerahkan berkas permohonan penerbitan sertifikat.
3. Pembuatan Peraturan yang berkaitan dengan jangka waktu perolehan hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda agar tidak memakan waktu yang sangat lama.
4. Bagi pemohon hak atas tanah dan bangunan bekas perusahaan Belanda apabila akan mendirikan bangunan lain di atas tanah bekas perusahaan Belanda sebaiknya memohon izin mendirikan agar tidak dihitung oleh Tim Penaksir dari Provinsi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Arsip Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY 2007
- Aslan Noor. 2006. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*. Ctk. Pertama. Mandar Maju. Bandung
- Bahan Kuliah Penyelesaian Sengketa Pertanahan 2007
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Ctk. Kesembilan (Edisi Revisi). Djambatan. Jakarta
- Eddy Ruchiyat. 2006. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*. Ctk. Ketiga. Alumni. Bandung
- Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Sebagai Dasar Hukum Untuk Menetapkan Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY 2007
- Informasi Persyaratan, Jangka Waktu, dan Biaya Pengurusan Pelayanan Pertanahan. Arsip Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. 2008
- Marmia M. Roosadijo. 1979. *Tinjauan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya*. Ghalia Indonesia. Jakarta
- Notonagoro. 1974. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. Pancuran Tujuh. Jakarta

Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan

Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1999. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

Ctk. Keduapuluhsembilan (Edisi Revisi). Pradnya Paramita. Jakarta

Rusmadi Murad. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah.* Ctk. Pertama.

Alumni. Bandung

Supriadi. 2007. *Hukum Agraria.* Ctk. Pertama (Edisi Revisi). Sinar Grafika.

Jakarta

Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan

Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria

Urip Santoso. 2007. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah.* Ctk. Ketiga.

Kencana. Jakarta

