Volume 12, Nomor 1, Januari - Juni 2020

Hadhârah

Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Berbasis Islam

PENDIDIKAN KARAKTER DALAM PERSFEKTIF KURIKULUM 2013

METAFISIKA DAN FISIKA DALAM PERDEBATAN AL-GHAZALI DAN IBN RUSYD

KINERJA GURU BIMBINGAN DAN KONSELING BERDASARKAN LATAR BELAKANG MASA KERJA

PERAN BAZNAS KOTA MEDAN DALAM MENINGKATKAN PERTUMBUHAN USAHA MIKRO MUSTAHIK MELALUI ZAKAT PRODUKTIF DI KECAMATAN MEDAN TIMUR

EIGENDOM VERPONDING SEBAGAI ALAS HAK DALAM PERSFEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

PENGARUH PERTUMBUHAN EKONOMI, PENGELUARAN PEMERINTAH, PENGANGGURAN DAN INFLASI TERHADAP TINGKAT KEMISKINAN DI PROVINSI SE SUMATERA

RESILIENSI SEORANG IBU DALAM MENGASUH ANAK DOWN SYNDROME

PENGARUH EKSTRAK BAWANG MERAH (*Allium Ascalonicum, L.*) SEBAGAI ZPT NABATI TERHADAP PERTUMBUHAN STEK KRISAN (*Chrysanthemum, SP*)

MEMBUDAYAKAN BELAJAR VS MEMBELAJARKAN BUDAYA; TELAAH ETIKA AKADEMIK DI PERGURUAN TINGGI

SISTEM PENGENDALIAN INTERN PADA PROSES PEMBERIAN KREDIT MIKRO PADA PT. BRI (PERSERO) TBK UNIT MARENDAL MEDAN SM. RAJA

ISSN : 1978-6492

Volume 12, Nomor 1, Januari – Juni 2020 ISSN : 1978 – 6492

HADHÂRAH

JURNAL ILMU PENGETAHUAN DAN TEKNOLOGI BERBASIS ISLAM

Diterbitkan:
Universitas Al Washliyah (UNIVA) Medan-Indonesia

Penanggung Jawab :
Dr. Hj. Hasnil Aida Nasution, MA

Ketua Penyunting
Dr. M. Syukri Azwar Lubis, MA

Wakil Ketua Penyunting
Iskandar Zulkarnain, M.Hum

Sekretaris Penyunting
Dr. M. Riduan Harahap, M.Pd.I

Bendahara
Hablil Ikhwana, SE, MM

Administrasi dan Editor
Yurmaini, SE, MA
Abdillah, ST, MM
Riny Viri Insy Sinaga, S.Pd, M.Si
Media Rabia Sihite, M.Hum
Siska Yulianita Lubis, SP, M.Agr
Porkas Sojuangon Lubis, SE, M.Pd
Muhlizar, SH, MM, MH

Layout dan Design
Hendra Syahputra Nasution, S.Kom
Ir. Fuad Balatif, MM

Redaktur Ahli :
Prof. Dr. Amroeni Drajat, M.Ag (Guru Besar UIN SU)
Prof. H.M. Hasballah Thaib, MA, PhD (Guru Besar Universitas Dharmawangsa)
Prof. Dr. Ibnu Hadjar, M.Ed (Guru Besar UIN Wali Songo Semarang)
Prof. Dr. Deden Makbuloh, M.Ag (Guru Besar UIN Raden Intan Bandar Lampung)
Prof. Dr. Ir. Abd. Rauf, M.Sc (Guru Besar USU)
Prof. Dr. Rusmin Tumanggor (UIN Jakarta)
Dr. Ir. Misdawati, M.Si (UNIVA Medan)
Dr. Hj. Rani Siti Fitriani, M.Hum (Universitas Padjajaran Bandung)
Dr. Tatu Siti Rohbiah, M.Hum (UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten)
Dr. Ja'far Syahbuddin Ritonga, D.B.A (Universitas Medan Area)
Dr. Muhammad Kosim Lubis, MA (UIN Imam Bonjol Padang)
Dr. Rohimi Zamzami, S.Psi, SH, M.Pd Psikolog (Univ.Muhammadiyah Jakarta)
Dr. Nurssakinah Daulay, M.Psi, Psikolog (UIN SU)

Alamat Redaksi :
Jl. Sisingamangaraja Km 5,5 No.10 Medan
Telp./Fax (061) 7868270
Email : jurnalhadharahuniva@gmail.com

Salam Redaksi Hadharah

Alhamdulillah dengan izin Allah dan karunia-Nya, Jurnal Hadhârah ini dapat terbit. Jurnal ini diterbitkan sebagai wadah kontribusi keilmuan para dosen dan peneliti. Berbagai kajian yang dikemukakan para penulis merupakan jawaban dari berbagai persoalan keilmuan kontemporer yang kehadirannya selalu ditunggu para peminat kajian agama, sains dan teknologi.

Sebagaimana motto Jurnal Hadhârah yaitu jurnal pengetahuan dan teknologi yang berbasis Islam, maka kajiannya lebih diprioritaskan pada berbagai kajian maupun aspek ilmu yang ada, tanpa menafikan eksistensi Islam sebagai basic kajiannya.

Berdasarkan hal tresebut, kami menyusun berbagai Judul tulisan antara lain *Pendidikan Karakter Dalam Persfektif Kurikulum 2013, Metafisika dan Fisika Dalam Perdebatan Al-Ghazali dan Ibn Rusyd, Resiliensi Seorang Ibu Dalam Mengasuh Anak Down Syndrome, Peran Baznas Kota Medan Dalam Meningkatkan Pertumbuhan Usaha Mikro Mustahik Melalui Zakat Produktif Di Kecamatan Medan Timur, Kinerja Guru Bimbingan Dan Konseling Berdasarkan Latar Belakang Masa Kerja* dan tulisan lainnya.

Dengan terbitnya Jurnal Hadhârah ini, diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan dan referensi dalam berbagai disiplin ilmu yang ada. Akhirnya kami redaksi Jurnal Hadharah mengucapkan selamat membaca sajian keilmuan dari lembar-lembar jurnal ini.

Mei 2020

Redaksi

Volume 12, Nomor 1, Januari – Juni 2020 ISSN : 1978 – 6492

DAFTAR ISI

Pendidikan Karakter Dalam Persfektif Kurikulum 2013
Halfian Lubis *1*

Metafisika Dan Fisika Dalam Perdebatan Al-Ghazali Dan Ibn Rusyd
Muhammad Riduan Harahap *27*

Kinerja Guru Bimbingan Dan Konseling Berdasarkan Latar Belakang Masa Kerja
Lailan Syafira Putri Lubis, M. Solehuddin, Nandang Budiman *49*

Peran Baznas Kota Medan Dalam Meningkatkan Pertumbuhan Usaha Mikro Mustahik Melalui Zakat Produktif Di Kecamatan Medan Timur
Dewi Sundari Tanjung *67*

***Eigendom Verponding* Sebagai Alas Hak Dalam Persfektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**
Muhlizar *89*

Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Pengeluaran Pemerintah, Pengangguran Dan Inflasi Terhadap Tingkat Kemiskinan Di Provinsi Se Sumatera
Riny Viri Insy Sinaga *102*

Resiliensi Seorang Ibu Dalam Mengasuh Anak *Down Syndrome*
Muhammad Syukri Azwar Lubis *117*

Pengaruh Ekstrak Bawang Merah (*Allium ascalonicum L.*) Sebagai ZPT Nabati Terhadap Pertumbuhan Stek Krisan (*Chrysanthemum sp*)
Syahriandi Akbari *128*

Membudayakan Belajar VS Membelajarkan Budaya; Telaah Etika Akademik Di Perguruan Tinggi
Lathifah Hanum *138*

Sistem Pengendalian Intern Pada Proses Pemberian kredit Mikro Pada PT. BRI (persero) Tbk Unit Marendal Medan SM. Raja
Porkas Sojuangon Lubis *160*

EIGENDOM VERPONDING SEBAGAI ALAS HAK DALAM PERSFEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Muhlizar
Fakultas Hukum Universitas Al Washliyah (UNIVA) Medan
Jl. Sisingamangaraja Km 5,5 No. 10 Medan
Email : muhlizarsh11@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum tanah bekas eigendom verponding yang tidak dikonversi sesuai dengan peraturan konversi dan untuk mengetahu bagaimanakah kekuatan pembuktiannya. penelitian ini bersifat normatif yaitu penelitian hukum terhadap asas-asas hukum, kaedah hukum, peraturan hukum perundang-undangan dan pendapat para ahli. Penelitian dilakukan dengan meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data sekunder, oleh karena itu penelitian ini berfokus pada jenis penelitian pustakaan. Hasil penelitian menunjukkan, masih banyak terdapat tanah hak barat salah satunya yaitu tanah bekas *Eigendom Verponding* yang sejak berakhirnya masa konversi, belum juga melakukan konversi sehingga belum mempunyai sertifikat. Namun tanah *Eigendom Veponding* yang belum melakukan konversi masih dimungkinkan untuk mendapatkan bukti kepemilikan, tapi tidak melalui konversi lagi melainkan melalui pengajuan hak baru pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan surat keterangan kepemilikan yang dikeluarkan oleh pejabat seperti kepala kecamatan/kelurahan wilayah setempat. Dari Surat keterangan pejabat tersebut dapat dijadikan alas hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah (sertifikat), dan diakui oleh pertanahan. Oleh karena itu diakui sebagai alas hak maka tentu saja bernilai sebagai alat bukti karena dikeluarkan oleh pejabat umum.

Kata Kunci : Eigendom Veponding, Alas HAK

A. Pendahuluan

Eigendom Verponding merupakan suatu hak pemilikan terhadap suatu aset tanah atau bangunan dengan cara pengenaan pemungutan pajak atas tanah tersebut. Negara Indonesia dijuluki sebagai negara agraris dikarenakan memiliki luas sebagai salah satu sumber kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang mempunyai fungsi yang vital dan stratergis bagi perekonomian dan pembanguan masyarakat Indonesia yang di huni sekitar 260 juta manusia.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka pemerintah Indonesia pada tanggal 24 september 1960 mengundnagkan dan memberlakukan undang-undnag nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dengan berlakunya UUPA, terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama di bidang pertanahan. Perubahan mendasar dan fundamental yang dimaksud karenah terlah terjadi perubahan baik mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasarinya maupun isinya.[1]

Perananan tanah dalam pembanguanan nasional, bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat baik sebagai tempat bermukim atau untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu kana meningkat pula kebutuan dan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas. Selain itu dalam mengahadapi kasus-kasus kongkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan kah atas tanah yang dikuasainya, khususnya tanah bekas milik adat. Tanah bekas milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses adat setempat misalnya hak yasan, hak andrabeni, hak atas druwe desa, pesini,

[1] Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002 Hal.3.

grantsultan, *verponding* dan sebagainya yang sejak tanggal 24 september 1960 di konversi menjadi hak milik namun belum terdaftar.[2]

Dalam hal ini masih ada di temukan dalam masyarakat tanah-tanah yang memiliki alas hak berupa *eigemdom verponding*. Dalam hukum pertanahan Indonesia, *eigendom verponding* dapat diartikan sebagai hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat. Tetapi sebenarnya itu di terbitkan semasa zaman belanda untuk warga atau orang negara Indonesia. Jadi mutlak juga pengertiannya jika disebutkan bahwa *eigendom verponding* adalah hak tanah barat. Secara harfiah diartikan bahwa *eigendom* adalah hak milik tetap atas tanah dan *verpondingi* adalah surat tagihan pajak atas tanah atau tanah dan bangunan dimaksud. *Verponding* tersebut berubah manjadi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB), sedangkan *eigendom* harus dikonversi menjadi jenis hak atas tanah seperti diatur dalam UUPA.[3]

Konversi harus dilakukan setelah UUPA diundangkan, atau paling lama dua puluh tahun setelahnya, namun karena tidaktahuan masayarakat dan atau ketidakmampuan mengurus konversi hak *eigendom* menjadi sertifikat sampai saat ini masih banyak tanah-tanah yang masih melekat hak berupa *eigendom verponding*.[4] Bagi masyarakat yang mempunyai hak *eigendom verponding*, dan pemerintah melalui kantor pertanahan (BPN) masih melayani konversi *eigendom verponding* menjadi sertifikat asalkan syarat konversi seperti diatur dalam undang-undang terpenuhi.

Untuk memeperjelas dan membatasi permasalahan dalam penulisan ini, maka rumusan masalah yang dianggap relevan dan sesuai dengan tujuan penulisan ini adalah :

1. Bagaimana dasar hukum penggunaan *eigendom verponding* sebagai alas hak?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap tanah bekas *eigendom verponding* yang tidak di konversi berdasarkan undang-undang pokok agraria ?

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan diatas maka, penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa dasar hukum penggunaan *eigendom verponding* sebagai alas hak?

[2] Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, Hal 116

[3] Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, PT Raja Gravindo, Jakarta, 2003, Hal. 163.

[4] A.P. Perlindungan, *Pendftaran Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 2009, Hal. 88

2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum terhadap tanah bekas *eigendom verponding* yang tidak di konversi berdasarkan undang-undang pokok agraria ?

B. Metode

Penelitian dan riset dilakukan dengan metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Dengan metode akan terlihat jelas bagaimana suatu penelitian itu dilakukan. Inti metodologi dalam suatu penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum dilakukan. Metodologi penelitian yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Oleh karena itu dalam penelitian hukum yang merupakan latar belakang bagi setiap langkah dalam proses yang biasanya ditempuh dalam suatu kegiatan hukum.

1. Metode Pendekatan

Jenis dan kajian penelitian ini bersifat *yuris normatif* sebagai pendekatan utama, mengingat pembahasan didasarkan pada asas-asas hukum, kaedah hukum, peraturan perudang-undangan dan prinsip hukum yang berlaku dalam masalah hak atas tanah. Pendekatan *yuridis normatif* , hukum dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam pearturan perudang-undangan atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis. Penelitian deskiptif adalah penelitian yang melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang lengkap dan juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang bahas. Salah satu bentuk analitis adalah merangkup sejumlah besar data yang masih mentah menjadi informasi yang dapat diinterperstasikan.[5]

Dapat disimpulkan deskriptif analitis ialah penelitian yang melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang lengkap dan juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas. Dalam penulisan hukum ini di gambarkan melalui; 1). Pendekatan perudang-undangan (*statute approach*) pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan Perudang-undangan yang bersangkut paut dengan

[5] Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali, 1982, Hal.112.

masalah (isu hukum) yang sedang dihadapi, misalnya delakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian undang-undang dasar dengan undang-undang, dan atau antara undang-undnag yang satu dengan undang-undang yang lain serta seterusnya. 2). Pendekatan kasus (*case approach*) pendekatan ini dilakukan dengan menelaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah diperoleh putusan pengadilan bekuatan hukum tetap. Terkait hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk pada suatu keputuan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi. 3). Pendekatan historis (*historical approach*) pendekatan ini dilakukan untuk memahami filosofi aturan hukum dari waktu ke waktu, serta memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum tersebut. 4). Pendekatan komparatif (*comparative approach*) pedekatan ini dilakukan dengan membandingkan peraturan hukum atau putusan pengadilan disuatu negara dengan peraturan hukum dinegara lain (dapat 1 negara atau lebih), namun harus mengenai permasalahan yang sama. adapun dalam penelitian ini lebih ditujukan kepada pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data sekunder dapat diperoleh dari laporan-laporan penelitian yang terdahulu atau datanya biasanya sudah tersedia. Data sekunder yang dikumpulkan terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Jenis data sekunder dalam penelitian terdiri dari :

1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan hukum pertanahan. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian dan penulisan ini adalah :
    a. Undang-undang dasar 1945 Pasal 33 ayat (3);
    b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
    c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
    d. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

e. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2003 tentang kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977;
g. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960
h. Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961
i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;

2. Bahan Hukum sekunder yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis dan memahami bahan hukum sekunder yang bersumber dari pendapat ilmiah para sarjana, Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap dan buku-buku literatur yang ada kaitannya dengan hak atas tanah bekas *eigendom verponding* tanpa memiliki kekuatan kepemilikan hukum sempurna di indonesia.

Dalam penelitian ini analisis mengunakan cara deskriptif kualitatif dengan menggunakan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan, peraturan perudang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku, dan bahan pustaka lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti kemudian didiskusikan dengan data yang diperoleh dari objek yang diteliti sebagai kesatuan yang utuh sehingga akhirnya dapat ditarik sebuah kesimpulan.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Dasar hukum penggunaan *eigendom verponding* sebagai alas hak

Untuk mengetahui akibat hukum terhadap tanah bekas *eigendom verponding.* Istilah *eigendom* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, umumnya diterjemahkan dalam bahasa Indonesia sebagai “hak milik”. Hak *eigendom* itu berlaku untuk macam-macam barang yaitu barang bergerak maupun tidak bergerak, barang berwujud maupun tidak berwujud. Mengenai hak *eigendom* atas barang yang tidak bergerak dalam kitab

undang-undang hukum perdata dan hak milik atas tanah menurut undang-undang pokok agraria masing-masing sistem hukum membuat peraturannya sendiri.

Hak Eigendom merupakan salah satu jenis Hak Barat disamping Hak *Opstal* atau *Recht van Opstal (RvO)* dan Hak *Erfpacht* yang berdasarkan ketentuan peraturan ini, dikonversi menjadi Hak Milik dan Hak Pakai. Hak *eigendom* atas tanah dapat dihapuskan dengan cara penghapusan hak (*onteingening*), sedangkan hak milik atas tanah mempunyai sifat sosial, artinya tunduk kepada kepentingan masyarakat.

Persamaan pada kedua hak (*eigendom* dan milik), yaitu[6]

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[7]

1. Hak *eigendom* tunduk pada kitab undang-undang hukum perdata, sedangkan hak milik atas tanah tunduk pada hukum adat. Pasal 5 undang-undang Pokok Agraria dengan jelas mengatakan Hukum Agraria yang berlaku diatas bumi, air dan angkasa ialah hukum adat;
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. Mempergunakan hak *eigendom* tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh yang berkuasa ataupun menggangu hak orang lain, sedangkan pembatasan pada hak milik atas tanah tidak boleh

[6] Dea Vania, *Tinjauan atas Kekuatan Hukum Akta Otentik dalam Sengketa Tanah Bekas eigendom verponding No. 5725*, Skripsi, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011, Hal. 31-32

[7] Ibid, Hal 32

bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, sosialisme Indonesia serta peraturan lain didalam undang-undang pokok agraria, dan peraturan perundang-undangan lain, dan lagi harus mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Selain *eigendom,* istilah yang juga sering diidentikan dengan hak milik adalah *eigendom verponding,* sehingga kalangan masyarakat menilai bahwa *eigendom* dan *eigendom verponding* memiliki makna yang sama. Sesungguhnya makna dari kedua istilah tersebut berberda. Dan pengertian *eigendom* terdapat pada Pasal 570 yang menentukan bahwa[8] "Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara beabas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang di tetapkan oleh kuasa yang berwenang dan tidak menggangu hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan".

Adapun cara memperoreh Hak *eigendom* adalah sebagai berikut :

1. Pengambilan untuk dimiliki (*toe-eigening*)
2. Pelekatan (*natrekking*)
3. Kadarluarsa (*verjaring*)

Dan hak yang di berikan oleh undang-undang kepada pemilik hak *eigendom* antara lain :

1. Hak untuk menuntut kembali hak *eigendom* (Pasal 574 KUHPerdata)
2. Hak untuk mempertahankan hak *eigendomnya*
3. Hak untuk meminta kepada pengadilan agar pemilik hak *eigendom* dinyatakan sebagai pemiliknya.

Setelah berlakunya UUPA maka ketentuan yang mengatur tentang hak-hak atas tanah terdahulu yang terdapat dalam Bukum II KUHPerdata sepanjang bumui, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dinyatakan tidak berlaku lagi kecuali, ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku, sehingga ketentuan tentang hak-hak atas tanah menurut hukum barat dan hukum adat juga tidak berlaku lagi. Maka

[8] Lihat Pasal 570 Kitab Undang-Undnag Hukum Perdata

guna memberi kepastian hukum dan kejelasan terhap pemegang hak *eigendom* dibutlah ketentuan konversi yang terdapat dalam bagian kedua UUPA tantang ketentuan-ketentuan konversi. Adapun istilah *eigendom verponding* sesungguhnya jarang digunakan dalam literatur hukum agraria, yang hanyalah istilah *eigendom.*

Istilah *verponding* sendiri adalah tagihan pajak atas harta tetap. Pengertian *verponding* dalam literatur hukum di Indonesia salah satunya di temukan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 33 tahun 1953 tentang penetapan Undang-undang darurat nomor 15 tahun 1952, untuk pemungutan pajak *verponding* pada tahun-tahun 1953 dan berikutnya (Lembaran Negara Nomor 90 Tahun 1952), yang menentukan bahwa "dengan nama *verponding* suatu pajak atas harta tetap, sebagaimana disebut dalam Pasal 3 ordonansi *verponding* 1928". Dan dalam undang-undang Nomor 72 Tahun 1958 tentang Pajak *verponding* untuk tahun 1957 dan berikutnya, yang digunakan untuk menyebutkan salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap benda-benda tetap (tanah).

Untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan konversi atas tanah-tanah bekas Hak Barat tersebut, dikeluarkanlah peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA antara lain mengenai aturan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat. Untuk pelaksanaan konversi dimaksud, bagi pemegang hak atau Warga Negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal, dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu, kemudian oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Milik, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980. Adapun apabila Hak *Eigendom* yang setelah jangka waktu 6 (enam) bulan pemiliknya tidak datang pada KKPT, atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa yang bersangkutan berkewarganegaraan Indonesia tunggal, maka oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun sampai dengan tanggal 24 September 1980.[9]

[9] Peraturan Mentri Agraria Nomor 2 Tahun 1960

Dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal 24 September 1960, apabila ada badan-badan keagamaan dan badan-badan sosial yang mempunyai Hak *Eigendom* atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha-usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, wajib mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria melalui Kepala Pengawas Agraria untuk mendapat penegasan Hak *Eigendomnya* itu dapat dikonversi menjadi hak milik atas dasar ketentuan dalam Pasal 49 UUPA.

Jika sebelum tanggal 24 September 1960, pihak yang tidak memenuhi syarat secara sah telah melepaskan hak bersamanya kepada pihak lain, maka biarpun hal itu belum didaftarkan sebagaimana mestinya, maka Hak *Eigendom* tersebut akan dikonversi menjadi hak milik. Hal ini berlaku juga jika Hak *Eigendom* tersebut merupakan warisan yang belum terbagi dan belum diadakan balik nama sebagaimana mestinya, serta apabila pihak pewaris yang namanya masih tercatat sebagai pemilik adalah seseorang yang tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik.

Sebelum jangka waktu Hak *Eigendom* itu berakhir, yaitu selama-lamanya sampai dengan tanggal 24 September 1980, pemegang hak harus mendaftarkan hak atas tanah asal konversi bekas Hak Barat tersebut pada KKPT. Dengan didaftarkanya hak yang bersangkutan, maka timbullah hak baru sesuai dengan hak-hak yang diatur dalam ketentuan UUPA. Hak atas tanah asal konversi Hak Barat itu nantinya akan berakhir masa berlakunya selama sisa waktu Hak *Eigendom* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980. Jika hak yang bersangkutan tidak didaftarkan sampai dengan berakhirnya jangka waktu/masa berlakunya hak tersebut, selambat- lambatnya tanggal 24 September 1980, maka sejak saat itu tanah tersebut beralih menjadi tanah negara[10].

Berdasarkan ketentuan UUPA bahwa hak *eigendom* dapat dikonversi menjadi hak milik dan sebagai peraturan pelaksananya maka dikeluarkanlah Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan- Ketentuan

[10] *Ibid*

Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Maksud dikeluarkannya kedua peraturan tersebut adalah menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal konversi bekas Hak-hak Barat pada tanggal 24 September 1980, yang juga merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA, dengan maksud untuk dapat benar-benar mengakhiri berlakunya sisa hak-hak Barat atas tanah di Indonesia.

Bagi pemilik hak *eigendom verponding* yang belum mendaftarkan tanahnya sampai dengan tanggal 24 September 1980, maka status hukum tanah *eigendom verponding* tersebut dikuasai langsung oleh Negara. Namun menurut penulis apabila pemegang hak *eigendom verponding* tidak melakukan pendaftaran sampai dengan tanggal termaksud, dengan dikuasai langsung oleh Negara, tidak serta merta pemegang hak *eigendom verponding* kehilangan haknya, akan tetapi masih mempunyai kemungkinan untuk mengajukan permohonan hak mengingat yang bersangkutan memegang bukti jual beli tanah yang diterdaftar di buku register kelurahan. Permohonan termaksud dapat saja berupa pemberian hak baru oleh Negara dan bukanlah melalui konversi hak lama, karena jangka waktu untuk melakukan konversi telah berakhir.

D. Kesimpulan

Sesuai dengan rumusan masalah dan berdasarkan hasil penelitian dalam penulisan ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

a. Simpulan

Kedudukan hukum penggunaan *eigendom verponding* sebagai alas hak pada prinsipnya dapat dijadikan dasar untuk dimohonkan hak atas tanah sepanjang tanah tersebut tidak digunakan atau dimanfaakan negara untuk kepentingan umum.

b. Saran

Bagi masyarakat umumnya seharusnya diperlukan adanya sosialisasi kepada masayarakat terhadap Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 mengenai Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangaka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi

Hak-Hak Barat agar terdapat kepastian hukum terhadap tanah-tanah bekas hak barat setelah berlakunnya UUPA dan masyarakat bisa menjadi paham mengenai bagaimana prosess konversi tanah bekas hak barat yang benar.

E. Daftar Pustaka

Buku-Buku

Ali Ahmad Chomzah, 2002, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Jakarta.

A.P. Perlindungan, 2009, Pendftaran Tanah di Indonesia, CV Mandar Maju, Bandung.

Dea Vania, 2011, Tinjauan atas Kekuatan Hukum Akta Otentik dalam Sengketa Tanah Bekas eigendom verponding No. 5725, Skripsi, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Marohot Pahala Siahaan, 2003, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, PT Raja Gravindo, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali.

Samun Ismaya, 2011, Pengantar Hukum Agraria, Graha Ilmu, Yogyakarta

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 3.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2003 tentang kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.