



## **Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah didasarkan oleh Bukti Eigendom Verponding di Tinjau dari Perspektif Hukum Pertanahan di Indonesia**

**Muhammad Agung Purnama<sup>1</sup>, Nia Kurniati<sup>2</sup>, Betty Rubiati<sup>3</sup>.**

<sup>1</sup>Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia, muhammad21186@mail.unpad.ac.id.

<sup>2</sup>Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia, nia.kurniati@unpad.ac.id.

<sup>3</sup>Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia, betty.rubiati@unpad.ac.id.

Corresponding Author: muhammad21186@mail.unpad.ac.id<sup>1</sup>

**Abstract:** *This study discusses legal protection for communities whose land rights are revoked based on evidence of eigendom verponding, by taking the example of the Decision of the Bandung State Administrative Court No. 3/G/2021/PTUN which revoked the land rights certificate issued by the National Land Agency (BPN). This study analyzes the legal aspects related to the land registration system in Indonesia, especially regarding legal protection for legitimate certificate holders and communities who purchase land in good faith. Using a normative approach, this study concludes that evidence of eigendom verponding does not have strong legal force, because the land already has the status of state land after the conversion of Western rights. In addition, according to Article 32 Paragraph 2 of the PP on Land Registration, if a land certificate has been issued for 5 years without a lawsuit or objection, then the certificate cannot be canceled. This study also underlines the importance of legal protection for buyers in good faith, who have the right to maintain their land rights even if the certificate is canceled. Communities who feel disadvantaged by the cancellation of the certificate can file a lawsuit with the General Court to prove ownership of the land rights.*

**Keyword:** *Legal Protection, Land Rights Certificate, Eigendom Verponding, Certificate Cancellation, State Administrative Court, General Court.*

**Abstrak:** Penelitian ini membahas perlindungan hukum terhadap masyarakat yang kepemilikan hak atas tanahnya dibatalkan oleh dasar bukti eigendom verponding, dengan mengambil contoh pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 3/G/2021/PTUN yang membatalkan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penelitian ini menganalisis aspek hukum yang terkait dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia, khususnya mengenai perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang sah dan masyarakat yang membeli tanah dengan itikad baik. Menggunakan pendekatan normatif, penelitian ini menyimpulkan bahwa bukti eigendom verponding tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, karena tanah tersebut sudah berstatus tanah negara setelah konversi hak Barat. Selain itu, menurut Pasal 32 Ayat 2 PP Pendaftaran Tanah, jika sertifikat tanah telah diterbitkan selama 5 tahun tanpa gugatan atau keberatan, maka sertifikat tersebut tidak dapat dibatalkan. Penelitian ini juga menggarisbawahi pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik,

yang berhak untuk mempertahankan hak atas tanah mereka meskipun terjadi pembatalan sertifikat. Masyarakat yang merasa dirugikan oleh pembatalan sertifikat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Sertifikat Hak Atas Tanah, Eigendom Verponding, Pembatalan Sertifikat, Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Umum.

---

## PENDAHULUAN

Sertipikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah yang tercatat dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 Ayat 2 UUPA. Untuk memberikan keamanan hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah, sertipikat ini mencakup informasi tentang tanah secara fisik dan legal. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengharuskan tanah yang terdaftar memiliki bukti kepemilikan yang sah melalui sertipikat, yang merupakan bentuk legalisasi hak atas tanah, menurut Harsono (2003). Sertipikat tanah juga merupakan bukti yang sah yang memberikan jaminan hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Ini dilakukan untuk memastikan bahwa setiap hak atas tanah dapat diidentifikasi dan dilindungi oleh hukum, menurut Harsono (1997).

Sistem pendaftaran tanah Indonesia, yang diatur oleh PP No. 24 Tahun 1997, dianggap akurat jika tidak ada pihak yang membantahnya. Dalam sistem ini, tanah yang sudah terdaftar akan diberikan sertipikat yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Sistem ini dikenal dengan sistem pendaftaran tanah negatif bertende positif, yang berarti data yang tercatat dianggap benar sampai ada pembuktian yang menyatakan sebaliknya (Susanto, 2022).

Sebelum diberlakukannya UUPA, Indonesia mengenal sistem hukum tanah dengan istilah eigendom verponding, yang merujuk pada hak milik tanah yang dikenakan pajak oleh pemerintah kolonial Belanda. Ahlanissa (2024) menjelaskan bahwa istilah ini mengacu pada hak milik yang tercatat dalam Ordonansi Verponding Indonesia 1923 dan 1928, yang membedakan antara hak milik tanah atas tanah-tanah hak Barat dan tanah milik adat. Namun, setelah berlakunya UUPA, eigendom verponding dianggap tidak berlaku lagi dan digantikan dengan sistem hukum tanah yang berlaku secara seragam di seluruh Indonesia. Meskipun demikian, beberapa masyarakat masih menganggap eigendom verponding sebagai dasar bukti kepemilikan yang sah atas tanah mereka.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/Pdt/2013 menegaskan bahwa eigendom verponding adalah istilah yang digunakan untuk menunjuk hak milik atas tanah, terutama untuk tanah milik adat yang terletak di wilayah tertentu. Sebagai contoh, pada kasus PT Global Kurnia Grahatama, pengadilan Tata Usaha Negara membatalkan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang diterbitkan pada tahun 2015, karena dasar bukti kepemilikan yang digunakan adalah Surat Eigendom Verponding. Susanto (2022) menyatakan bahwa meskipun eigendom verponding sudah tidak diakui lagi oleh hukum tanah Indonesia, dokumen tersebut masih digunakan oleh sebagian masyarakat sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah.

Dalam hal ini, ahli waris dari Raden Ardisasmita (alm) mengajukan gugatan pembatalan sertipikat HGB yang diterbitkan pada tahun 2015, dengan alasan bahwa mereka tidak pernah melakukan jual beli atau peralihan hak atas tanah yang tercatat dengan eigendom verponding. Harsono (1997) mengingatkan bahwa hal ini menunjukkan pentingnya pemeriksaan riwayat tanah dan status hukum tanah sebelum penerbitan sertipikat baru. Kasus ini menunjukkan bahwa walaupun tanah tersebut terdaftar dengan sertipikat HGB, apabila ada tumpang tindih dengan bukti kepemilikan lain yang sah, seperti eigendom verponding, maka keputusan hukum yang jelas sangat diperlukan untuk menyelesaikan masalah ini.

Putusan pengadilan tata usaha negara menyatakan bahwa Kantor Pertanahan Kota Bandung tidak melakukan pemeriksaan riwayat tanah dengan baik sebelum menerbitkan sertipikat HGB yang menjadi objek sengketa. Oleh karena itu, penerbitan sertipikat tersebut dianggap cacat administrasi dan tidak sah secara prosedural. Seperti yang dikemukakan oleh

Ahlanissa (2024), kesalahan dalam pemeriksaan administrasi ini dapat menyebabkan sengketa kepemilikan tanah yang seharusnya dapat dihindari dengan prosedur yang tepat.

Kasus ini menjadi contoh nyata dari pentingnya pemeriksaan riwayat tanah dan kejelasan status hukum tanah sebelum penerbitan sertipikat baru. Peneliti melihat fenomena hukum ini sebagai dasar untuk melakukan kajian lebih lanjut mengenai eksistensi eigendom verponding dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang tanahnya dibatalkan kepemilikannya berdasarkan bukti eigendom verponding. Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengkaji lebih dalam mengenai eksistensi eigendom verponding dalam perspektif hukum pertanahan di Indonesia, dan (2) meneliti serta mengkaji bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat yang kepemilikan hak atas tanahnya dibatalkan akibat penggunaan bukti eigendom verponding.

## **METODE**

Penelitian ini berlokasi di Perpustakaan Pusat Universitas Padjadjaran dan Kantor Pertanahan Kota Bandung, yang dipilih berdasarkan aksesibilitas dan relevansi dengan topik penelitian. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kepustakaan dan lapangan. Pendekatan yuridis normatif berfokus pada analisis bahan pustaka, khususnya hukum positif, serta penerapannya dalam praktik. Menurut Soekanto (2003), penelitian hukum normatif mengutamakan bahan pustaka atau data sekunder berupa hukum positif yang mengandung asas-asas hukum, sistematika hukum, dan perbandingan hukum. Hal ini sesuai dengan tujuan penelitian untuk memahami bagaimana hukum diterapkan dalam kasus terkait eigendom verponding dan konversinya dalam sistem pertanahan Indonesia.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang menggambarkan eksistensi bukti hukum eigendom verponding yang belum dikonversi dalam perspektif hukum pertanahan Indonesia. Menurut Soemitro (1990), penelitian deskriptif analitis bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang permasalahan hukum yang sedang dikaji, yang dalam hal ini adalah eksistensi eigendom verponding dalam konteks hukum pertanahan.

Penelitian dilakukan dalam dua tahap. Pertama, penelitian kepustakaan (library research) untuk mengkaji bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan terkait. Sebagai contoh, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No.3/G/2021/PTUN.BDG, yang menyatakan bahwa sertipikat hak guna bangunan yang diterbitkan tanpa pemeriksaan riwayat tanah dianggap tidak prosedural. Bahan sekunder berupa buku dan pendapat ahli, sementara bahan tersier adalah artikel dan jurnal. Seperti yang dikemukakan oleh Soekanto (2003), bahan hukum sekunder sangat membantu dalam menganalisis bahan hukum primer.

Tahap kedua adalah penelitian lapangan (field research) untuk memperoleh data primer melalui wawancara dengan praktisi di Kantor Pertanahan Kota Bandung, terkait kasus pembatalan sertipikat hak guna bangunan. Teknik ini sejalan dengan pendapat R. Setiawan (2010) yang menyatakan bahwa wawancara adalah cara efektif untuk memperoleh data langsung dari narasumber yang memiliki pengetahuan dan keahlian terkait topik penelitian.

Teknik pengumpulan data meliputi studi dokumen untuk mengumpulkan data sekunder, dan wawancara untuk memperoleh informasi langsung dari narasumber. Data yang terkumpul akan dianalisis secara yuridis kualitatif, dengan fokus pada kesesuaian peraturan, hierarki hukum, dan mencari kepastian hukum. Dalam analisis data kualitatif, seperti yang dijelaskan oleh Soekanto (2003), peneliti harus memperhatikan kesesuaian antara peraturan yang ada, serta mencari hukum yang hidup dalam masyarakat, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Tujuan utama dari analisis ini adalah untuk mencapai kepastian hukum terkait dengan eigendom verponding dan hak atas tanah di Indonesia.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pelaksanaan Konversi Alat Bukti Hak Lama Berupa Eigendom Verponding Menjadi Hak Guna Bangunan**

Riwayat kepemilikan tanah sengketa ini menunjukkan bahwa tanah tersebut sebelumnya merupakan Eigendom Verponding Nomor 6391 yang kemudian dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik pada tahun 1964, yang berpindah tangan beberapa kali, dengan kepemilikan terakhir oleh PT Global Kurnia Grahatama setelah beberapa kali transaksi. Pada tahun 2014, timbul sengketa mengenai kepemilikan tanah ini, yang diklaim oleh pihak ahli waris Rd. Ardisasmita, melalui Kol. Laut Deni Septiana, yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik almarhum kakeknya yang belum pernah dialihkan secara sah.

Proses hukum dimulai dengan pemblokiran tanah oleh pihak ahli waris, yang kemudian dilaporkan ke Polda Jawa Barat dengan dugaan pemalsuan surat dan penyerobotan tanah. Meskipun terjadi mediasi antara pihak Yuke Sutandi dan Handi Wijaya pada 2014, sengketa ini berlanjut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada 2021, yang memutuskan untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada 2015. Dalam putusnya, Majelis Hakim menilai bahwa Kantor Pertanahan tidak melakukan pemeriksaan riwayat tanah dengan baik, dan menerbitkan sertifikat tersebut meskipun Frans August Witbols Feugen, yang mengajukan konversi, merupakan warga negara asing pada saat itu.

Putusan pengadilan memerintahkan pencabutan Sertifikat HGB Nomor 34/Pasir Impun dan semua surat turunannya, serta membebaskan biaya perkara kepada para tergugat sebesar Rp 7.504.000,-. Keputusan ini menunjukkan pentingnya pemeriksaan dan verifikasi riwayat tanah yang cermat dalam proses penerbitan sertifikat tanah untuk memastikan kepastian hukum dan menghindari sengketa di masa depan.

### **Eksistensi Eigendom Verponding dalam Perspektif Hukum Pertanahan di Indonesia**

Nama "eigendom verponding" berasal dari kata "eigendom" dan "verponding", yang masing-masing memiliki arti yang berbeda. Hak milik atas suatu benda didefinisikan dalam Pasal 570 KUHPdata sebagai kepemilikan. Namun, Undang-Undang Nomor 72 Tahun 1958 tentang Pajak Verponding Tanah mengatur jenis pajak yang dikenakan terhadap benda-benda tetap, yaitu tanah. Istilah Verponding juga digunakan untuk menyebut salah satu jenis pajak tersebut. Pada tahun 1961, verponding Eropa, verponding Indonesia, dan landrente atau pajak bumi diganti menjadi Iuran Pembangunan Daerah (IPADA). Kemudian, IPEDA digantikan oleh pajak baru yang disebut Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pemerintah Indonesia memberlakukan satu hukum tanah, atau unifikasi hukum, untuk semua tanah di wilayahnya setelah mencapai kemerdekaan dan memberlakukan UUPA. Dengan demikian, wilayah yang sebelumnya dimiliki oleh hak-hak Barat harus dinasionalisasi melalui proses konversi. Menurut UUPA, konversi sendiri berarti menggantikan hak tanah lama menjadi hak milik baru. Pada tanggal 24 September 1960, pemegang hak milik adalah warga negara Indonesia atau badan hukum yang ditunjuk sebagai pemegang hak milik.

Apabila pemegang hak eigendom adalah perorangan, maka menurut Pasal 2 PMA No. 2 Tahun 1960 menyatakan bahwa:

“Orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom di dalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam Peraturan ini disingkat: KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraan itu.”

Penyelesaian mengenai tanah-tanah yang tunduk pada Hak Barat telah berakhir pada tanggal 24 September 1980 pernyataan tersebut didasarkan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 jo Pasal 1 ayat (1) Keppres No. 32 Tahun 1979.

Dalam kasus pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh bukti eigendom verponding pada Pengadilan Tata Usaha Bandung 2021 mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan alasan Tergugat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Bandung tidak melakukan penelitian objek tanah dengan benar sehingga sertipikat yang diterbitkan pada tahun 1964 berserta turunan terakhirnya dianggap cacat administrasi atau batal demi hukum. Adapun yang menjadi alasan Majelis Hakim mempertimbangkan hal tersebut berdasarkan bukti dan fakta persidangan FRANS AUGUST WITBOLS FEUGEN adalah seorang warga negara asing yang melakukan konversi hak eigendom verponding menjadi hak milik; ini jelas bertentangan dengan Pasal 21 UUPA, yang pada dasarnya menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berhak atas hak milik.

Menurut Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Tergugat dan Tergugat Intervensi melakukan upaya hukum hingga tingkat Peninjauan Kembali, dan mereka memenangkan hasilnya. Menurut keputusan Mahkamah Agung, gugatan Penggugat telah melewati 90 (sembilan puluh) hari yang ditetapkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Menurut pertimbangan Mahkamah Agung berikutnya, penggugat dapat mengajukan gugatan ke Peradilan Umum sesuai dengan peraturan yang berlaku apabila merasa dirugikan hak keperdataannya;

Berdasarkan kasus tersebut penulis berpendapat bahwasannya bukti pembayaran pajak atau eigendom verponding masih tetap eksis di dunia pradilan hal tersebut didukung dengan beberapa Putusan-Putusan Pengadilan yang kasusnya mengenai eigendom verponding diantaranya:

1. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3113 K/Pdt/2014 tanggal 22 September 2015, tanah yang dipermasalahkan dalam perkara tersebut tidak pernah diubah secara hukum. Pada tanggal 24 September 1980, negara memiliki kekuasaan langsung atas tanah tersebut berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Keppres 32 Tahun 1979.
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1212 K/Pdt/2014 menyatakan bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3783 K/Pdt/1987 tanggal 13 Juni 1989 dan Nomor 3738 K/Pdt/1987 tanggal 14 Februari 1990, di atas tanah yang diberikan hak-hak eropa seperti opstal, erpacht, eigendom, dan lain-lain tidak mungkin lagi diberikan hak-hak tambahan seperti hak tanah adat. Logika hukumnya bahwa ketika di atas tanah
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1619 K/Pdt/2017 tanggal 19 Oktober 2017 menyatakan bahwa tanah yang menjadi subjek sengketa adalah tanah eigendom verponding yang seharusnya dikonversi setelah Undang-Undang Pokok Agraria berlaku, tetapi tidak dilakukan. Akibatnya, statusnya sekarang menjadi tanah yang dikuasai negara.
4. Menurut putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1955 K/Pdt/2018 tanggal 18 September 2018, hak eigendom verponding yang didakwa sebagai objek sengketa tidak dapat dipergunakan lagi karena hak tersebut tidak pernah diubah menjadi hak-hak yang diakui UUPA. Dengan demikian, tanah tersebut menjadi tanah negara dan tidak ada penguasaan yang dimiliki oleh yang mendalilkan hak atas tanah tersebut.

Mengacu pada beberapa Putusan Mahkamah Agung di atas, banyak dijumpai orang yang memiliki bukti hak lama yaitu pembayaran pajak eigendom verponding akan tetapi tidak menguasai secara fisik objek sengketa kemudian mengajukan gugatan terhadap pihak yang memiliki bukti baru hak atas tanah, yang mana apabila melihat pada aturan dan dasar hukum yang berlaku Menurut hukum pertanahan Indonesia, orang yang memiliki tanah hak barat pasca berlakunya UUPA diberi jangka waktu selama 20 tahun hingga 24 September 1980. Jika mereka tidak melakukannya, tanah tersebut akan dikuasai oleh negara atau menjadi tanah

negara. Namun, apabila pemegang tanah hak barat yang pada saat ini masi menguasai secara fisik tanahnya, mereka dapat mendaftarkan tanah mereka sesuai dengan aturan yang berlaku.

Dalam PP Pendaftaran Tanah, Pasal 24, yang disebut sebagai "Pembuktian Hak Lama", mengatur cara pendaftaran tanah bekas hak adat dan barat. Ayat pertama dari Pasal tersebut menyatakan bahwa:

“Kegiatan pendaftaran bagi 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 Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”

Alat bukti yang dimaksud Pasal 24 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah di atas, disebutkan kemudian dalam Pasal 60 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan PP Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut:

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian seperti yang disebutkan di atas, maka pembuktian hak dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan telah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. Bahwa fakta penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan oleh karena itu diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan; dan
- c. Bahwa kesaksian orang yang dapat dipercaya diperkuat.
- d. Bahwa pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan;
- e. Bahwa penelitian tambahan telah dilakukan mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas; dan
- f. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dimasukkan ke dalam keputusan yang dibuat oleh Panitia Ajudikasi yang mengakui hak-hak yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menjelaskan mengenai definisi tanah Negara. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara merupakan bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh pihak lain. Menurut maksud ini, penguasaan Negara atas tanah yang tidak dikonversi tidak berarti tanah tersebut dimiliki oleh Negara. Sebaliknya, Negara memberikan prioritas kepada masyarakat yang telah menempati dan menguasai tanah yang sebelumnya dimiliki oleh hak barat. Pemerintah memberikan masyarakat kesempatan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut.

Diketahui bahwa ahli waris dari Rd. Ardisasmita yaitu Laksamana Pertama Deny Septiana mengajukan gugatan pembatalan sertipikat hak atas tanah didasarkan oleh kepemilikan bukti pembayaran pajak eigendom verponding yang belum pernah dilakukan konversi sebelumnya dan terklasifikasi sebagai bukti hak lama maka berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 Jo. Pasal 1 Ayat (1) Keppres No. 32 Tahun 1979 mengenai jangka waktu konversi tanah hak barat berakhir selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 dan saat berakhirnya maka tanah tersebut akan dikuasai langsung oleh negara atau menjadi tanah negara.

Pasal 95 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menjelaskan mengenai pembuktian Bukti Hak Lama. Alat bukti tertulis Tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara.

Berdasarkan uraian tersebut maka alat bukti eigendom verponding yang diajukan oleh ahli waris dari Rd. Ardisasmita secara hukum tidak memiliki eksistensi sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat karena sesuai dengan aturan tersebut pada tanggal 24 September 1980 eigendom verponding yang diajukan oleh ahli waris dari Rd. Ardisasmita sudah menjadi tanah negara. Oleh karena alm Rd. Ardisasmita beserta ahli warisnya tidak menguasai objek eigendom verponding secara fisik sejak tanggal 15 Desember 1964 maka mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan; “orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa alat bukti eigendom verponding yang diajukan oleh ahli waris dari Rd. Ardisasmita tidak memiliki eksistensi dan kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna.

## **Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Yang Kepemilikan Hak Atas Tanahnya Dibatalkan Oleh Dasar Bukti Eigendom Verponding**

Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mendefinisikan pengertian Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang subjek, objek, dan hak yang melekat di atasnya, serta untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dengan menerbitkan sertipikat sebagai bukti kepemilikan. Sepanjang tidak ada yang menerbitkan hak atas tanah yang berkepastian hukum bagi pemegangnya, sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional harus diakui oleh semua orang sebagai bukti tunggal.

Kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah ditetapkan oleh sistem publikasi pendaftaran tanah. Dalam kasus ini, negara Indonesia menggunakan sistem publikasi tanah negatif, yang mengandung unsur positif, yang berarti data fisik dan yuridis tentang tanah dianggap benar selama tidak ada pihak yang membantahnya. Sistem publikasi negatif ini menyebabkan pemilik tanah kehilangan keyakinan dan perlindungan. Jika pembatalan dilakukan, sertifikat harus dicabut, yang berarti pemegang sertifikat tidak dapat mengontrol tanah secara fisik. Akibatnya, semua pihak akan mengalami kerugian.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, hukum memerlukan kepastian. Salah satu tujuan dari hukum Pertanahan Indonesia adalah untuk memastikan siapa yang memiliki hak milik atau hak lain atas sebidang tanah. Dalam kenyataannya, pemegang sertipikat tanah belum merasa yakin bahwa hak mereka akan dilindungi; banyak gugatan yang menuntut pembatalan sertipikat tanah di pengadilan adalah hasil dari keragu-raguan ini.

Fenomena tersebut terjadi dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 3/G/2021/PTUN pada tahun 2021 membatalkan sebanyak 283 bidang sertipikat hak atas tanah karna adanya gugatan pembatalan yang didasarkan oleh bukti pembayaran pajak zaman belanda yaitu eigendom verponding, pembatalan sertipikat hak atas tanah tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat pemegang sertipikat hak atas tanah dan mengakibatkan bertentangan dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri yaitu perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik yang telah membeli hak atas tanah tersebut.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 butir IX merumuskan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik sebagai berikut:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pembeli asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.”

Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik pada hakikatnya harus dilindungi oleh hukum, pada Perkara Pembatalan Sertipikat hak atas tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Tergugat Intervensi yaitu masyarakat Bandung City View, hanyalah korban dari Laksamana Pertama Denny Septiana pada perkara Tata Usaha Negara dengan Kantor Pertanahan Kota Bandung. Oleh karena itu, masyarakat yang membeli tanahnya dengan itikad baik berhak mendapat jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Masyarakat Bandung City View 2 memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah karena, menurut Pasal 32 Ayat 2 PP Pendaftaran Tanah, suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan niat baik dan secara nyata menguasai tanah



tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan Pasal 32 Ayat 2 PP Pendaftaran Tanah, secara tidak langsung memberikan masa daluarsa seseorang untuk melakukan gugatan pembatalan terhadap sertipikat hak atas tanah. Mengacu pada Pasal tersebut diketahui bahwa terdapat masa kadaluarsa seseorang untuk melakukan gugatan terhadap sertipikat hak atas tanah adalah 5 tahun. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhinya 3 (tiga) syarat kumulatif yaitu (Mujiburohman, 2018):

1. Penerbitan sertipikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih;
2. Proses penerbitan sertipikat tersebut didasarkan pada itikad baik;
3. Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaannya.

Pasal 24 PP No. 32 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 tahun secara terus-menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Berangkat dari dasar hukum tersebut dijelaskan bahwa masyarakat mendapatkan hak prioritas untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ia tempati apabila telah menguasai secara fisik tanah tersebut selama 20 Tahun.

Berdasarkan data riwayat status objek penelitian di kantor Pertanahan Kota Bandung dikaitkan dengan uraian di atas, diketahui bahwa PT Global Kurnia Grahatama telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 2014, kemudian adapun ahli waris Rd. Ardisasmita mengajukan gugatan pembatalan sertipikat pada pengadilan Tata Usaha Bandung pada tahun 2021. Sehingga berdasarkan PP No. 32 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah ahli waris Rd. Ardisasmita telah daluarsa dalam mengajukan gugatan pembatalan sertipikat kepada pengadilan Tata Usaha Negara.

Apabila PT Global Kurnia Grahatama beserta masyarakat yang merasa hak keperdataannya dirugikan karna adanya Pembatalan Sertipikat oleh Pengadilan Tata Usaha Bandung. Maka upaya hukum yang dapat dilakukan yaitu dengan mengajukan gugatan keperdataan kepada Pengadilan Umum dalam lingkup Pengadilan Negeri untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa alat bukti eigendom verponding yang diajukan oleh ahli waris Rd. Ardisasmita tidak memiliki kekuatan hukum kuat. Hal ini disebabkan oleh berakhirnya jangka waktu konversi tanah hak barat pada 24 September 1980, yang menyebabkan tanah tersebut berstatus sebagai tanah negara. Selain itu, karena Rd. Ardisasmita dan ahli warisnya tidak menguasai secara fisik objek tanah eigendom verponding tersebut sejak 15 Desember 1964, dan mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung, hak atas tanah tersebut dianggap telah dilepaskan. Dengan demikian, bukti eigendom verponding yang diajukan tidak memiliki eksistensi dan tidak dapat diterima sebagai bukti hak yang sah dan kuat.

Masyarakat yang membeli tanah dengan itikad baik, seperti masyarakat Bandung City View, berhak mendapatkan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah mereka. Berdasarkan Pasal 32 Ayat 2 PP Pendaftaran Tanah, jika sertipikat tanah telah diterbitkan selama 5 tahun atau lebih tanpa ada gugatan atau keberatan, maka pembatalan sertipikat tidak dapat dilakukan. Selain itu, seseorang yang menguasai fisik tanah selama 20 tahun dapat mendaftarkan hak atas tanah tersebut. Dalam kasus ini, karena ahli waris Rd. Ardisasmita mengajukan gugatan pembatalan sertipikat pada tahun 2021, yang sudah melewati masa daluarsa 5 tahun sejak penerbitan sertipikat, maka gugatan tersebut dianggap tidak sah. Oleh karena itu, jika PT Global Kurnia Grahatama atau masyarakat merasa haknya dirugikan, langkah hukum yang dapat diambil adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah.

## REFERENSI

- Achmad Chomzah, A. (2003). *Hukum agraria (pertanahan di Indonesia)*. Prestasi Pustaka.
- Ahlanissa, M. P. (2024). Akibat hukum bagi pemegang hak bekas Eigendom Verponding dalam sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), Juli-Desember.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*. Djambatan.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan UUPA, isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Isnaini, & Anggreni. (2022). *Hukum agraria kajian komprehensif*. CV Pustaka Prima.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.
- Perangin-Agin, E. (1991). *Hukum agraria Indonesia*. Rajawali Pers.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Putri Ahlanissa, M. (2024). Akibat hukum bagi pemegang hak bekas Eigendom Verponding dalam sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), Juli-Desember.
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. (2021). No. 3/G/2021/PTUN.BDG antara Laksamana Pertama Deny Septiana (Penggugat), dengan Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat I), dan PT Global Kurnia Grahatama (Tergugat II), dalam perkara pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan.
- Rahardjo, & Hendri. (2003). *Cara pintar memilih dan mengajukan kredit*. Pustaka Yustisia.
- Santoso, U. (2005). *Hukum agraria & hak-hak atas tanah*. Prenada Media.
- Santoso, U. (2013). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenadamedia Group.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan hak atas tanah*. Kencana Prenadamedia Group.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2003). *Penelitian hukum normatif: Suatu tujuan singkat*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi penelitian hukum dan jurimetri*. Ghalia Indonesia.
- Susanto, P. (2022). Akibat hukum bagi pemegang hak bekas Eigendom Verponding dalam sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Dialektika Hukum*, 4(2), Desember.
- Sutedi, A. (2009). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Utami, & Dezy Ari, K. (n.d.). Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan. *Jurnal Arena Hukum*, 7(2), 151-302.