

BAB III

KONDISI KECAMATAN GOMBONG KABUPATEN KEBUMEN DAN KONVERSI TANAH HAK *EIGENDOM* BERDASARKAN PERKARA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KEBUMEN NOMOR:

27/Pdt.G/2018/PN.Kb

A. Monografi di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen

1. Lokasi

Kecamatan Gombang merupakan salah satu kecamatan yang terletak di bagian barat kabupaten Kebumen, disamping kecamatan Ayah, kecamatan Sempor, kecamatan Rowokele, kecamatan Buayan dan kecamatan Kuwarasan. Seluruh wilayah kecamatan Gombang berupa dataran dan sebagian besar berklasifikasi desa/ kelurahan perkotaan.⁴⁰

Informasi tentang keadaan geografis merupakan hal penting dalam perencanaan kebijakan dan penataan lingkungan. Perbedaan letak geografis menyebabkan perbedaan komoditas tanaman, sumber daya alam dan sumber mata pencaharian.

Berdasar sumber pencatatan Induk pelaksana Kegiatan PWS Serayu Bogowonto Sempor, wilayah kecamatan Gombang terletak diantara 7°27'-

⁴⁰ Wawancara dengan Camat Gombang Ibu Suis Idawati, S.Sos, pada tanggal 7 Maret 2020.

7°28' Lintang Selatan dan 109°22'-109°22' Bujur Timur.⁴¹ Luas kecamatan Gombang adalah 19.49 Km². atau seluas 1.949 hektar. Sebelah barat berbatasan dengan kecamatan Buayan dan kecamatan Sempor, sebelah Timur berbatasan dengan kecamatan Karanganyar, sebelah Utara berbatasan dengan kecamatan Sempor, dan sebelah selatan berbatasan dengan kecamatan Kuwarasan. Ketinggian kecamatan Gombang berkisar antar 18 sampai 30 meter dari permukaan laut.

Kelurahan Gombang mempunyai jarak paling dekat ke Kantor Kecamatan, dan desa/kelurahan terjauh adalah desa Panjangsari. Sedangkan menurut luasnya, desa/kelurahan terluas adalah desa Kemukus yang mencapai 10,07 persen wilayah kecamatan Gombang.



Gambar 3.1

⁴¹ Badan Pusat Statistik Kabupaten Kebumen, *Kecamatan Gombang Dalam Angka 2019*, ISBN : 978-602-5476-38-9, BPS Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah, hlm. 5.

Peta lokasi Kec. Gombang Kab. Kebumen

2. Letak Geografis

Kecamatan Gombang terletak antara: 7.607190° Lintang Selatan 109.513942° Bujur Timur. Batas- batas Kecamatan Gombang terletak antara.⁴²

- **Sebelah Utara : Kecamatan Sempor**
- **Sebelah Timur : Kecamatan Karangayar;**
- **Sebelah Barat : Kecamatan Buayan;**
- **Sebelah Selatan : Kecamatan Kuwarasan**

Luas Kecamatan Gombang adalah: 1.927,52 Ha atau 19,2752 Km² Luas wilayah menurut penggunaan;

- a. Tanah Sawah 1.053,00 Ha
 - 1) Irigasi 1.053,00 Ha;
 - 2) Non Irigasi 0,00 Ha
- b. Tanah Kering 874,52 Ha
 - 1) Tegal/Kebun 58,51 Ha;
 - 2) Padang Penggembalaan/rumput 0,00 Ha;
 - 3) Rumah, Bangunan&Hal Sekitar 715,89 Ha;
 - 4) Lainnya 100,12 Ha
 - 5)

⁴² *Ibid.*

3. Wilayah Administrasi

Pembangunan yang dilaksanakan di wilayah kecamatan Gombong, merupakan kerjasama antar pemerintahan baik pada tingkat pusat maupun daerah serta lembaga swasta maupun perorangan. Banyaknya desa/Kelurahan di Kecamatan Gombong adalah 14 Desa/Kelurahan, terdiri dari 2 Kelurahan dan 12 Desa. Banyaknya RT dan RW sangat mempengaruhi kemampuan suatu desa/Kelurahan dalam pemerataan penyebaran perekonomian. Jumlah RW seluruhnya adalah sebanyak 82 RW dengan jumlah RW terbanyak ada di desa Kalitengah sebanyak 11 RW (sebesar 13.41 % dari seluruh jumlah RW di kecamatan Gombong), sementara jumlah RT seluruhnya adalah 294, dan Jumlah RT terbanyak ada di Kelurahan Wonokriyo sebanyak 44 RT (sebesar 14,96 % dari seluruh jumlah RT di kecamatan Gombong), Jumlah perangkat desa/kelurahan seluruhnya adalah 170 orang, sehingga rata-rata tiap desa/kelurahan sebanyak 12 orang. Jumlah terbanyak ada di desa Semanding sebanyak 15 orang dan terkecil di desa Sidayu, Wonosigro dan Klopogodo sebanyak 10 orang.⁴³

4. Jumlah Penduduk

Penduduk perempuan di kecamatan Gombong lebih banyak daripada penduduk laki-laki. Dari hasil Sensus Penduduk 2010 (SP2010) yang dilakukan

⁴³ Badan Pusat Statistik Kabupaten Kebumen, *op.cit.* hlm. 19.

oleh Badan Pusat Statistik Kabupaten Kebumen diketahui jumlah penduduk kecamatan Gombang tahun 2010 sebanyak 48.536 jiwa, terdiri dari 24.258 lakilaki dan 24.278 perempuan.

Pada tahun 2018 ini jumlah penduduk kecamatan Gombang 47.694 jiwa, penduduk laki-laki 23.267 jiwa dan jumlah penduduk perempuan 24.427 jiwa. Jumlah penduduk terbesar di kelurahan Wonokriyo yakni laki-laki sejumlah 3.093 jiwa dan perempuan 3.251 jiwa, sedangkan jumlah terkecil di desa Banjarsari sebesar 814 jiwa laki-laki dan 846 jiwa perempuan.



Gambar 3.2

Jumlah Penduduk Kec. Gombang Kab. Kebumen

Nilai rasio jenis kelamin penduduk tingkat kecamatan sebesar 0,95 yang berarti setiap ada 100 penduduk perempuan maka ada 95 penduduk laki-laki. Jika dilihat rasio per desa diperoleh rasio jenis kelamin terendah di desa Semanding sebesar 88 penduduk laki-laki disetiap 100 penduduk perempuan. Keadaan terbalik justru terjadi di desa Kemukus dimana nilai rasio jenis

kelaminnya adalah 1,03 yang berarti jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dibanding penduduk perempuan.

Laju pertumbuhan penduduk kecamatan Gombang tahun 2016 sebesar 0,28 %. Kepadatan penduduk sebesar 2.481 jiwa/km² yang berarti tiap 1 km² terdapat 2.481 jiwa. Wilayah dengan tingkat kepadatan terbesar adalah kelurahan Wonokriyo sebesar 5.640 jiwa/km², sedangkan wilayah dengan kepadatan terkecil ada di desa Banjarsari sebesar 997 jiwa/km².⁴⁴

Penduduk kecamatan Gombang mempunyai kelompok umur terbanyak pada usia 15 – 19 tahun dan yang terkecil pada usia 70 – 74 tahun yang berarti bahwa lebih banyak penduduk usia sekolah. Penduduk usia produktif atau usia 15 – 64 tahun sebanyak 62 % dan penduduk usia tidak produktif (usia 0-14 tahun dan usia 65+) sebanyak 38 %.

5. Kondisi Sosial

a. Pendidikan

Sarana pendidikan di kecamatan Gombang dari Paud sampai dengan tingkat Sekolah Tinggi. Pada tingkat Paud dan KB ada sebanyak 14 dan 9 sekolah, TK/RA ada sekitar 22 dan 3 sekolah, SD/MI ada sekitar 28 dan 4 sekolah, tingkat SLTP ada 7 terbagi 5 SLTP Negeri dan 2 SLTP Swasta, tingkat SLTA ada 11 sekolah terbagi 3 SLTA Negeri dan 8 SLTA Swasta dan 1 Perguruan Tinggi. Di setiap desa ada TK dan SD Negeri, MI terdapat

⁴⁴ Badan Pusat Statistik Kabupaten Kebumen, *op.cit.* hlm. 43.

di desa Kalitengah, Banjarsari, Semondo dan Klopogodo. Untuk tingkat SLTP di desa Kemukus, Wero dan Gombang. Untuk tingkat SLTA desa Kemukus, Patemon, Wero dan Gombang, Semondo dan Semanding. Dan 1 sekolah setingkat sekolah tinggi yang berada di desa Wonokriyo. Ketersediaan fasilitas pendidikan baik sarana maupun prasarana akan sangat menunjang dalam meningkatkan mutu pendidikan.

b. Kesehatan

Di kecamatan Gombang terdapat 2 puskesmas yang terletak di desa Wero dan Semondo dan 2 puskesmas pembantu yang terletak di desa Kemukus, Panjangsari, dan Klopogodo. Terdapat 3 rumah sakit yaitu “Rumah Sakit DKT dan Rumah Sakit Pius yang berada di desa Gombang dan Rumah Sakit PKU Muhammadiyah yang berada di desa Wonokriyo. Banyaknya PUS (Pasangan Usia Subur) di kecamatan Gombang pada tahun 2016 adalah 7.200 pasang. PUS yang lagi hamil sebanyak 223 orang. Menurut data UPT BPPKB kecamatan Gombang penetapan keluarga sejahtera sebagai berikut Keluarga Prasejahtera sebanyak 3.018 keluarga, Keluarga Sejahtera 1 sebanyak 2.151 keluarga, Keluarga Sejahtera 2 sebanyak 1.644 keluarga, Keluarga Sejahtera 3 sebanyak 6.404 keluarga, dan Keluarga Sejahtera 3 Plus sebanyak 733 keluarga.

c. Agama

Penduduk kecamatan Gombang memeluk agama yang beragam dari Islam, Kristen Protestan, Kristen Katolik, Hindu dan Budha. Mayoritas

beragama Islam di semua desa dan kelurahan terdapat 57 Masjid, 68 Langgar, 8 Gereja Kristen, 1 Gereja Katolik dan 1 Klenteng.

B. Status Tanah di Kabupaten Kebumen

Banyaknya bidang tanah di Kabupaten Kebumen menyebabkan proses sertifikat kepemilikan hingga saat ini belum selesai seratus persen. Bahkan jika mengandalkan sertifikat mandiri yang dilakukan oleh masyarakat, Kabupaten Kebumen diperkirakan membutuhkan waktu sekitar 200 tahun untuk menyelesaikan seluruh sertifikat.

Tanpa dibantu oleh program dari pemerintah prosesnya akan berlangsung sangat lama. Jumlah bidang tanah di Kabupaten Kebumen sejumlah 1.240.843 bidang. Dari jumlah itu yang sudah terdaftar (bersertifikat) 297.074 bidang atau 23,94 persen. "Sedangkan, tanah yang belum bersertifikat atau belum terdaftar sebanyak 943.769 bidang atau 76,06 persen,"⁴⁵

Untuk seluruh Indonesia, target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pemerintah tahun 2018 adalah 7 juta bidang, tahun 2019 target 9 juta bidang. "Terus berlanjut sehingga pada akhir 2025 seluruh bidang tanah di Indonesia sudah terdaftar atau bersertifikat," kata Arya. Dari jumlah itu, Jawa Tengah mendapatkan alokasi 1.270.811 bidang, sedangkan Kabupaten Kebumen awalnya mendapatkan target 55.000 bidang. Kemudian pada Juli ada penambahan

⁴⁵ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen, Arya Widya Wasista, pada tanggal 7 Maret 2020, pukul 14.00 WIB

sertifikat kawasan budidaya di luar kawasan hutan (LP2B) sejumlah 150 bidang, sehingga menjadi 55.150 bidang. Kemudian ada rencana penambahan bidang dari hasil optimalisasi sebanyak 13.600 bidang, sehingga totalnya menjadi 68.750 bidang. Yang terdiri dari kegiatan PTSL Prona sebanyak 68.290 bidang, Lintas Sektor UMKM sebanyak 150 bidang dan Lintas Sektor Nelayan Budidaya sebanyak 160 bidang, serta LP2B sejumlah 150 bidang.

Adapun pelaksanaan kegiatan PTSL tahun 2018 tersedar di 66 desa serta 23 kecamatan. Dari target tersebut sampai dengan saat ini sudah diselesaikan sertifikat (K1) sejumlah 22.411 bidang, tanah bersengketa (K2) sejumlah 38 bidang. Kemudian, sudah dilakukan pengukuran dan pemetaan tetapi tidak mendaftarkan sertifikat (K3) sejumlah 19.154 bidang, serta identifikasi tanah yang sudah bersertifikat (K4) sejumlah 119 bidang. "Untuk penyerahan sertifikat hak atas tanah program PTSL menunggu petunjuk lebih lanjut dari Kementerian ATR/BPN."⁴⁶

"Tanah dan Ruang Untuk Keadilan dan Kemakmuran". Mengandung makna tanah dan ruang sebagai satu kesatuan utuh yang dapat memberikan keadilan dan kemakmuran dalam penggunaan, pemanfaatan, pemilikan untuk seluruh masyarakat, pelaku usaha maupun negara. "Dalam upaya meningkatkan kualitas rencana tata ruang di Indonesia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sudah meluncurkan Sistem Informasi Geografis Tata Ruang.

⁴⁶ *Ibid.*

Yang memungkinkan setiap orang dapat mengakses rencana tata ruang yang berlaku secara nasional maupun yang berlaku di setiap daerah."⁴⁷

C. Latar Belakang Penguasaan Tanah Bekas Hak *Eigendom* di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen

Pada dasarnya masyarakat awam yang lemah secara ekonomi dan pendidikannya, kurang memperhatikan status kepemilikan tanah. Selama tanah tersebut ditempati yang sebelumnya tanah tidak bertuan, maka bangunannya menjadi miliknya. Kalaupun nanti ada sengketa baik dari masyarakat atau pemerintah, maka yang menguasai tanah tersebut pasrah, tetapi meminta uang kerahiman untuk biaya hidup selanjutnya dan penggantian bangunan.

Peneliti melakukan wawancara kepada beberapa orang yang mempunyai bangunan di tanah liar. Bapak Eko yang membangun tanah diatas lahan tak bertuan di Kecamatan Gombang, berpendapat bahwa: "Tanah yang ditempati bersama dengan beberapa keluarga lain, memang sebelumnya tanah milik dari kompeni (orang Belanda) yang sudah pergi sejak kemerdekaan Indonesia. Kalaupun nanti ada ahli waris yang menggugat atau pemerintah melakukan pengusiran, Bapak Eko berharap ada uang kerahiman saja untuk melanjutkan hidupnya."⁴⁸

⁴⁷ <https://bag-humas.kebumenkab.go.id/index.php/web/read/recent/tanpa-dibantu-program-pemerintah-proses-sertifikat-tanah-di-kebumen-butuh-200-tahun>, diakses 14 Juni 2020, pukul 11.00 WIB.

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Eko yang menempati lahan liar di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen, pada tanggal 8 Maret 2020, pukul 13.00 WIB

Masyarakat yang mengetahui jika suatu lahan yang sebelumnya Hak *Eigendom*, mengetahui jika itu dapat menjadi tanah negara yang kemudian bisa diurus kepemilikannya. Tetapi seperti kendala utama masyarakat awam, bahwasanya mereka tidak memiliki biaya untuk mengurusinya. Dalam peraturan perundang-undangan kepada pemilik hak *eigendom* dapat dihaki kembali menjadi SHM dengan ketentuan sebagai berikut:⁴⁹

1. Hak untuk menuntut kembali hak *eigendom* (Pasal 574 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Hak ini disebut revindikasi dan merupakan hak pemilik. Jika tuntutan itu dibantah, pemilik harus membuktikan, bahwa ia telah memperoleh hak itu dari pemilik lama secara sah dengan salah satu jalan tersebut dalam Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (pengambilan untuk dimiliki, pelekatan, kadaluwarsa, pewarisan, dan peristiwa perdata);
2. Hak untuk mempertahankan hak *eigendommenya*; aksi ini dilakukan jika pemilik diganggu demikian, sehingga ia tidak dapat melakukan haknya sebagai pemilik;
3. Hak untuk meminta kepada pengadilan agar pemilik hak *eigendommenya* dinyatakan sebagai pemiliknya. Sewaktu-waktu terjadi bahwa seseorang kehilangan surat-suratnya atau tidak terdaftar sebagai pemilik. Dalam hal itu ia dapat pergi ke pengadilan dan meminta agar ia dinyatakan sebagai pemiliknya.

Setelah diberlakukannya UUPA maka ketentuan yang mengatur tentang hak-hak atas tanah terdahulu yang terdapat dalam Buku II Kitab Undang-Undang

⁴⁹ *Ibid.*, hlm 35.

Hukum Perdata sepanjang bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dinyatakan tidak berlaku lagi.

Hak *eigendom* atas tanah dapat dihapuskan dengan cara penghapusan hak (*onteigening*), sedangkan hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya tunduk kepada kepentingan masyarakat. Persamaan pada kedua hak (*eigendom* dan milik), yaitu:⁵⁰

1. Kedua hak itu dalam hukum masing-masing diakui sebagai suatu hak atas barang yang paling sempurna;
2. Kedua hak itu dalam penerapannya dibatasi oleh undang-undang masing-masing;
3. Kedua hak itu mempunyai ketentuan undang-undang yang mengatur hak masing-masing;
4. Kedua hak itu dapat dihapuskan.

Perbedaan pada hak *eigendom* dan hak milik, yaitu:⁵¹

1. Hak *eigendom* tunduk pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sedangkan hak milik atas tanah tunduk pada hukum adat. Pasal 5 UUPA dengan jelas mengatakan Hukum Agraria yang berlaku di atas bumi, air, dan angkasa ialah hukum adat;

⁵⁰ Dea Vania, "Tinjauan atas Kekuatan Hukum Akta Otentik dalam Sengketa Tanah Bekas *Eigendom Verponding* No. 5725," Skripsi, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011, hlm. 31-32.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 32.

2. Hak *eigendom* diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata secara luas untuk semua barang, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Hanya hak milik atas tanah dan hak benda lain atas barang tidak bergerak (HGB dan HGU) mempunyai peraturan tertulis dalam Undang-undang Pokok Agraria;
3. Hak milik atas barang berwujud atau tidak berwujud dan barang bergerak, mempunyai peraturan tersendiri menurut hukum adat, namun tidak tertulis;
4. Mempertgunakan hak *eigendom* tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh yang berkuasa ataupun mengganggu hak orang lain, sedangkan pembatasan pada hak milik atas tanah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, sosialisme Indonesia serta peraturan lain dalam Undang-undang Pokok Agraria, dan peraturan perundang-undangan lain, dan lagi harus mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

D. Uraian Perkara Putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor: 27/Pdt.G/2018/PN.Kb

Permasalahan pertanahan merupakan hal yang rumit karena benda yang tidak bergerak dan melekat pada ahli waris. Masalah pertanahan pun muncul karena adanya peraturan perundang-undangan yang dinamis sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Perkara ini merupakan suatu pembuktian di pengadilan antara hak menguasai tanah negara yang sebelumnya Hak *Eigendom*.

Ny. Emi Srianah sebagai penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Oktober 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kebumen

pada tanggal 8 Oktober 2018 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Kbm, telah mengajukan gugatan sebagai pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Gang Mangga RT 4 RW 5, Kelurahan Wonokriyo, Kecamatan Gombong, Kabupaten Kebumen sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 02242, Seluas 123 M² dengan atas nama penggugat.

Tentang objek perkara, bangunan permanen milik Tergugat berdiri diatas tanah bekas *eigendom* 737 yang kemudian tanggal 19-10-2015 diterbitkan HGB No 921 seluas 488 M² atas nama Liem Ku Ang Tjiao Santjoko (suami pengugat yang sudah almarhum) dan dipecah menjadi 4 (empat) bidang tanah antara lain HGB Nomor 2242 seluas 123 M² (obyek gugatan). Pada objek sengketa sudah ada bangunan permanen milik tergugat Tan San Hwa yang sudah menempati sejak tahun 1985 yang sebelumnya ditempati oleh Paman tergugat yang sudah meninggal pada tahun 1996, yaitu Po Be Djo. Tergugat mengetahui bahwasanya di tanah yang dia tinggali adalah tanah yang sebelumnya Hak *Eigendom*, kemudian menjadi tanah negara.'

Permasalahan muncul ketika tahun 2018 saat SHM Nomor 02242, Seluas 123 M² terbit, pengugat melayangkan gugatan ke PN Kebumen agar Tan San Hwa mengosogkan lahan tersebut dan mengkategorikannya sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdt. Karena dianggap menempati lahan orang lain tanpa dasar. Walaupun diketahui Tan San Hwa menempati lahan tersebut atas ajakan almarhum Pamannya Po Be Djo yang telah tinggal sebelumnya, kemudian sekira tahun 1985 mengajak keponakannya yg

sekarang menjadi tergugat untuk tinggal disana. Diketahui pamannya memiliki 2 (dua) orang istri tetapi tidak dikaruniai anak, sehingga tergugat merasa berhak untuk melanjutkan kepemilikan tanah tersebut yang memang berada di Tanah Negara yang sebelumnya bekas *eigendom* 737.

1. Persepsi Pihak Tergugat yang Menempati Tanah Bekas Hak *Eigendom* untuk Mendapatkan Haknya

Tan San Hwa sebagai pihak tergugat yang menempati lahan tersebut memiliki keyakinan untuk mendapatkan haknya di pengadilan. Terutama dia sebagai orang yang menempati tanah Pamannya di Gang Mangga RT 4 RW 5, Kelurahan Wonokriyo, Kecamatan Gombang, Kabupaten Kebumen. Dalam gugatan penggugat adanya *error in persona* data yang tercatat dalam KTP Tergugat bernama Tan San Hwa bukanlah Tan San Hwa demikian pula dengan alamat yang tertera di Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Kebumen bahwa Tergugat beralamat dan bertempat tinggal di Gang Mangga No. 16 RT 06 RW 06 Kelurahan Wonokriyo, Kecamatan Gombang, Kabupaten Kebumen, Propinsi Jawa Tengah dan bukanlah Gang mangga RT 4 RW 5 Kelurahan Wonokriyo, Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen. Tergugat saat persidangan berusia 70 tahun dan pekerjaannya adalah mengurus rumah tangga dan kurang mampu secara ekonomi.

Adanya *error objecto*, bangunan permanen milik Tergugat berdiri diatas tanah bekas *Eigendom* 737 yang kemudian tanggal 19-10-2015 diterbitkan

HGB No. 921 seluas 488 M2 atas nama Liem Ku Ang Tjiao Santjoko. Tanah yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah tanah bekas Hak Eigendom 737 yang kemudian menjadi Tanah Negara berdasarkan Kepres 32 Tahun 1979 yang diajukan HGB. Sehingga jelas bahwa Hak yang melekat atau alas hak yang melekat di atas tanah tersebut adalah HGB dan bukanlah HM.

Tanah / obyek gugatan yang didalilkan oleh Penggugat, jauh dari tahun 1980 tanah bekas Hak Eigendom 737 sebelumnya ditempati oleh Almarhum Po Be Djo, sedangkan Tergugat menempati dan membangun bangunan permanen di atas Tanah yang menjadi obyek Gugatan sejak Tahun 1985 berdasarkan izin dari Almarhum Po Be Djo sebagai paman Tergugat. Po Be Djo sebagai orang yang menempati tanah bekas *Eigendom 727* meninggal dunia tahun 1996 dan tidak memiliki keturunan. Tan Sha Hwa sudah seharusnya mendapatkan hak prioritas yang menaikan objek perkara tersebut karena sebelumnya almarhum tergugat telah menempati dalam waktu lebih dari 20 (dua puluh) tahun. Setelah 19 tahun kematian paman tergugat, tahun 2015 tanah bekas Hak *Eigendom 737* diterbitnya SHGB Nomor 921 luas 488 M2 tanggal 19 Oktober 2015.

Dasar untuk mempertahankan hak sebagai orang yang menempati di tanah bekas Hak *Eigendom*, Pasal 5 Keppres 32/1979, yaitu:

“Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diprioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya

setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah”.

Semangat Kepres 32 tahun 1979 memprioritaskan kepada rakyat miskin yang tidak memiliki tempat tinggal dan telah mendudukinya secara terus menerus minimal 20 tahun secara terus menerus untuk mengajukan permohonan hak atas tanah bekas konversi hak barat, sehingga sudah sepatutnya Tergugatlah yang paling berhak mengajukan hak atas tanah tersebut berdasarkan ketentuan Keppres 32/1979. Penggugat istri dari almarhum Liem Ku Ang Tjiao Santjoko (bukanlah Warga Negara Republik Indonesia) yang diprioritaskan untuk dapat mengajukan HGB atau Hak Pakai atas tanah Negara sesuai dengan Keppres 32/1979 dan UUPA. Negara melindungi seluruh warga negara Indonesia namun jika dilihat faktanya Liem Ku Ang Tjiao Santjoko dan istrinya/Penggugat adalah orang yang tidak beriktikad baik dengan mengajukan Hak Guna Bangunan atas Bekas Hak Eigendom 737 untuk kemudian diperjualbelikan.

2. Persepsi Pihak Penggugat sebagai Pemegang SHM Nomor 02242 Yang Sebelumnya Tanah dengan Hak *Eigendom* Menjadi Tanah Negara

Pihak pengugat merasa paling berhak karena memiliki bukti SHM, tanpa melihat sejarah atau penguasaan fisik lahan yang sebelumnya Hak *Eigendom*, kemudian menjadi tanah negara. Terhadap tanah obyek sengketa telah terbit SHM No. 02242 atas nama Emi Srianah (Penggugat), dimana Penggugat

memperolehnya karena pewarisan, berdasarkan surat keterangan hak waris No.27 tanggal 24-07-2017 yang dibuat oleh Notaris Anita Indriati, S.H., dan berdasarkan bukti P-1 tersebut diketahui jika tanah obyek sengketa berasal dari HGB No. 00928 atas nama pemegang hak Liem Kuang Tjiao Santjoko dimana HGB tersebut merupakan pemecahan bidang B.00921, yaitu SHGB atas nama Liem Kuang Tjiao Santjoko.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP 24/1997, maka sertifikat merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tersebut tidak benar, dan oleh karena sertifikat tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional, maka sertifikat juga merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, artinya sempurna bagi pemiliknya dan mengikat hakim terhadap data yang disebutkan dalam sertifikat tersebut sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak hanya hal yang bertentangan dengan Undang-Undang saja, namun juga jika berbuat atau tidak berbuat yang memenuhi salah satu unsur berikut, yaitu bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat mengenai orang lain atau benda.

Bertahannya Tergugat diatas tanah obyek sengketa, maka perbuatan Tergugat tersebut telah bertentangan dengan hak orang lain yaitu Penggugat sebagai pemegang sertifikat atas obyek sengketa, dan juga kewajiban hukum dari Tergugat sendiri sebagai pihak yang tidak memiliki alas hak atas tanah obyek sengketa dan dengan tidak bisa dipergunakannya tanah obyek sengketa oleh Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah obyek sengketa maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena tidak bisa mendapatkan manfaat dari tanah obyek sengketa, yaitu berupa sewa atas penggunaan tanah obyek sengketa. Dalam petitem gugatan pengugat merasa dirugikan karena tidak adanya uang sewa sejak tahun 1992, walaupun SHGB baru muncul tahun 2015 yang kemudian di tahun yang sama meningkat menjadi SHM. Permasalahan muncul sebetulnya sejak almarhum Po Be Djo meninggal karena sebelumnya dianggap sebagai tanah milik almarhum yang berdiri di atas tanah negara.

E. Prosedur Peningkatan Status Kepemilikan Hak *Eigendom* Menjadi Hak Milik berdasarkan Hukum Pertanahan di Indonesia

Dijelaskan dalam buku “Kamus Hukum” terbitan Indonesia *Legal Center Publishing*, *eigendom* berarti hak milik mutlak. Sedangkan, *verponding* artinya sebagai harta tetap. Pada tahun 1960 saat dilakukannya kodifikasi hukum tanah menjadi Hukum Tanah Nasional, sebenarnya telah diberikan kesempatan selama 20 tahun (sampai tahun 1980) untuk dilakukan konversi tanah-tanah hak barat menjadi tanah hak Indonesia. Jika belum dilakukan, maka tanah-tanah hak lain

yang tidak bisa dibuktikan haknya, dengan teori *Domein Verklaring*, menjadi tanah Negara.⁵²

Untuk biaya dapat menghubungi kantor pertanahan setempat, karena masing-masing kantor memiliki aturan biaya yang berbeda, atau dapat menghubungi kantor PPAT terdekat. Selain itu, istilah *verponding* dalam UU No. 72 Tahun 1958 tentang Pajak *Verponding* Untuk Tahun-Tahun 1957 dan Berikutnya digunakan untuk menyebut salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap benda-benda tetap (tanah). Pada praktiknya, seperti juga dilakukan oleh Mahkamah Agung dalam Putusan No. 34 K/TUN/2007 istilah *eigendom verponding* digunakan untuk menunjuk suatu hak milik terhadap suatu tanah. Pengaturan *eigendom* sendiri berada di Pasal 570 Buku ke-2 KUHPd dan telah dinyatakan dicabut oleh UUPA. Kemudian, Pasal I ayat (1) Bagian Kedua UUPA mengatur tentang konversi hak atas tanah *eigendom* menjadi hak milik.

UUPA tidak mengatur mengenai definisi konversi hak atas tanah. Konversi hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA (dalam hal ini, hak *eigendom*) untuk masuk dalam sistem dari UUPA, yakni kegiatan menyesuaikan hak-hak atas tanah lama menjadi hak-hak atas tanah baru yang dikenal dalam UUPA.⁵³

⁵² Wawancara dengan Setiyo Budi, S.H., M.H., *Penyuluh Hukum Madya pada Badan Pembinaan Hukum Nasional, selaku Konsultan Hukum dari Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI*, pada tanggal 8 Maret 2020, pukul 08.00 WIB.

⁵³ AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah, op.cit.*, hlm. 1.

Pemberlakuan konversi terhadap hak-hak barat (termasuk eigendom) dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA. Artinya, mensyaratkan terhadap hak atas tanah eigendom dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980. Namun, ternyata memang sampai saat ini masih ada tanah-tanah berstatus eigendom yang belum dikonversi.⁵⁴ Terhadap tanah yang masih berstatus eigendom tersebut masih dapat dilakukan konversi menjadi hak milik. Dalam praktik selama ini, sebelum berlakunya PP 24/1997, proses konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat (termasuk eigendom) dapat langsung dilakukan konversinya sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi.⁵⁵ Setelah berlakunya PP 24/1997, pelaksanaan konversi hak atas tanah tersebut oleh PP 24/1997 disebut dengan istilah pembuktian hak lama.⁵⁶ Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 mengatur bahwa: Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau, pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia

⁵⁴ Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, op.cit.*, hlm. 218.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 225.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 220.

Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Dari pengaturan PP 24/1997 tersebut, kiranya jelas sampai saat ini konversi tanah eigendom masih dapat dilakukan melalui pendaftaran hak-hak lama, sehingga statusnya berubah menjadi hak milik.⁵⁷

Tanah *eigendom* sendiri terdiri dari *Eigendom Verponding* dan *Eigendom* biasa. Untuk itu, harus dipastikan jenis *eigendom*nya yang mana. Proses perubahan dari *Eigendom* menjadi SHM dilakukan melalui konversi atau penyesuaian hak atas tanah yang tunduk pada aturan hukum sebelum adanya UUPA. Proses konversi diikuti dengan pensertipikatan tanah yang memakan waktu antara 6 bulan - 1 tahun, namun jangka waktu tersebut relatif sekali, tergantung dari kantor pertanahan setempat. Mengenai persyaratannya, dapat saudara lihat di Penjelasan mengenai Hak *Eigendom*, *Opstal*, *Erfpacht* dan di pensertifikatan tanah secara sporadik.

Peningkatan status dari tanah dengan hak *eigendom* menjadi hak milik dikategorikan pensertifikatan tanah secara sporadik menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat ialah surat tanda bukti hak atas tanah dan bangunan. Sertifikat sendiri dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional

⁵⁷ Wawancara dengan Setiyo Budi, S.H., M.H., *ibid*.

(BPN) lewat kantor pertanahan masing-masing wilayah. Adapun langkah-langkah yang diperlukan untuk membuat sertifikat tanah, antara lain:⁵⁸

1. Menyiapkan Dokumen

Syarat ini perlu disesuaikan dengan asal hak tanah. Adapun, syarat-syaratnya mencakup:

- a. Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB);
- b. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- c. Identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK);
- d. SPPT PBB; dan

2. Surat pernyataan kepemilikan lahan

Selain itu, membuat sertifikat tanah atau girik, sertifikat ini berasal dari tanah yang berasal dari warisan atau turun-temurun dari kakek nenek yang mungkin belum disahkan dalam sertifikat. Untuk itu, bisa membuat sertifikat dengan melampirkan:

- a. Akta jual beli tanah;
- b. Fotokopi KTP dan KK;
- c. Fotokopi girik yang dimiliki;

⁵⁸ <https://www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-mengurus-sertifikat-tanah-dan-biaya-nya>, diakses 14 Juni 2020, pukul 11.00 WIB.

d. Dokumen dari kelurahan atau desa, seperti Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan Tanah secara Sporadik.

3. Mengunjungi Kantor BPN

Menyesuaikan lokasi BPN sesuai dengan wilayah tanah berada. Di BPN, belilah formulir pendaftaran, map dengan warna biru dan kuning. Buatlah janji dengan petugas untuk mengukur tanah.

4. Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik

Setelah pengukuran tanah, akan mendapatkan data Surat Ukur Tanah. Serahkanlah untuk melengkapi dokumen yang telah ada. Setelah itu, menunggu dikeluarkannya surat keputusan. Kemudian dibebankan BEA Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) sembari menunggu sertifikat tanah Anda terbit. Lama waktu penerbitan ini kurang lebih setengah hingga satu tahun lamanya. Kadangkala, perlu memastikan kepada petugas BPN kapan sertifikat tanah Anda jadi dan dapat diambil.