

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK KEPEMILIKAN TANAH
ANTARA *EIGENAAR* DAN *BEZITTER*
Studi Kasus Tanah *Ex Eigendom* No. 775a Kelurahan Mayangan
Kecamatan Wiradesa Kabupaten Pekalongan**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Program Diploma IV Pertanahan Konsentrasi Manajemen**



**Disusun oleh :
MONICA PUSPITA AGUS TRIANA
NIT. 14232853
MANAJEMEN PERTANAHAN**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2019**

ABSTRACT

Certification from the former western rights land needs more attention from the Ministry of of Agrarian Affairs and Spatial/ Head of National Land Agency. Even though the UUPA has contained it in the provisions of conversion I-IX and implementing regulations below it, the problem is not over. Especially if the problem has accumulated and dragged on. This is what happened to the land of *ex Eigendom* Number 775a, Mayangan Village, Wiradesa District. The dispute between *eigenaar* and *bezitter* on the land has been going on for a long time and has been decided to the level of the Supreme Court.

The purpose of this research is to (1) find out the problems that arise in the dispute over land ownership rights between *eigenaar* and *bezitter* on the land of former *Recht van Eigendom*; (2) Knowing the pattern for resolving disputes over land ownership rights between *eigenaar* and *bezitter* on former *Recht van Eigendom* land that can be carried out by Pekalongan Regency Ministry of of Agrarian Affairs and Spatial/Head of National Land Agency Office after the verdict *in kracht van gewijsde*. To answer this, a mixed legal research method is used, which combines the method of empirical and normative juridical law with a case approach, legislation and analysis.

The results of this research are the 5 (five) problems that arise due to the dispute over *Ex Eigendom* Number 775a land ownership rights in the Mayangan Village and researchers propose that there are 3 (three) settlement patterns that can be taken after the *in kracht van gewijsde* decision. In the decision-making process, of course, it must consider the field facts with the ideal conditions as stated in Article 2 of Presidential Decree No. 32 Th. 1979 and put forward the principle of justice in order to obtain a win-win solution.

Keywords: *ex eigendom, eigenaar, bezitter*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRACT.....	viii
INTISARI	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Kajian Literatur	8
B. Kerangka Teoritis	17
1. Sengketa	17
2. Penguasaan.....	21
3. Hak Pemilikan	25
4. <i>Eigendom</i>	29
5. <i>Verponding</i>	36
6. <i>Rechtsverwerking</i>	37
C. Kerangka Pemikiran	39
D. Hipotesis atau Pertanyaan Penelitian	45
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	46
A. Format Penelitian	46
B. Lokasi Objek Penelitian	48
C. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	48
D. Teknik Analisis Data	53
E. Teknik Pengambilan Kesimpulan	53
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	54
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	54
1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Pekalongan	54
2. Gambaran Umum Wilayah Kelurahan Mayangan.....	55

B. Gambaran Umum Tanah <i>Ex Eigendom</i> No. 775a	56
BAB V DINAMIKA PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH BEKAS <i>EIGENDOM</i>	
<i>VERPONDING</i> NOMOR 775a.....	64
A. Problematika Sengketa Hak Kepemilikan Tanah antara <i>Eigenaar</i> dan <i>Bezitter</i> ...	64
1. Perbedaan persepsi dalam penguasaan dan pemilikan tanah <i>Eigendom</i> 775a..	66
2. Ketidakpastian luas dan batas pembagian tanah.....	71
3. Ahli waris Iljas bin H. Anwar (<i>eigenaar</i>) tidak menguasai fisik tanah secara langsung tanah bekas <i>Eigendom</i> 775a	73
4. Tidak adanya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah <i>Eigendom</i> 775a	73
5. Tidak adanya kata sepakat terhadap nilai ganti rugi antara ahli waris (<i>eigenaar</i>) dengan Paperma (<i>bezitter</i>)	89
B. Pola Penyelesaian yang Dapat Dilaksanakan oleh Kantor Kementerian ATR/ BPN Kabupaten Pekalongan Pasca Putusan Hakim <i>In Kracht van Gewisjde</i>	90
BAB VI PENUTUP	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran	97
DAFTAR PUSTAKA	99

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada zaman penjajahan Belanda, salah satu hukum dan kebijaksanaan agraria yang berlaku di Indonesia adalah *Agrarische Wet* (*Staatsblad* 1870 Nomor 55). Berlakunya *Agrarische Wet* (AW) menandai dimulainya politik liberal¹ di Indonesia. *Agrarische Wet* merupakan tambahan ayat-ayat baru pada Pasal 62 *Regering Reglement* (RR) *Staatsblad* 1854 Nomor 2 (Urip Santosa 2005, 20). Bersamaan dengan tambahan 5 ayat baru ini sekaligus merubah Pasal 66 RR dengan total 8 ayat menjadi Pasal 51 *Indische Staatsregeling* (IS). Salah satu hal yang diatur adalah keberadaan hak-hak barat². Menurut S. Poerwopranoto (1953, 37) hak atas tanah tersebut dibagi menjadi 5 macam yaitu *recht van eigendom* (RvEg), *recht van opstal* (RvO), *recht van erfpacht* (RvErfp), *recht van gebruik* (RvG), *recht van bruikleen* (RvB).

Menilik perkembangan sejarah masa lampau dalam dinamika perjuangan kemerdekaan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), 13 tahun pasca kemerdekaan lahir Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 (UU No. 1 Th. 1958) tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir dan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 (UU No. 86 Th. 1958) tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda. Lahirnya undang-undang tersebut dimaksudkan untuk memberi kemanfaatan sebesar-besarnya pada masyarakat Indonesia. Dua tahun kemudian dalam rangka mengatasi dualisme hukum tanah, lahirlah Undang-Undang Nomor 5

¹ Pemerintah tidak ikut mencampuri di bidang usaha, pengusaha diberikan kesempatan dan kebebasan mengembangkan usaha dan modalnya di bidang pertanian di Indonesia.

² Hak barat atau hak-hak atas tanah barat adalah hak atas tanah yang melekat pada tanah-tanah milik warga negara non pribumi pada zaman penjajahan Belanda hingga sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria.

Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Salah satu hal yang diatur dalam UUPA adalah mengenai keberadaan sisa tanah-tanah bekas hak barat yang tidak terkena pengaturan UU Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir dan UU Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda serta tanah-tanah bekas hak Indonesia sebelum unifikasi³ hukum dilaksanakan. Tanah tersebut wajib dikonversi menurut ketentuan yang tercantum pada romawi I s/d IX ketentuan konversi UUPA. Sebagai tindak lanjut dari ketentuan-ketentuan konversi tersebut, terbitlah Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 (PMNA No. 2 Th. 1960) tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (PMNA No. 5 Th. 1960) tentang Penambahan Ketentuan Peraturan Menteri Agraria No.2 Th. 1960.

Berselang setahun kemudian, dalam rangka mengakomodir pelaksanaan konversi hak *eigendom*, *opstal* dan *erfpacht* yang aktanya belum diganti berdasarkan *Ordonantie Noodvoorzieningen Overschijving en Teboekstelling* 1948, maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 (PMA No. 13 Th. 1961) tentang Pelaksanaan Konversi Hak *Eigendom* dan Lain-lainnya yang Aktanya Belum Diganti. Pada tahun 1962, dikeluarkanlah peraturan pelaksana ketentuan konversi romawi II dan VI yaitu Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 (PMPA No. 2 Th. 1962) tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

³ Unifikasi yang dimaksud oleh penulis adalah unifikasi hukum tanah pasca lahirnya UUPA. Sebelum lahirnya UUPA, hukum tanah di Indonesia bersifat dualistis. Artinya, berlaku secara berdampingan dua perangkat hukum tanah yaitu, hukum tanah adat dan hukum tanah barat. Hukum tanah adat berlaku bagi tanah dengan hak- hak adat (tanah adat) dan hukum tanah barat berlaku bagi tanah dengan hak-hak barat (tanah barat),

Secara khusus tanah-tanah bekas hak barat yang telah dibebani hak lain diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1965 (PMA No. 7 Th. 1965) tentang Pedoman Pelaksanaan Konversi Hak *Eigendom* Tersebut dalam Ayat 3 dan Ayat 5 Pasal I Ketentuan Konversi UUPA yang Dibebani dengan Hak *Opstal* atau *Erpacht* untuk Perumahan. Pada tahun yang sama untuk pelaksanaan konversi tanah-tanah Negara yang dikuasai dengan hak penguasaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953⁴ (PP No. 8 Th. 1953) tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, dikeluarkanlah Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 (PMA No. 9 Th. 1965) tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Kebijakanaksanaan

Pada perkembangannya hingga akhir April 1970, sebagian besar dari orang-orang yang mempunyai tanah dengan hak bekas hak barat yang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU) belum datang pada Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) yang bersangkutan untuk meminta surat tanda bukti hak yang baru, dikeluarkanlah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1970 (Permendagri No. 2 Th. 1970) tentang Penyelesaian Konversi Hak-Hak Barat menjadi HGU dan HGB. Terakhir dalam rangka menyelesaikan masalah yang ditimbulkan karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah asal konversi hak barat maka dikeluarkanlah Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 (Keppres No. 32 Th. 1979) tentang Pokok-Pokok Kebijakanaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat.

Berdasarkan Pasal 1 butir (1) Keppres No. 32 Th. 1979 semua tanah bekas hak barat yang telah dikonversi menurut ketentuan konversi UUPA akan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal

⁴ Hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Th. 1953 adalah tanah Negara yang wewenang penguasaannya diberikan kepada departemen, direktorat, dan daerah-daerah Swatantra

24 September 1980. Tanah tersebut dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara apabila masa berlaku hak atas tanah hasil konversi berakhir (Siswanto 2007, 52). Pasca berakhirnya hak atas tanah hasil konversi, banyak masalah yang timbul. Oleh karena itu pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 (Permendagri No. 3 Th. 1979) tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Kenyataan yang ditemui, masih banyak kasus mengenai sengketa tanah bekas hak barat yang selama dua puluh (20) tahun setelah berlakunya UUPA tidak dikonversi. Pemilik atau ahli warisnya tetap merasa bahwa tanah tersebut masih menjadi miliknya. Hal ini semakin rumit apabila dalam penguasaan secara yuridis, pemilik atau ahli waris tidak menguasai secara fisik tanah tersebut karena *kealpaannya*. Hal inilah yang kemudian terjadi pada kasus sengketa hak keperdataan⁵ *eigenaar* (pemilik) dan *bezitter* (pihak yang menguasai) pada tanah dengan alat bukti berupa *Eigendom Verponding* yang terjadi antara Hj. Afifatun, S.Ag dan Nurmilah melawan Hj. Enny Wachidah dkk., sebanyak 26 orang beserta Kepala Kelurahan Mayangan dan Kepala Kecamatan Wiradesa Kabupaten Pekalongan yang memperebutkan sebidang tanah dengan alat bukti *Eigendom Verponding* 775a seluas 30.800 m² (3,08 ha). Sengketa tanah ini sudah masuk dalam persidangan dan telah diputus hakim di tingkat Peninjauan Kembali (PK).

Berbicara tentang proses dinamika hak *eigendom*, diawali dengan penguasaan dan pendudukan nyata yang disebut *bezit*, sehingga melahirkan hak kepunyaan (*bezitrecht*) dan orang yang memiliki hak itu disebut *bezitter*. Kedudukan hukum sebagai *bezitter* atau yang menguasai

⁵ Hak keperdataan yang dimaksud oleh peneliti adalah hak kepemilikan tanah.

tanah, belum tentu merupakan pemilik hak *eigendom*. Pasal 2 ayat (2) dan PMA No. 5 Th. 1960⁶ berbunyi:

“Bagi orang-orang warganegara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraan itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, Pasal IV Peraturan Penutup dari Undang- Undang No. 62 tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang warganegara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraannya diserahkan kepada kebijaksanaan KKPT yang bersangkutan.”

Pasal 4 PMA No. 2 Th. 1960, hak-hak *eigendom* yang setelah jangka waktu enam (6) bulan tersebut pada Pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah) atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi HGB, dengan jangka waktu maksimal 20 tahun.

Permasalahan dalam kasus ini siapakah yang paling berhak atas tanah bekas hak *Eigendom Verponding 775a* apakah *eigenaar* yang memegang alas hak berupa perjanjian pelimpahan (*subrogeren*) dari *eigenaar* sebelumnya atau *bezitter* yang telah menguasai tanah objek sengketa tersebut selama 34 tahun. Mengingat bahwa otoritas pertanahan berpegang pada keyakinan, meski sesuatu hak atas tanah berakhir atau diakhiri, namun kewenangan bekas pemegang hak atas tanah masih diakui (Hj. Afifatun, S.Ag. dan H. Nurmilah). Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1 butir (2) huruf e Keppres No. 32 Th. 1979. Sementara berdasarkan KUH Perdata Pasal 1967 menyatakan bahwa:

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun (30 th), sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan

⁶ Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 sudah tidak berlaku lagi sesuai setelah dicabut dengan Perkabam 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan.

terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.”

Pada kasus yang akan diteliti, perolehan tanah bekas *eigendom* berawal dari kepemilikan oleh orang keturunan Arab. Menurut Herman Sosesangobeng (2012, 104), yang termasuk golongan orang Timur Asing (*Vreemde Oasterlingen*) antara lain Cina, Arab, India, dan Moor⁷. Selain itu perlu dicermati apakah tanah dengan bukti *Eigendom Verponding* yang dipermasalahkan telah dilaksanakan pencatatan konversinya pada asli (*grondboek*) maupun pada *grosse* aktenya. Pembuatan catatan tersebut tentunya harus dalam tenggang waktu antara 24 September 1960-23 Maret 1961 (6 bulan pasca UUPA). Selebihnya patut diragukan kebenarannya. Berdasarkan uraian di atas maka peneliti bermaksud melaksanakan penelitian penyelesaian hak kepemilikan tanah antara *eigenaar* dan *bezitter*, studi kasus pada tanah bekas *Eigendom Verponding* 775a Kelurahan Mayangan Kecamatan Wiradesa Kabupaten Pekalongan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana problematika yang timbul karena sengketa hak kepemilikan tanah antara *eigenaar* dan *bezitter* pada tanah bekas *Recht van Eigendom*?
2. Bagaimana pola penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah antara *eigenaar* dan *bezitter* pada tanah bekas *Recht van Eigendom* yang dapat dilaksanakan oleh Kantor Kementerian ATR/ BPN Kabupaten Pekalongan pasca putusan *in kracht van gewijsde*?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui problematika yang timbul dalam sengketa hak

⁷ Bangsa Moor adalah sebutan untuk umat Islam di Semenanjung Iberia yang memerintah Spanyol antara 711 M hingga 1492. Moor merupakan sebuah kata yang mengacu pada orang yang berasal dari Maroko.

kepemilikan tanah antara *eigenaar* dan *bezitter* pada tanah bekas *Recht van Eigendom*;

2. Mengetahui pola penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah antara *eigenaar* dan *bezitter* pada tanah bekas *Recht van Eigendom* yang dapat dilaksanakan oleh Kantor Kementerian ATR/ BPN Kabupaten Pekalongan pasca putusan *in kracht van gewijsde*.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara akademis maupun praktis, yaitu :

1. Manfaat akademis yaitu menambah wawasan dan pengetahuan yang berkaitan dengan problematika yang timbul karena sengketa hak kepemilikan tanah antara *eigenaar* dan *bezitter* pada tanah bekas *Recht van Eigendom* dan pola penyelesaian oleh Kantor Kementerian ATR/ BPN Kabupaten Pekalongan pasca putusan *in kracht van gewijsde*;
2. Manfaat sosial yaitu menjadi gambaran kenyataan di lapangan mengenai problematika dalam sengketa sengketa hak kepemilikan tanah antara *eigenaar* dan *bezitter* pada tanah bekas *Recht van Eigendom* oleh Kantor Kementerian ATR/ BPN Kabupaten Pekalongan pasca putusan *in kracht van gewijsde*;
3. Manfaat praktis yaitu menjadi bahan masukan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional mengenai problematika dalam sengketa hak kepemilikan tanah antara *eigenaar* dan *bezitter* pada tanah bekas *Recht van Eigendom* dan pola penyelesaian yang dapat dilaksanakan oleh Kantor Kementerian ATR/ BPN Kabupaten Pekalongan pasca putusan *in kracht van gewijsde*.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Problematika yang timbul karena sengketa hak kepemilikan tanah *Ex Eigendom* Nomor 775a di Kelurahan Mayangan adalah sebagai berikut:
 - a. Perbedaan persepsi dalam penguasaan dan pemilikan tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 775a antara Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan, Ahli Waris Iljas bin hadji Anwar (*eigenaar*) dan Paguyuban Pemilik Ruko Mayangan/ Paperma (*bezitter*).
 - b. Ketidakpastian luas dan batas pembagian tanah *Ex Eigendom Verponding* Nomor 775a yaitu antara yang tercantun dan yang diuraikan di Akta *Eigendom* Nomor 282/1959 tanggal 12 Juni 1959, Akte Perjanjian Nomor 11 tanggal 5 Mei 1966, Peta K.P.3.T (Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah) Pekalongan Blad A3 yang selanjutnya dikutip dan dicantumkan dalam Gambar Situasi (GS) tanggal 31 Maret 1969 pada Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 15/ 1969 dan denah lokasi tanah *Eigendom* Nomor 775a yang menjadi lampiran hasil Rembug Desa Mayangan pada bulan Januari 1976.
 - c. Ahli waris Iljas bin Hadji Anwar tidak menguasai fisik tanah secara langsung *Ex Eigendom Verponding* Nomor 775a yang menjadi objek sengketa.
 - d. Tidak adanya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah bekas *Eigendom* Nomor 775a yang menjadi objek sengketa meskipun sudah *inkracht van gewijsde*.

- e. Tidak ada kata sepakat terhadap nilai ganti rugi antara bekas pemegang hak yang baru (ahli waris Ijas bin Hadji Anwar) dengan seluruh warga yang menempati rumah toko (Paperma).
2. Beberapa pola penyelesaian yang dapat diambil Kantor Kementerian ATR/BPN Kabupaten Pekalongan untuk menindaklanjuti permohonan pensertipikatan tanah objek sengketa oleh Paperma pasca putusan *inkracht van gewijsde* yaitu:
 - a. Hak Pakai selama dipergunakan apabila Pemerintah Kabupaten Pekalongan berkeinginan untuk menggunakan tanahnya bagi penyelenggaraan kepentingan umum. Selanjutnya kepada Paperma diberikan ganti kerugian penguasaan/garapan yang ditaksir oleh tim *appraisal*.
 - b. Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemerintah Kabupaten Pekalongan selanjutnya di atas HPL diterbitkan HGB/HP atas nama Paperma atau kepada masing-masing pemilik toko. kepadanya dikenakan uang pemasukan kepada negara dan kewajiban lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Apabila Pemda tidak menginginkan tanah tersebut maka dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) dan HP (Hak Pakai) langsung atas nama masing-masing penggarap/ Paperma (*bezitter*).

B. Saran

1. Kantor Kementerian ATR/ BPN Kabupaten Pekalongan perlu mempertimbangkan fakta lapangan dengan kondisi ideal seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Keppres No. 32 Th. 1979. Penyelesaian sengketa tanah bekas *Eigendom Verponding* 775a di Kelurahan Mayangan perlu mengedepankan asas keadilan pasca putusan *inkracht van gewijsde* hakim yang bersifat konstitutif. Hakim tidak tersurat menetapkan kepada siapakah hak keperdataan

atas tanah objek sengketa tersebut diberikan. Hal ini penting apabila Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan dan Paperma sama-sama menginginkan untuk memiliki dan/ atau menguasai serta memanfaatkan tanah tersebut.

2. Pasca putusan *inkracht van gewijsde* majelis hakim, apabila Pemda dan Paperma tidak bisa bersepakat mengambil jalan *win-win solution* (dalam rangka mensiasati putusan hakim yang bukan bersifat *condemnatoir* dan tidak menyuratkan siapakah pemegang hak keperdataan atas tanah bekas *Eigendom Verponding 775a*), Paperma/ Pemerintah Kabupaten Pekalongan dapat mengajukan gugatan baru. Berdasarkan dalil/ gugatan yang baru, pihak Penggugat bisa meminta Majelis Hakim untuk memutuskan siapakah yang paling berhak untuk diberikan hak kepemilikan atas tanah bekas *Eigendom Verponding 775a*. Hasil putusan majelis hakim selanjutnya dapat digunakan untuk mengajukan pendaftaran tanah objek sengketa ke Kantor Kementerian ATR/ BPN Kabupaten Pekalongan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Jurnal, Skripsi, Tesis:

- Adjie, H 2008, *Pembuktian sebagai ahli waris dengan akta notaris (dalam bentuk akta keterangan ahli waris)*, Mandar Maju, Bandung.
- Ali, A & Heryani, W 2012, *Menjelajah kajian empiris terhadap hukum*, Kencana, Jakarta.
- Ali, C 1981, *Yurisprudensi indonesia tentang daluwarsa dan pelepasan hak*, Angkasa Offset, Bandung.
- Ali, Z 2016, *Metode penelitian hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amiruddin & Asikin, Z 2004, *Pengantar metode penelitian hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Asyhadie, Z 2018, *Hukum keperdataan (dalam perspektif hukum nasional, KUH perdata (BW), hukum islam dan hukum adat)*, Rajawali Pers, Depok.
- Badan Pusat Statistik 2018, *Statistik Daerah Kabupaten Pekalongan 2018*, dilihat pada 25 April 2019, <https://pekalongankab.bps.go.id/publication/2018>
- Cibro, ENS 2008, 'Penyelesaian sngketa permohonanan penerbitan sertipikat hak atas tanah di kota binjai, studi putusan mahkamah agung nomor 175K/TUN/2012', *Jurnal Penelitian Hukum*, vol. 3, no. 2, hlm. 1-31, dilihat pada 8 November 2018, <https://www.media.neliti.com>.
- Fauzi, N 1999, *Petani & penguasa: dinamika perjalanan politik agraria indonesia*, INSIST, KPA bekerjasama dengan Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Gautama, S 1990, *Tafsiran undang-undang pokok agraria*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono, B 1989, *Hukum agraria indonesia, himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, B 2005, *Hukum agraria indonesia - sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya, jilid 1: hukum tanah nasional*, edisi revisi Djambatan, Jakarta.

- Harsono, SS 1991, 'Pokok-pokok kebijaksanaan pertanahan dalam pembangunan nasional', *Jurnal Centre for Strategic and International Studies (CSIS)*, no. 2, Maret-April 1991.
- Hendro 2009, 'Kekuatan Pembuktian Tanah *Eigendom Verponding* Menurut Pertauran Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor 588 PK./PDT./2002)', tesis pada Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.
- Hutagalung, AS & Gunawan, M 2008, *Kewenangan pemerintah di bidang pertanahan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Hutagalung, AS 2000, 'Penerapan lembaga *rechtsverwerking* untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah: suatu kajian sosioyuridis', *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, no. 4, Tahun XXX, hlm. 328-346.
- Ibrahim, J 2012, *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*, Banyumedia Publishing, Malang.
- Juwono, H 2013, 'Antara *bezitsrecht* dan *eigendomrecht*: kajian tentang hak atas tanah oleh penduduk', *Jurnal Hukum dan Peradilan*, vol. 2, no. 1, hlm. 131-150.
- Laksmana, R, Setiono, Handayani, IGAKR & Sitorus, O 2018, 'Rekonstruksi praduga *release* tepat di tanah (*rechtsverwerking*) di pendaftaran tanah di indonesia', *International Journal of Bisnis, Economic and Law*, vol. 16, no. 5, hlm. 198-208.
- Makara, T 2004, *Pokok-pokok hukum acara perdata*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Marzuki, PM 2007, *Penelitian hukum*, Kencana, Jakarta.
- Menggala, HBN & Sarjita 2005, *Pembatalan dan kebatalan hak atas tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Mertokusumo, S 1998, *Hukum acara perdata indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Muchsin 2002, 'Kontik sumber daya agraria dan upaya penegakan hukumnya'. *Makalah Seminar Nasional Pertanahan: Pembaharuan Agraria*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Mu'in, A 2015, 'Hak pemegang hak atas tanah *eigendom* untuk mendapatkan hak setelah habisnya waktu sebagaimana keputusan presiden republik indonesia nomor 32 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan

dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat', *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, vol. 4, no.1, hlm. 1-20.

Muljadi, K & Widjaja, G 2004, *Kedudukan berkuasa dan hak milik dalam sudut pandang KUH Perdata*, Kencana, Jakarta.

Muljadi, K & Widjaja, G 2004, *Hak-hak atas tanah*, Kencana, Jakarta.

Naibaho, MF 2015, 'Pengakuan penguasaan dan pendudukan tanah tanpa alas hak kepemilikan yang berakibat sengketa: studi kasus putusan MA no. 2511K/Pdt/1995', *Premise Law Jurnal*, hlm. 1-20.

Pakage, A 2012, 'Eksistensi Penguasaan dan Pemilikan Tanah Hak Ulayat Suku Mee Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Distrik Kaporaya Kabupaten Deiyai Provinsi Papua', Tesis pada Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Parlindungan, AP 1990, *Konversi hak-hak atas tanah*, CV Mandar Maju, Bandung.

Parlindungan, AP 1998, *Komentar atas undang-undang pokok agraria*, CV Mandar Maju, Bandung.

Parlindungan, AP 2001, *Berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem uupa (undang-undang pokok agraria)*, CV Mandar Maju, Bandung.

Patittingi, F 2012, *Dimensi hukum pulau-pulau kecil di Indonesia; studi atas penguasaan dan pemilikan tanah*, Rangkang Education, Yogyakarta.

Poerwopranoto, S 1953, *Penuntun tentang hukum tanah (agraria)*, Astana Buku "ABEDE", Semarang.

Pratiwi, AH 2016, 'Tinjauan Umum Tentang Penguasaan Tanah Negara dan Pendaftaran Tanah Menurut Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia', Skripsi pada Fakultas Hukum, Universitas Pasundan.

Rusydi AMP 2014. 'Analisis Hukum Kepemilikan Tanah Eks *Eigendom Verponding* setelah Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960', tesis pada Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin.

Santosa, U 2005, *Hukum agraria dan hak-hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

- Santoso, U 2011, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Santoso, U 2012, *Hukum agraria; kajian komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Sarjita 2005, *Teknik & strategi penyelesaian sengketa pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Sembiring, J 2016, *Tanah negara*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Sembiring, J 2016, 'Konstruksi Hukum Penguasaan Tanah Negara Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional', Ringkasan Disertasi pada Program Doktor Ilmu Hukum, Universitas Gadjah Mada.
- Sinaga, AD 2016, 'Kajian Yuridis Putusan Peradilan Tata Usaha Negara dan peradilan Perdata Atas Objek Perkara Aquo yang Sama', Skripsi pada Konsentrasi Manajemen Pertanahan Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Siswantoro 2007, 'Perbuatan Pemerintah Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Bekas Hak Barat untuk Meningkatkan Kepastian Hukum', Tesis pada Program Magister Ilmu Hukum, Universitas 17 Agustus 1945.
- Soekanto, S 1986, *Pengantar penelitian hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta.
- Soekanto, S & Mamudji, S 2003, *Penelitian hukum normatif: suatu tinjauan singkat*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soesangobeng, H 2012, *Filosofi asas ajaran teori hukum pertanahan dan agraria*, STPN Press, Yogyakarta.
- Sofwan, SSM 2004, *Hukum perdata: Hukum benda*, Liberty, Yogyakarta.
- Soleh, C & Rochmansjah, H 2010, *Pengelolaan keuangan dan aset daerah*, Fokusmedia, Bandung.
- Sonata, DL 2014, 'Metode penelitian hukum normatif dan empiris: karakteristik khas dari metode meneliti hukum', *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 8, no. 1, hlm. 15-35.
- Suhariningsih 2009, *Tanah terlantar, asa dan pembaharuan konsep menuju penertiban*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.

- Suhendro 2004, *Tumpang tindih pemahaman wanprestasi & perbuatan melawan hukum dalam wacana akademik dan praktik yudisial*, UII Press, Yogyakarta.
- Sumardjono, MSW 2014, *Metodologi penelitian ilmu hukum*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sumardjono, MSW 2008, *Tanah dalam perspektif hak ekonomi dan sosial budaya*, Kompas, Jakarta.
- Suprayetno 2015, 'Peranan Dewan Keamanan PBB Menurut Piagam PBB dalam Menyelesaikan Konflik di Sudan Selatan', Skripsi pada Fakultas Hukum, Universitas Lampung.
- Supriyadi, BE 2013, *Hukum agraria kehutanan: aspek hukum pertanahan dalam pengelolaan hutan negara*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Suryo, D 2019, *Transformasi masyarakat indonesia dalam historiografi indonesia modern*, STPN Press, Yogyakarta.
- Syarief, E 2014, *Pensertifikatan tanah bekas hak eigendom*, Kepustakaan Populer Gramedia (KPG), Jakarta.
- Syarief, E 2014, *Menuntaskan snegketa tanah melalui pengadilan khusus pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia (KPG), Jakarta.
- Tresna, R 1993, *Komentar HIR*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Wiradi, G 2009, *Seluk beluk masalah agraria; reforma agraria dan penelitian agraria*, STPN Press, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir
- Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Bulgerijk Wetboek*
- Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konversi Hak *Eigendom* dan Lain-Lain yang Aktanya Belum Diganti
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1965 tentang Pedoman Pelaksanaan Konversi Hak *Eigendom* Tersebut dalam Ayat 3 dan Ayat 5 Pasal I Ketentuan Konversi UUPA yang Dibebani dengan Hak *Opstal* atau *Erpacht* untuk Perumahan
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Kebijakan
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1970 tentang Penyelesaian Konversi Hak-Hak Barat menjadi Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan
- Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl jo.
Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 223/Pdt/2015/PT.Smg
jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1385 K/Pdt/2016 jis. Putusan
Mahkamah Agung Nomor 576PK/PDT/2018.