

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang memiliki peran penting dalam kehidupan manusia karena keberadaannya dapat memengaruhi hubungan serta tindakan hukum, baik dalam konteks individu, masyarakat, bangsa, maupun negara. Sebagai negara agraris, Indonesia harus menjamin kejelasan status kepemilikan tanah, yang perlu didukung oleh keberadaan dokumen atau surat-surat resmi sebagai bukti legalitas. Dengan adanya jaminan kepastian hukum tersebut, pihak yang memiliki hak secara sah akan merasa lebih terlindungi serta memperoleh keleluasaan dalam memanfaatkan tanah yang dimilikinya.

Bernhard Limbong dalam karyanya yang berjudul *Konflik Pertanian* menekankan bahwa tanah memiliki peran fundamental dalam kehidupan manusia. Hal ini dikarenakan hampir seluruh aspek kehidupan manusia, baik secara langsung tinggal, tetapi juga sebagai sumber daya yang menopang berbagai kebutuhan hidup. Lebih lanjut, disebutkan tanah memiliki peran yang sangat krusial dalam kehidupan manusia, yang dapat dijelaskan melalui berbagai dimensi yang melingkupinya.¹ Dari perspektif ekonomi, tanah merupakan faktor produksi yang esensial dalam sektor pertanian, industri, dan investasi. Kepemilikan serta pemanfaatan tanah sering kali menjadi penentu tingkat kesejahteraan individu maupun suatu komunitas. Dalam dimensi sosial, tanah juga berkontribusi dalam membentuk struktur sosial masyarakat. Ketimpangan dalam kepemilikan tanah dapat

¹ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanian*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hal.12.

menimbulkan kesenjangan sosial, sementara distribusi tanah yang adil dapat meningkatkan kesejahteraan dan stabilitas sosial. Selain itu, tanah memiliki nilai budaya yang mendalam. Dalam banyak masyarakat, tanah bukan sekadar aset fisik, melainkan bagian dari identitas, sejarah, dan spiritualitas suatu komunitas. Bagi komunitas adat, tanah sering kali dianggap sebagai warisan leluhur yang memiliki makna sakral. Dari aspek politik, tanah sering menjadi sumber konflik, baik dalam lingkup lokal maupun nasional. Persoalan agraria, reformasi pertanahan, dan perebutan hak kepemilikan tanah merupakan isu strategis yang dapat mempengaruhi stabilitas politik suatu negara. Dalam perspektif sosiologis, distribusi tanah berperan dalam menentukan struktur sosial masyarakat. Akses terhadap tanah sering kali menjadi indikator status sosial seseorang. Sementara itu, dari sudut pandang ekologis, tanah memiliki peran penting dalam menjaga keseimbangan lingkungan. Pemanfaatan tanah yang tidak bijaksana dapat mengakibatkan berbagai permasalahan ekologis, seperti deforestasi, erosi, dan pencemaran tanah yang berdampak luas pada kehidupan manusia dan keberlanjutan lingkungan. Oleh karena itu, pengelolaan tanah yang berkelanjutan dan berkeadilan menjadi suatu kebutuhan guna memastikan kesejahteraan manusia dan kelestarian alam.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) disahkan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Penyusunan UUPA didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagaimana

disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA.² Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memiliki karakteristik yang mencakup prinsip keseragaman, kodifikasi hukum, serta mengadaptasi unsur-unsur dalam sistem hukum dari dunia “Barat”. Menurut Boedi Harsono, adanya UUPA memiliki dampak yang sangat besar terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan nasional. Pengaruh tersebut diwujudkan melalui perubahan mendasar dalam struktur, konsep fundamental, serta substansi pengaturan hukum agraria. Tujuan utama dari perubahan ini adalah untuk menciptakan sistem pertanahan yang lebih berkeadilan serta berorientasi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.³

Hak penguasaan atas tanah mencakup serangkaian kewenangan, kewajiban, serta pembatasan yang harus dipatuhi oleh pemegang hak dalam mengelola atau menggunakan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai apa yang diperbolehkan, diwajibkan, maupun dilarang dalam hak penguasaan tersebut menjadi dasar utama dalam membedakan berbagai jenis hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁴

Secara prinsip, "hak" merupakan wewenang yang secara hukum diberikan kepada individu untuk menguasai atau memanfaatkan sesuatu, baik berupa benda maupun tindakan tertentu (*prestasi*). Keberadaan hak ini menciptakan keterikatan hukum antara pemegang hak dengan objek hak dalam suatu hubungan hukum

² Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran*, (Jakarta: PT. Melton Putra, 1988), hal. 41.

³ H. Muchsin, *Kebijakan Pertanahan Nasional (Telaah Kritis Dalam Perspektif Historis)*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 28, No. 4, hal 263.

⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal 12

antara subjek dan objek. Oleh karena itu, ketika seseorang memperoleh hak atas tanah, maka individu tersebut memiliki kewenangan untuk menggunakan, mengelola, atau memanfaatkan tanah tersebut. Namun, hak tersebut juga melekat dengan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hak atas tanah berasal dari hak negara dalam menguasai tanah, yang kemudian dapat diberikan kepada individu, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, serta kelompok orang atau badan hukum, baik yang bersifat privat maupun publik. Hak atas tanah ini memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memanfaatkan atau menggunakan tanah sesuai dengan hak yang dimilikinya. Sebelum tahun 1960, sistem hukum pertanahan di Indonesia masih didominasi oleh dualisme hukum.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), kebijakan pertanahan di Indonesia masih berlandaskan hukum agraria kolonial Belanda. Penerapan hukum agraria kolonial ini berdampak pada ketidakadilan serta ketidakpastian hukum bagi masyarakat, khususnya bagi golongan Bumi Putera.⁵

Di satu sisi, sistem hukum pertanahan kolonial Belanda masih berlaku, di mana tanah yang tunduk serta diatur dalam Hukum Perdata Barat sering disebut sebagai *Tanah Barat* atau *Tanah Eropa*, dengan berbagai jenis hak seperti Hak *Eigendom*, Hak *Opstal*, Hak *Erfpacht*, dan lain sebagainya. Sementara itu, di sisi lain, terdapat sistem penguasaan tanah yang berlaku bagi penduduk pribumi, yang berlandaskan hukum adat dan umumnya tidak memiliki bukti tertulis. Jenis tanah

⁵ Ramadhani, Rahmat, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Pustaka Prima, Medan, 2019, hal 15

ini sering disebut sebagai tanah adat, yang mencakup hak ulayat, tanah yasan, tanah gogolan, dan lain-lain.

Sebagaimana diketahui, tanggal 24 September 1960 menjadi momen bersejarah bagi sistem agraria di Indonesia, karena pada tanggal tersebut diundangkan serta diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) di seluruh wilayah Indonesia. Pemberlakuan UUPA membawa perubahan mendasar dalam sistem hukum agraria nasional, khususnya dalam bidang pertanahan. Dengan berlakunya undang-undang ini, dualisme hukum pertanahan berakhir, sehingga terwujud unifikasi atau kesatuan hukum dalam sektor pertanahan di Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menghapus dualisme hukum agraria di Indonesia, dengan salah satu prinsip utama yang dianut adalah kesatuan hukum agraria yang berlaku di seluruh wilayah tanah air.⁶ Dalam sistem hukum agraria nasional yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), prinsip penyatuan hukum atau unifikasi tercantum dalam Pasal I hingga Pasal IX pada Bagian Kedua yang membahas mengenai Ketentuan Konversi UUPA. Peraturan dalam pasal-pasal tersebut menetapkan bahwa tanah yang sebelumnya memiliki status kepemilikan berdasarkan sistem hukum pertanahan warisan kolonial maupun hukum adat harus disesuaikan dan dikonversi menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan dalam sistem hukum agraria nasional. Berbagai bentuk hak atas tanah yang berasal dari sistem hukum pertanahan barat yang masuk

⁶ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 29

dalam ketentuan konversi ini mencakup Hak *Eigendom*, Hak *Opstal*, serta Hak *Erfpacht*. Melalui ketentuan ini, pemerintah berupaya mewujudkan sistem pertanahan yang seragam di seluruh wilayah Indonesia, sehingga tidak lagi terdapat perbedaan antara tanah yang diatur berdasarkan hukum kolonial dan hukum adat, tetapi disatukan dalam satu sistem hukum agraria nasional.

Istilah *Eigendom Verponding* berasal dari kata *Eigendom* dan *Verponding*. *Eigendom* bermakna hak milik, yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Sementara itu, *Verponding* merujuk pada pajak atas harta tetap yang diatur dalam *Ordonansi Verponding* Indonesia tahun 1923 dan *Ordonansi Verponding* tahun 1928. Kedua peraturan tersebut kemudian dinyatakan tidak berlaku lagi, sehingga dalam praktiknya, istilah *Eigendom Verponding* digunakan oleh masyarakat dengan makna yang sama seperti *Eigendom*.

Tanah dengan status *Eigendom Verponding* merupakan salah satu bentuk tanah bekas hak barat yang keberadaannya kembali diatur dalam ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan konversi ini pada prinsipnya diberikan batas waktu selama 20 tahun, yakni hingga 24 September 1980. Namun, dalam penerapannya, masih ditemukan adanya klaim kepemilikan atas tanah dengan status bekas *Eigendom Verponding* yang tidak dikonversi oleh pemiliknya, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan. Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan hal ini adalah perkara antara PT. Jaya *Real Property* dan Ahli Waris WL Samuel De Meyer, di mana putusan hakim menyatakan bahwa akta

Eigendom dengan nomor *Verponding* 2191, 2192, 2193, dan 1511 atas nama WL Samuel De Meyer memiliki kekuatan hukum yang sah.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang lebih dikenal sebagai UUPA, istilah hak *eigendom* digunakan dalam sistem hukum kolonial Belanda untuk menggambarkan kepemilikan penuh seseorang atas sebidang tanah. Secara etimologis, kata *eigen* berarti "milik sendiri" atau "pribadi," sedangkan *dom* berasal dari istilah *dominium* yang memiliki makna "hak kepemilikan." Oleh karena itu, istilah *Eigendom* dapat diartikan sebagai "kepemilikan pribadi." Pengaturan terkait hak ini bersumber dari sistem hukum Belanda yang tertuang dalam *Burgerlijk Wetboek (BW)*, tepatnya dalam Buku II Bab 3 Pasal 570 BW.

Istilah *verponding* pada masa kolonial digunakan untuk merujuk pada salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap aset tetap, termasuk tanah. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sistem hukum agraria yang sebelumnya berlandaskan hukum kolonial mengalami perubahan yang mendalam melalui penerapan prinsip unifikasi hukum pertanahan nasional. Reformasi hukum ini bertujuan untuk menghapuskan sistem hak-hak barat atas tanah di Indonesia dan memastikan bahwa pemanfaatan tanah dilakukan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Setelah UUPA resmi diberlakukan, berbagai jenis hak atas tanah yang berasal dari sistem hukum barat, seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht*, dan Hak *Opstal*, tidak serta-merta dihapuskan, melainkan dikonversi atau diubah menjadi

bentuk hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan dalam UUPA. Untuk mendukung implementasi konversi tanah bekas hak barat, pemerintah menerbitkan peraturan pelaksana, yakni Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA. Regulasi ini antara lain mengatur mekanisme pemberian hak baru atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak pertanahan yang sebelumnya tunduk pada sistem hukum kolonial.

Salah satu persoalan yang kerap muncul terkait tanah dengan status bekas *Eigendom Verponding* adalah sengketa kepemilikan, di mana pihak yang mengklaim sebagai pemilik sah (*Eigenaar*) mendapatkan perlawanan dari pihak lain yang secara fisik telah menguasai dan mengelola tanah tersebut (*Bezitter*). Dalam Putusan Nomor 222/Pdt.G/2023/PN.Tng, tanah yang menjadi objek sengketa dikuasai oleh PT. Jaya Real Property, sementara hak atas tanah dengan status bekas *Eigendom Verponding* diklaim oleh Lidya Hakim, Hafid Syafrudin, Tjitjih Djuwarsih, Muhamad Nur, Yohanna alias Yohanna De Meyer, N. Suminar alias Nunun Suminar, dan Sutisna Senjaya, yang merupakan ahli waris dari WL Samuel De Meyer.

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji permasalahan terkait *Eigendom Verponding*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, tanah dengan status *Eigendom Verponding* masih dianggap sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat, selama tidak terjadi peralihan hak kepada pihak lain.⁷

⁷ Hendro, *Kekuatan Pembuktian Tanah Eigendom verponding Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Analisis Yuridis Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor 588 PK./PDT./2002*, (Tesis, Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, 2009).

Kedua, bukti kepemilikan tanah dengan status *Eigendom Verponding* masih diakui sebagai dokumen sah.⁸ Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang lebih berfokus pada kekuatan pembuktian *Eigendom Verponding*, penelitian ini menganalisis akibat hukum yang dihadapi oleh pemegang bekas Hak *Eigendom Verponding*, dengan meninjau pola pengaturan hukum agraria nasional.

Pada dasarnya, konsep tanah negara dapat ditemukan dalam UUPA, di mana istilah "dikuasai" dalam konteks ini tidak berarti kepemilikan penuh oleh negara, melainkan tanah yang berada di bawah penguasaan langsung negara. Hal ini dijelaskan dalam bagian Penjelasan Umum II (2) UUPA, yang menegaskan bahwa negara tidak dikonstruksikan sebagai pemilik tanah, melainkan sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang bertindak sebagai badan penguasa dengan wewenang yang diberikan oleh rakyat, dalam hal:

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa;
- c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

⁸ Feby Tania, *Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Recht Van Eigendom Verponding Nomor 295 Dengan Tanah Hak Pakai Di Kota Surakarta*. (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas penelitian dilakukan dengan mengangkat permasalahan hukum yang berjudul “Kajian Hukum Sengketa Hak *Eigendom Verponding* Para Ahli Waris Dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Perseroan Terbatas Di Indonesia” dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian sengketa bagi pemegang hak bekas *Eigendom Verponding* yang tidak dikonversi dalam sengketa kepemilikan tanah?
2. Bagaimana akibat hukum bagi pemegang bekas hak *Eigendom Verponding* yang tidak dikonversi dalam sengketa kepemilikan tanah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa bagi pemegang hak bekas *Eigendom Verponding* yang tidak dikonversi dalam sengketa kepemilikan tanah.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum bagi pemegang bekas hak *Eigendom Verponding* yang tidak dikonversi dalam sengketa kepemilikan tanah.

2. Manfaat penelitian

- a. Secara Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya, dan hukum pertanahan pada khususnya.
- b. Secara Praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan potensi penulis didalam bidang hukum pertanahan sebagai bekal untuk terjun ke masyarakat kelak.

D. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Nurhasan ismail, kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan harus memenuhi beberapa persyaratan yang berkaitan dengan struktur internal norma hukum itu sendiri. Persyaratan tersebut meliputi:

1) Kejelasan konsep yang digunakan

Norma hukum harus secara eksplisit mendeskripsikan perilaku tertentu yang menjadi dasar dalam pembentukan suatu aturan. Konsep-konsep yang digunakan dalam norma tersebut harus dirumuskan dengan jelas dan terstruktur, sehingga tidak menimbulkan ambiguitas dalam penafsiran dan penerapannya. Dengan adanya kejelasan konsep, norma hukum dapat lebih mudah dipahami, diimplementasikan, dan diikuti oleh masyarakat maupun aparat penegak hukum.

2) Kejelasan hierarki peraturan perundang-undangan

Hierarki dalam sistem hukum sangat penting karena menentukan sah atau tidaknya suatu peraturan, serta sejauh mana aturan tersebut memiliki daya kat terhadap masyarakat dan lembaga negara. Kejelasan hierarki hukum memberikan arahan mengenai kewenangan suatu aturan dalam sistem hukum nasional. Dengan adanya hierarki yang tegas, setiap peraturan dapat disusun dan diterapkan sesuai dengan tingkatannya, sehingga menghindari tumpang tindih atau ketidaksesuaian antara satu aturan dengan aturan lainnya.

3) Konsistensi dalam norma hukum

Suatu peraturan perundang-undangan harus memiliki kesinambungan dan keterkaitan dengan peraturan lainnya dalam satu sistem hukum yang berlaku. Konsistensi dalam norma hukum berarti bahwa ketentuan yang terdapat dalam berbagai peraturan tidak boleh bertentangan satu sama lain. Dengan adanya konsistensi, hukum dapat berjalan dengan lebih efektif dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Jika terdapat ketidaksesuaian atau pertentangan antara norma-norma dalam perundang-undangan, maka hal ini dapat menimbulkan kebingungan dalam penerapan hukum dan berpotensi menyebabkan ketidakadilan.

Lebih lanjut, Nusrhasan Ismail menjelaskan bahwa kepastian hukum menghendaki adanya suatu upaya peraturan hukum dalam undang-undang yang dibuat oleh pihak-pihak berwenang maupun berwibawa. Sehingga aturan yang dibentuk tersebut memiliki suatu aspek yang yuridis serta dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum memiliki fungsi sebagai sebuah peraturan yang harus dan wajib ditaati oleh masyarakat atau warga negaranya.⁹

Teori kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dalam hukum dan berperan penting dalam mewujudkan keadilan. Kepastian hukum tercermin dalam penerapan serta penegakan hukum yang berlaku secara adil tanpa memandang siapa pelakunya. Dengan adanya kepastian hukum, setiap individu

⁹ Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan Pendekatan Ekonomi Politik*, (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada), hal. 39.

dapat memahami dan memperkirakan konsekuensi hukum yang akan dihadapinya ketika melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal.

Kepastian hukum memastikan bahwa setiap individu dapat bertindak sesuai dengan aturan yang berlaku, sekaligus memahami batasan yang harus dipatuhi. Tanpa kepastian hukum, seseorang tidak memiliki pedoman yang jelas dalam menjalankan suatu tindakan. Sejalan dengan prinsip ini, Gustav Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum itu sendiri.

b. Teori Penyelesaian Sengketa

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:¹⁰

1. *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya;
2. *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan;
3. *Problem Solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari solusi yang memuaskan dari kedua belah pihak;

¹⁰ Dean G Pruitt & Z. Rubin, *Konflik Sosial*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hal. 4-6.

4. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
5. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

2. Kerangka Konseptual

Pada prinsipnya dalam penelitian skripsi ini penulis ingin memahami tentang kekuatan hukum atas hak eigendom atas tanah yang diperoleh setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, dikaitkan dengan adanya ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga penulis juga membatasi beberapa istilah yang digunakan dalam penelitian skripsi ini, seperti antara lain :

- a) Kekuatan hukum akta adalah kekuatan pembuktian sedemikian rupa yang dianggap melekat pada akta itu sendiri, artinya akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat karena apa yang tertulis dalam akta itu harus dianggap benar adanya dan dipercaya oleh hakim;
- b) Akta eigendom adalah salah satu produk hukum terkait pembuktian kepemilikan tanah yang dibuat sejak era Hindia Belanda. Usai Indonesia merdeka, sistem hukum agraria warisan Belanda masih dipertahankan sebagai pengakuan kepemilikan yang kemudian diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria;
- c) Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

- d) Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai tanda bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah adalah salah satu dokumen negara yang vital.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum adalah sebagai serangkaian langkah atau teknik yang digunakan untuk mendapatkan data, menganalisis, dan menarik kesimpulan dalam rangka memecahkan masalah hukum atau menjawab pertanyaan penelitian.

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah jenis penelitian secara normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, menjelaskan penelitian hukum normatif adalah “penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder). Dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (di samping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terutama meneliti data primer)”¹¹.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan Pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan Kasus. Pendekatan Perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang akan diteliti. Pendekatan kasus bertujuan untuk mengetahui penerapan norma atau kaidah hukum dalam praktik hukum. Pendekatan ini diperuntukan untuk mengetahui kaidah hukum atau norma hukum yang

¹¹ H. Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hal 47.

diterapkan dalam kasus-kasus yang telah diputus baik oleh hakim maupun lembaga lain yang berwenang memutus suatu perkara.

3. Sumber Bahan Hukum

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer dalam putusan ini adalah:

- 
- a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 2.
 - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
 - e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
 - f) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (1961). Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961.
 - g) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (1960). Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960.

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu terdiri dari bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa karya-karya ilmiah, buku-buku, yang berkaitan dengan masalah pada penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu berupa bahan-bahan hukum yang menjadi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, contohnya seperti kamus kamus hukum, ensiklopedia, internet dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

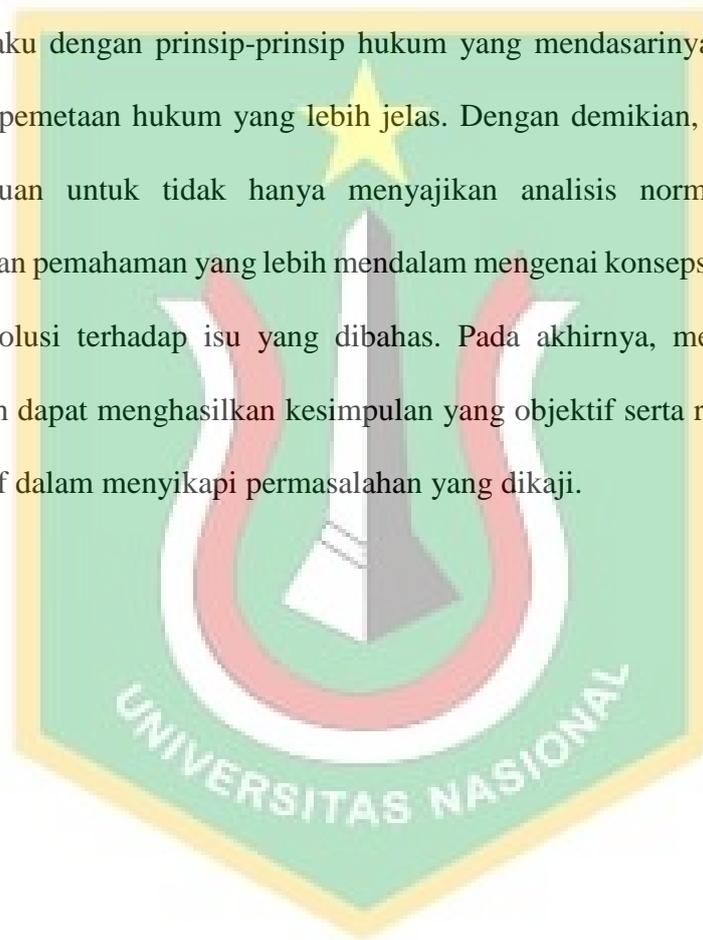
Dalam penulisan ini penulis mengumpulkan data melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan permasalahan penelitian. Oleh karena itu, teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat membuat ulasan bahan-bahan pustaka, maupun penelusuran melalui media internet yang ada kaitannya dengan sengketa tanah.

5. Analisis dan Pengolahan Bahan Hukum

Dalam penyusunan skripsi ini, digunakan metode analisis induktif kualitatif, yaitu suatu pendekatan analisis yang dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang memiliki relevansi dengan permasalahan atau rumusan masalah yang dibahas. Analisis terhadap regulasi tersebut kemudian dikorelasikan dengan berbagai asas serta teori yang menjadi dasar pemikiran dalam penelitian ini,

sehingga dapat diperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai isu yang diteliti.

Metode ini diterapkan sebagai langkah sistematis dalam proses penelitian guna menemukan jawaban yang tepat atas permasalahan yang dikaji. Selain itu, pendekatan ini juga digunakan untuk mengidentifikasi hubungan antara peraturan yang berlaku dengan prinsip-prinsip hukum yang mendasarinya, sehingga dapat diperoleh pemetaan hukum yang lebih jelas. Dengan demikian, penulisan skripsi ini bertujuan untuk tidak hanya menyajikan analisis normatif, tetapi juga memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai konsepsi ideal yang dapat menjadi solusi terhadap isu yang dibahas. Pada akhirnya, metode analisis ini diharapkan dapat menghasilkan kesimpulan yang objektif serta rekomendasi yang konstruktif dalam menyikapi permasalahan yang dikaji.



F. Sistematika Penulisan

Penyusunan skripsi ini dibuat secara sistematis untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi dari skripsi ini. Berkenaan penulis menyusun skripsi ini yang berisi lima bab dengan garis besar sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan pendahuluan yang berisi sekilas pengantar untuk memahami garis besar dari seluruh pembahasan. Dalam bab ini di uraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat dari penulisan skripsi, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi ini.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SEJARAH *EIGENDOM VERPONDING*

Dalam bab ini penulis akan membahas mengenai tinjauan pustaka yang dimulai dari sejarah berlakunya hak *Eigendom Verponding* serta kepemilikan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia pada saat ini.

BAB III FAKTA HUKUM KASUS SENGKETA TANAH ANTARA PARA AHLI WARIS DENGAN PERSEROAN TERBATAS

Dalam bab ini penulis akan mengkaji kronologi riwayat permasalahan sengketa pertanahan antara WI Samuel De Meyer dengan PT. *Jaya Real Property* dan upaya upaya hukum yang telah

ditempuh dari masih masih pihak untuk menyelesaikan sengketa pertanahan dimaksud.

BAB IV KAJIAN HUKUM TENTANG KEPEMILIKAN BIDANG TANAH BERDASARKAN ALAS HAK KEPEMILIKAN *EIGENDOM VERPONDING*

Pada bab ini, penulis akan membahas dan menjawab pertanyaan penelitian terkait status hukum tanah bekas *Eigendom Verponding* yang tidak dikonversi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembahasan akan mencakup kedudukan hukum tanah tersebut setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta implikasinya dalam sistem hukum pertanahan nasional. Selain itu, bab ini juga akan menguraikan akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah bekas *Eigendom Verponding* yang tidak dikonversi, terutama dalam konteks sengketa kepemilikan tanah. Analisis ini akan membahas pengakuan hak pemegang tanah dalam hukum saat ini serta penyelesaiannya jika terjadi konflik dengan pihak lain yang menguasai tanah secara fisik. Dengan demikian, pembahasan ini bertujuan memberikan pemahaman yang jelas mengenai permasalahan hukum yang timbul serta konsekuensi hukumnya bagi para pemegang hak.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini penulis mengungkapkan hasil kesimpulan yang merupakan jawaban-jawaban dari rumusan permasalahan dan saran yang disesuaikan dengan hasil penelitian.

