

LEGALISASI TANAH-TANAH BEKAS HAK *EIGENDOM*

Kajian Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl

LEGALIZATION OF FORMER *EIGENDOM* RIGHTS LAND

An Analysis of Decision Number 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl

Dian Aries Mujiburohman

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Email: esamujiburohman@stpn.ac.id

Naskah diterima: 17 Juli 2020; revisi: 15 April 2021; disetujui: 19 April 2021

DOI: 10.29123/jy.v14i1.443

ABSTRAK

Dengan adanya ketentuan konversi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka status tanah hak-hak barat hanya berlaku sampai tanggal 24 September 1980. Namun kenyataannya, banyak kasus sengketa tanah bekas hak barat yang belum dikonversi setelah lewat dua puluh tahun Undang-Undang Pokok Agraria berlaku. Salah satu kasus yang terjadi adalah sengketa tanah bekas barat *Eigendom Verponding* Nomor 775a di Kabupaten Pekalongan. Upaya penyelesaian telah dilakukan secara litigasi dan non-litigasi, namun belum juga dapat diselesaikan. Pokok permasalahan yang dikaji adalah bagaimana status hukum tanah bekas hak barat *Eigendom Verponding* Nomor 775a pasca putusan *inkracht van gewijsde*? Siapakah yang paling memiliki hak prioritas bekas hak barat tersebut? Permasalahan ini dikaji dengan metode normatif, dengan pendekatan kasus dan peraturan perundang-undangan. Kesimpulan kajian ini adalah tanah objek sengketa telah ditetapkan sebagai tanah yang dikuasai oleh negara tidak serta merta hapus hak atas tanahnya, karena hak keperdataan (kepemilikan) masih melekat pada pemegang hak. Cara menghapus hak keperdataan itu adalah dengan memberi ganti kerugian kepada pemegang hak.

Kata kunci: hak *eigendom*; tanah negara; tanah bekas hak barat; konversi tanah.

ABSTRACT

With the existence of conversion as stipulated in Law No. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, the status of western land rights was valid only until September 24, 1980. However, in practice, there are

many cases regarding former western rights lands that have not been converted after twenty years of the concerning Basic Regulations on Agrarian Principles implementation. One of the cases occurred is a land dispute over former Eigendom Verponding Number 775a in Pekalongan Regency. Such efforts to reach the settlement have been set up both using litigation and non-litigation paths, nevertheless the dispute could not be resolved. The main issues that become the focus of this study are: how is the legal status over the former western right land of Eigendom Verponding Number 775a after final court decision (*inkracht van gewijsde*)? who has the most priority rights over the former western right land? These issues are examined using a normative method through cases and statutes. The conclusion from this study appears as the disputed land that has been stipulated as the land controlled by the state does not necessarily abolish its land rights, because the civil rights (ownership) are still attached to the rights holder. A mean to remove the civil rights is by paying compensation to the rights holder.

Keywords: *eigendom rights; state land; former western rights land; land conversion.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak barat merupakan hak atas tanah bagi orang asing yang diatur dalam undang-undang (Karina, Silviana, & Triyono, 2016: 2). Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria), hukum tanah di Indonesia bersifat dualistis. Artinya, berlaku secara berdampingan dua perangkat hukum tanah yaitu, hukum tanah adat dan hukum tanah barat (Bakri, 2008: 1).

Hukum tanah adat yang dikenal dengan tanah-tanah hak Indonesia seperti tanah-tanah ulayat, tanah milik, tanah usaha, tanah gogolan, tanah bengkok, tanah *agrarisch eigendom*, dan lain-lain (Soetojo, 1961: 62). Sedangkan tanah-tanah barat ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan hukum pertanahan barat, berlaku untuk orang barat/Eropa seperti hak *eigendom*, *erfpacht*, *opstal*, dan *gebruik*. Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria, maka terjadi unifikasi hukum pertanahan Indonesia. Hak-hak atas bekas hak barat dikonversi dengan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk pada sistem hukum yang lama, yaitu hak-hak atas tanah menurut *Burgerlijk Wetboek* (BW) dan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Parlindungan, 1990: 5). Artinya konversi adalah perubahan berdasarkan persamaan isi dan kewenangan yang ada pada hak atas tanah yang lama dengan hak atas tanah yang baru yang disesuaikan menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pengaturan konversi diatur dalam bagian kedua tentang ketentuan-ketentuan konversi.

Dalam ketentuan konversi hak *erfpacht* dikonversi menjadi hak guna usaha, hak *opstal* menjadi hak guna bangunan, hak *gebruik* menjadi hak pakai dengan berbagai syarat dan ketentuan yang mengaturnya. Sedangkan hak *eigendom* dikonversi menjadi hak milik dengan syarat pemiliknyanya berkewarganegaraan Indonesia pada tanggal 24 September 1960 yang dibuktikan dengan surat kewarganegaraannya selambat-lambatnya dalam jangka waktu enam bulan sejak berlakunya Undang-

Undang Pokok Agraria, yaitu sampai 24 Maret 1960. Jika tidak memenuhi syarat itu maka akan dikonversi menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun. Dengan adanya ketentuan konversi, maka status tanah hak *eigendom* hanya berlaku sampai tanggal 24 September 1980, artinya pemilik hak diberi waktu 20 tahun untuk mengurus konversi tersebut. Apabila tanah tersebut tidak dikonversi, tanah hak *eigendom* menjadi tanah yang kembali dikuasai negara (Parlindungan, 2001: 7). Bagi penduduk yang masih memenuhi syarat dan menduduki tanah negara bekas hak *eigendom* diberikan prioritas untuk mengajukan hak atas tanah tersebut.

Dalam praktiknya, masih banyak kasus mengenai sengketa tanah bekas hak barat yang selama 20 tahun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tidak dikonversi dan 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 kelalaiannya, seperti pada kasus *Eigendom Verponding* Nomor 775a. Perolehan tanah bekas *eigendom* berawal dari kepemilikan oleh orang keturunan Arab. Tanah objek sengketa yang diperebutkan adalah sebidang tanah dengan alat bukti *Eigendom Verponding* Nomor 775a seluas 30.800 m² (3,08 ha) terletak di Kelurahan Mayangan Kabupaten Pekalongan yang digugat oleh ahli warisnya Hj. Afifatun dan Nurmilah sebagai penggugat melawan Paperma (Paguyuban Ruko Mayangan) dan Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan.

Pada awalnya persil bekas hak *Eigendom Verponding* Nomor 775a, seluas 30.800 m², tercatat sebagai pemegang haknya adalah:

- a. Syarifa Secha Binti Ali Bin Hasan Alatas, mendapatkan $\frac{1}{2}$ bagian tidak terbagi tanah seluas ± 15.400 m². Saat ini tanah *eigendom* tersebut telah menjadi hak pengelolaan atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan. Hak pengelolaan ini digugat oleh Paperma kepada Pemerintah Kabupaten Pekalongan melalui Pengadilan Negeri Pekalongan, yang pada intinya menuntut agar Pemerintah Kabupaten Pekalongan memberikan hak milik atas tanah tersebut, akan tetapi gugatan tersebut juga ditolak berdasarkan Putusan Nomor 64/Pdt.G/2010/PN.PKL.
- b. Sech Abdo(e)lah bin Rajis Nah(a)di, mendapatkan $\frac{1}{2}$ bagian tidak terbagi atas tanah seluas 15.400 m². Dari tanah tersebut sebagian tanah seluas ± 14.000 m² diberikan hak pakai selama 10 tahun yang berakhir pada tanggal 18 April 1977 kemudian setelah berakhirnya hak pakai telah menjadi hak milik tercatat dalam hak milik Nomor 6. Sedangkan sisa tanah seluas ± 1.400 m², setelah diukur ulang oleh BPN/Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2006 luasnya menjadi ± 2.047 m². Sisa tanah ini yang diperebutkan oleh ahli waris dan Paperma yang telah menduduki dan telah dibangun rumah toko (ruko).

Perkara ini bermula dari Sech Abdo(e)lah bin Rajis Nah(a)di keturunan Arab membuat perjanjian peralihan (*subrogeren*) dengan Iljas bin Hadji Anwar dengan perjanjian Nomor 11 yang dibuat oleh Notaris The Siuw Jong, diterbitkan turunan kedua oleh Notaris J. Tirtaamidjaja, tanggal 5 Mei 1966. Dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut sehingga kepemilikan beralih kepada Iljas bin Hadji Anwar. Atas dasar perjanjian tersebut ahli waris dari Iljas bin Hadji Anwar menggugat atas

tanah sisa seluas $\pm 2.047 \text{ m}^2$ yang telah diduduki oleh Paperma atas dasar perikatan sewa menyewa dengan Kelurahan Mayangan.

Gugatan kepemilikan atas tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 775a ke pengadilan negeri dan telah diputus dengan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl, kemudian para ahli waris mengajukan upaya hukum banding dengan Putusan Nomor 223/Pdt/2015/PT.SMG dan kasasi dengan Putusan Nomor 1385 K/Pdt/2016, serta peninjauan kembali dengan Putusan Nomor 576 PK/PDT/2018. Keseluruhan putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan. Pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl menyatakan bahwa:

1. Sech Abdo(e)lah bin Rajis Nah(a)di pada saat membuat perjanjian merupakan subjek hukum yang berkewarganegaraan asing dan menyadari benar jika objek yang diperjanjikan dengan Iljas bin Hadji Anwar adalah tanah bekas haknya yang telah menjadi tanah negara;
2. Tanah objek sengketa adalah tanah negara yang dikuasai oleh para terggugat atas dasar sewa menyewa sehingga penguasaan atas objek sengketa oleh para tergugat adalah bukan perbuatan melawan hukum;
3. Pelimpahan hak atas tanah bekas hak *eigendom verponding* oleh warga negara asing yaitu Alm. Sech Abdo(e)lah Rajis Naha(a)di kepada orang tua para penggugat sesuai dengan Perjanjian Pelimpahan Nomor 11 tanggal 5 Mei 1966 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, maka perbuatan hukum tidak sah sehingga para penggugat tidak dapat membuktikan haknya atas objek sengketa.
4. Bukan karena kekuatan akta pelimpahan (*subrogeren*) dari Sech Abdo(e)lah bin Rajis Nah(a)di kepada Iljas bin Hadji Anwar, permohonan penerbitan hak pakai seluas $\pm 14.000 \text{ m}^2$ dikabulkan Mendagri, melainkan karena tanah tersebut sudah gugur menjadi tanah negara dan secara fisik dikuasai oleh Iljas bin Hadji Anwar.

Pasca putusan *inkracht van gewijsde* bagaimana status kepemilikan tanah bekas *eigendom* setelah dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Siapa yang paling berhak, apakah pemilik yang memegang alas hak berupa perjanjian pelimpahan (*subrogeren*) dari pemilik sebelumnya atau yang menguasai. Karena dalam putusan pengadilan tidak menentukan siapa pemilik yang sah tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 775a. Di sisi lain dalam praktik administrasi pertanahan meski sesuatu hak atas tanah berakhir atau diakhiri, namun kewenangan bekas pemegang hak atas tanah masih memiliki hak-hak keperdataan dan memiliki prioritas untuk memperoleh hak atas tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dikaji adalah:

1. Bagaimana status kepemilikan tanah bekas hak barat *Eigendom Verponding* Nomor 775a setelah dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara?

2. Siapa yang memiliki prioritas atas tanah tersebut pasca putusan *inkracht van gewijsde*?

C. Tujuan dan Kegunaan

Tulisan ini bertujuan untuk menganalisis status kepemilikan tanah bekas hak barat *Eigendom Verponding* Nomor 775a setelah dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan siapa yang memiliki prioritas atas tanah tersebut setelah dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Kegunaan dari penulisan ini adalah menambah wawasan dan pengetahuan kepada pemangku kepentingan yang berkaitan dengan penyelesaian status kepemilikan tanah bekas hak barat, khususnya hak *eigendom verponding* yang belum dikonversi atau didaftarkan di kantor pertanahan.

D. Tinjauan Pustaka

1. Hak Negara Atas Tanah

Di Indonesia konstitusi dikenal dengan nama UUD NRI 1945. Konstitusi menampilkan diri dengan berbagai corak, Asshiddiqie (2010: 70) mengategorikan UUD NRI 1945 sebagai konstitusi ekonomi dan juga konstitusi sosial dan sebagai konstitusi hijau (*green constitution*) mengatur tentang pengelolaan lingkungan hidup (Asshiddiqie, 2009). Bahkan disebut sebagai konstitusi maritim (*blue constitution*) yang menegaskan keberadaan Indonesia sebagai negara kepulauan (Asshiddiqie, 2014: xv), serta UUD NRI 1945 sebagai konstitusi agraria (Arizona, 2014: 3).

Konstitusi agraria merupakan konstitusi yang berisi landasan mengenai hubungan antara negara dan warga negara terhadap tanah dan sumber daya alam lainnya, konstitusi agraria untuk melihat bagaimana konstitusi pada suatu negara merumuskan keadilan agraria dan hubungan-hubungan keagrariaan menyangkut penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan dan pengelolaan tanah dan sumber daya alam lainnya dalam dokumen konstitusinya (Arizona, 2014: 3). Pengaturan hubungan hukum dengan rakyat dalam penguasaan sumber daya alam yang termuat dalam Pasal 33 UUD NRI 1945 lazim disebut hak menguasai negara sebagai fungsi kontrol bagi negara untuk mengatur sumber daya alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Mujiburohman, 2013: 464). Hak menguasai negara adalah satu-satunya hak kebendaan yang secara eksplisit diberikan oleh konstitusi kepada negara Indonesia (Kusumadara, 2013: 263).

Konsep hak menguasai negara dipandang sebagai kesuksesan bangsa Indonesia merumuskan relasi hukum antara negara dengan rakyat terkait dengan tanah serta kekayaan alam. Konsep ini menggantikan doktrin hukum kolonial yang dikenal dengan nama doktrin atau pernyataan *domein* atau dikenal pula dengan sebutan *domein verklaring* (Safitri, 2014: 7). Hak menguasai negara adalah kewenangan yang dimiliki oleh negara yang berisi wewenang, mengatur, merencanakan, mengelola/mengurus serta mengawasi pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah baik dalam hubungan antara perorangan, masyarakat dan negara dengan tanah maupun hubungan antara perorangan, masyarakat dan negara satu dengan lainnya yang berkaitan dengan tanah (Erwiningsih, 2009: 118-136). Penafsiran terhadap

“dikuasai negara” oleh Mahkamah Konstitusi dikonstruksikan oleh UUD NRI 1945 memberikan mandat kepada negara untuk melakukan fungsinya dalam mengadakan kebijakan (*beleid*), tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), pengaturan (*regelendaad*), pengelolaan (*beheersdaad*), dan pengawasan (*toezicht houden daad*) oleh negara (Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 01-021-022/PUU-I/2003).

Hak menguasai negara atas tanah bersumber dari hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang mengandung unsur hukum publik (Santoso, 2012: 276). Makna penguasaan atau menguasai mempunyai kewenangan beraspek publik negara, sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang meliputi: (a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; (b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; (c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Harsono (1997: 239-240) menjelaskan bahwa pengertian mengatur dan menyelenggarakan sebagaimana dimaksud pada huruf a dilaksanakan oleh lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan seperti TAP MPR, UU/Perpu, PP, Keputusan Presiden, dan Keputusan Menteri. Sementara itu, pengertian menentukan dan mengatur sebagaimana dimaksud pada huruf b dan c merupakan kekuasaan eksekutif oleh presiden, menteri, dan pejabat negara lainnya.

Dasar perolehan kewenangan tersebut dalam hukum administrasi negara disebut dengan ‘atribusi.’ Wewenang negara sebagai pengertian dalam hukum publik, bukan dalam arti dimiliki atau hak milik sebagai pengertian hukum perdata. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa wewenang negara yang dikatakan ‘langsung’ atas tanah negara adalah lebih ‘luas’ atau lebih ‘penuh’ atau lebih ‘dalam’ dibandingkan atas tanah yang bukan tanah negara (Sembiring, 2016: 120). Dalam beberapa putusan Mahkamah Konstitusi menafsirkan hak menguasai negara bukan dalam arti negara memiliki, tetapi dalam pengertian rakyat secara kolektif itu dikonstruksikan memberikan mandat kepada negara untuk mengadakan kebijakan (*beleid*) dan tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), pengaturan (*regelendaad*), pengelolaan (*beheersdaad*), dan pengawasan (*toezichthoudensdaad*) untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Menurut Triana et.al. (2021: 85) pemerintah atau negara tidak bisa disebut pemilik (*eigenaar*) atas benda-benda objek agraria.

Hak menguasai negara merupakan pendelegasian wewenang dari masyarakat kepada negara, kemudian negara mendelegasikan wewenangnya kepada lembaga-lembaga pemerintah dengan kewenangannya lembaga pemerintah memberikan berbagai izin atau hak penguasaan dan pemanfaatan sumber daya alam. Di sisi lain hak menguasai negara menghendaki pertanggungjawaban atas pendelegasian kewenangan itu. Namun dalam praktiknya izin atau hak yang diberikan lembaga pemerintah tidak sedikit yang menjadi pemicu sengketa dan konflik sumber daya alam dan juga melahirkan regulasi bersifat sektoral (Mujiburohman, 2019: 17).

Sumardjono (2011: 25-26) menyatakan kewenangan negara untuk mengatur itu dibatasi oleh dua hal. *Pertama*, pembatasannya oleh UUD NRI 1945 sehingga pengaturan itu tidak boleh berakibat pada

pelanggaran hak-hak dasar manusia. *Kedua*, pembatasan yang bersifat substantif, yaitu menjawab pertanyaan apakah peraturan yang dibuat itu relevan dengan tujuannya, yaitu untuk terwujudnya sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Kekuasaan negara atas tanah, maka negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Kekuasaan negara atas tanah-tanah dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum (Penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria).

Berdasarkan kewenangan yang diperoleh dari hak menguasai negara guna mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah, pemerintah dapat menentukan bermacam-macam hak atas tanah (Pasal 4 jo. Pasal 76 Undang-Undang Pokok Agraria). Serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah, sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, isi hak dibatasi disertai dengan kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya (Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria). Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional (Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria) dan memelihara tanah adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah. Artinya, setiap pemberian hak oleh negara kepada perorangan atau badan-badan hukum haruslah bersama-sama dengan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

Undang-Undang Pokok Agraria menganut asas nasionalitas, hanya warga negara Indonesia (WNI) saja yang mempunyai hak milik atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

- 1) Hanya WNI dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2.
- 2) Tiap-tiap WNI, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Sesuai dengan asas nasionalitas hanya WNI saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang. Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Menurut Parlindungan (dalam Syarief, 2014: 3) ketentuan yang mengatur ini dapat dilihat pada Pasal 21 ayat (2), Pasal 30 ayat (2), Pasal 36 ayat (2), Pasal 27 ayat (4), dan Pasal 41-45 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan

Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah. Prinsipnya, aturan-aturan tersebut melarang kepemilikan tanah di Indonesia oleh warga negara asing (WNA).

2. Konversi Tanah Bekas Hak *Eigendom*

Hukum pertanahan pada masa pemerintahan Hindia Belanda menggunakan sistem hukum tanah barat yang berkonsep individualistis. Hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak milik pribadi yang disebut hak *eigendom* (Harsono, 2003: 184). Hak *eigendom* atas tanah dinyatakan dalam Pasal 571 Bab Ketiga Buku II KUHPerdota. Dikatakan, “Hak milik (*eigendom*) atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah” (Syarief, 2014: 15). Pasal 570 Bab Ketiga Buku II KUHPerdota menyatakan:

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan Buku II KUHPerdota sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dicabut. Sebagai penunjang Undang-Undang Pokok Agraria khusus untuk tanah bekas hak *eigendom* yang dihapus diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Sebagai tindak lanjut atas Keputusan Presiden tersebut telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Menurut Nur (2015: 92) menyatakan maksud dari pada kedua peraturan tersebut menegaskan status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara, pada saat berakhirnya hak atas tanah asal konversi hak barat, juga dimaksudkan untuk mengatur kebijakan menyeluruh dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur ketentuan konversi dalam bagian kedua yang terdiri dari Pasal I sampai dengan Pasal IX. Salah satu yang diatur dalam ketentuan konversi adalah keberadaan tanah bekas hak *eigendom*. Undang-Undang Pokok Agraria telah memberi batas waktu konversi sampai dengan 24 September 1960, hak-hak asing yang memiliki tanah berdasarkan KUHPerdota harus memindahkan hak tersebut kepada WNI dalam waktu satu tahun, bila lalai haknya gugur tanahnya menjadi tanah yang kembali dikuasai negara.

Dalam Pasal I Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, hanya dimungkinkan jika subjek hak telah menjadi WNI pada tanggal 24 September 1960. Orang asing, kewarganegaraan ganda dan badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik, hanya dapat dikonversi menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun. Jika hak *eigendom*

dibebani dengan hak opstal atau hak *erfpacht*, maka hak opstal dan hak *erfpacht* itu menjadi hak guna bangunan, yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak *erfpacht* tersebut selama-lamanya 20 tahun.

Pelaksanaan konversi dapat terjadi beberapa cara, *pertama*, semata-mata karena hukum, misalnya hak *erfpacht* untuk perkebunan besar langsung dikonversi menjadi hak guna usaha dengan jangka waktu paling lama 20 tahun. *Kedua*, konversinya harus dipenuhi syarat konstitutif, supaya dapat dikonversi menjadi hak tertentu, misalnya hak *eigendom* dikonversi menjadi hak milik, pemiliknya harus membuktikan bahwa ia telah berkewarganegaraan Indonesia. Jika tidak memenuhi syarat itu maka akan dikonversi menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun. *Ketiga*, konversi memerlukan syarat *deklaratoir*, yaitu pemegang haknya harus mengajukan permohonan lebih dulu kepada Menteri Agraria, supaya hak itu dapat dikonversi menjadi hak guna usaha. Ketentuan tersebut berlaku untuk pemegang hak konsesi dan hak sewa untuk perkebunan besar (Pasal IV Ketentuan Konversi) dan permohonan itu harus diajukan dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Hutagalung et.al., 2012: 189).

Dengan pelaksanaan konversi ini, maka istilah bekas hak Barat di Indonesia berakhir sejak 24 September 1980, hanya ada satu macam hukum tanah yang berlaku serentak di seluruh wilayah Indonesia, tidak dikenal lagi tanah hak adat maupun tanah hak barat, maka terbentuk keseragaman hak-hak atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria bertujuan menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah dan mengakhiri hak-hak asing atas tanah.

II. METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Normatif artinya melakukan penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier (Soekanto & Mamudji, 2011: 14). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus dan perundang-undangan. Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi dengan mengkaji mengenai *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada suatu putusan (Marzuki, 2010: 94-119). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum yang sehingga akan menghasilkan suatu argumen yang bermanfaat untuk memecahkan isu yang dihadapi (Marzuki, 2013: 133).

Teknik pengumpulan data bersumber pada data sekunder, kemudian data diperoleh dianalisis secara preskriptif yang berarti analisis dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai benar atau salah apa yang seyogianya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian. Data yang telah dianalisis kemudian hasilnya dipaparkan secara deskriptif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Status Hukum Tanah Bekas *Eigendom*

Perkara tanah bekas hak *Eigendom Verponding* Nomor 775a seluas 2.047 m², Pengadilan Negeri Pekalongan telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl tanggal 16 Desember 2014, yang amarnya menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya dan mengabulkan gugatan para penggugat rekonvensi untuk sebagian yaitu para tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan pembatalan perjanjian pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh warga negara asing, serta tanah bekas *eigendom* ditetapkan sebagai tanah negara. Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 223/Pdt/2015/PT.SMG tanggal 23 Juli 2015. Dalam permohonan kasasi para tergugat putusan tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 1385 K/Pdt/2016 tanggal 16 Agustus 2016. Hal yang sama dalam peninjauan kembali ditolak dalam Putusan Nomor 576 PK/PDT/2018.

Berdasarkan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl, setidaknya ada tiga isu utama sebagaimana dalam pertimbangan majelis hakim sebagai bahan analisis yaitu: *pertama*, perbuatan melawan hukum. Penggugat mendalilkan para tergugat telah menduduki dan mendirikan kios-kios di atas objek sengketa serta menikmati hasilnya, dan juga turut tergugat 1 (pemerintah daerah), dan turut tergugat 2 (camat/lurah), tanpa hak telah menyewakan objek sengketa, kepada para tergugat. Namun para tergugat menempati kios-kios merupakan atas dasar dan izin pemerintahan setempat (Kelurahan Mayangan) dan selama menyewa baik secara turun menurun maupun dengan membeli bangunan kios dari pemilik sebelumnya. Jadi para tergugat dengan iktikad baik mereka menempati, melunasi kewajiban-kewajibannya, memanfaatkan tanah negara untuk kegiatan usaha maupun kegiatan lainnya.

Atas dasar sewa menyewa sehingga penguasaan atas objek sengketa oleh para tergugat adalah bukan perbuatan melawan hukum, karena tanah objek sengketa adalah tanah negara yang dikuasai oleh para tergugat. Sewa menyewa ini semula dari pemilik tanah yaitu Sech Abdoellah bin Rajis Nahdi, kemudian pada tahun 1966 menyewa kepada Iljas bin Hadji Anwar setelah terjadi pelepasan hak atas tanah dari Sech Abdoelah bin Rajis Nahdi kepada Iljas bin Hadji Anwar. Pada tahun 2010 sampai sekarang menyewa pada kelurahan setempat. Sedangkan dasar pemerintah daerah menyewakan tanah objek sengketa kepada para tergugat karena tanah tersebut tercatat masuk dalam aset pemerintah daerah, maka hubungan hukum antara para penggugat dengan tanah objek sengketa sudah tidak ada.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut Fuady (2013: 10) adalah adanya suatu perbuatan; perbuatan tersebut melawan hukum; adanya kesalahan dari pihak pelaku; adanya kerugian bagi korban; dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Dalam menetapkan adanya unsur perbuatan melanggar hukum adalah asas *similia similibus* dan asas *res judicata pro veritate habetur*, yakni bahwa tergugat melanggar hak subjektif penggugat (Butarbutar, 2018: 23-39). Perbuatan melawan hukum bukan hanya berupa tindakan di lapangan yang secara nyata (Shidarta, 2017: 60-77), dan bukan juga sekadar diartikan sebagai perbuatan melawan undang-undang saja (Shidarta, 2011: 251-261).

Meskipun majelis hakim dalam kasus ini menafsirkan perbuatan melawan hukum berdasarkan undang-undang saja, namun sudah tepat dan benar, karena Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya telah tegas melarang peralihan hak atas tanah kepada warga negara asing. Hak *eigendom* telah dihapus sejak tahun 1980 jika tidak dialihkan kepada warga negara Indonesia, maka tanahnya menjadi langsung dikuasai negara. Kemudian sebagai dasar penggugat menempati/menduduki tanah bekas *eigendom* adalah sewa menyewa, maka secara hukum tidak dikategorikan perbuatan melawan hukum.

Senada menurut Rachmanto (2016: 215-236) perbuatan melawan hukum dasar gugatannya adalah karena pelanggaran terhadap hukum (undang-undang). Sedangkan menurut Gunakaya (2012: 189-223) dimaknai sebagai bertentangan dengan undang-undang, tidak berdasarkan hak/tanpa hak, tanpa alasan yang sah, melanggar hak orang lain, bertentangan dengan hukum maupun bertentangan peraturan-peraturan tidak tertulis. Berbeda apabila penggugat menguasai fisik tanah dengan memelihara tanah bekas hak *eigendom* tersebut dengan baik, maka berdasarkan penguasaan fisik tanah, penggugat dapat mendaftarkan tanahnya dan apabila tanahnya digunakan oleh pemerintah daerah, penggugat berhak mendapat ganti kerugian, serta kemungkinan hakim akan memenangkan objek gugatannya.

Kedua, tentang pembatalan perjanjian yang dibuat oleh warga negara asing. Perjanjian yang dibuat pada tahun 1996 secara yuridis formal tidak melanggar aturan, namun secara materil telah terjadi pemindahan hak milik, perbuatan ini dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum sehingga berakibat terhadap keabsahan perjanjian tersebut yaitu batal demi hukum. Perjanjian tersebut secara tidak langsung bertentangan dengan asas nasionalitas yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria, karena telah ditentukan hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa (Pasal 9 ayat (1)). Artinya hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik.

Orang asing dapat diberikan akses terhadap tanah di Indonesia berdasarkan kepentingan bangsa Indonesia terhadap orang asing, bukan atas kepentingan orang asing (Notonagoro, 1984: 79). Terdapat kebiasaan hukum internasional bahwa orang asing dapat diberikan akses tanah hanya terbatas di suatu negara, termasuk Indonesia (Harsono, 2008: 223). Instrumen akses tanah bagi pihak asing terbatas pada hak pakai dan hak sewa untuk bangunan (Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria). Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria). Sedangkan hak sewa bangunan merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan yang berasal dari tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Model peralihan hak atas tanah kepada warga negara asing dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, merupakan perbuatan hukum yang bertentangan dengan undang-undang bukan karena kebutuhan yang legal, akan tetapi dengan sengaja dilakukan untuk menghindari hukum oleh orang-orang yang bersangkutan dan mencari lubang-lubang dalam jaringan undang-undang untuk menghindari peraturan undang-undang dengan iktikad tidak baik (Wijaya, 1978: 37). Penyelundupan

hukum dapat dilakukan dengan cara melalui perjanjian pemilikan tanah dan surat kuasa, perjanjian opsi, perjanjian sewa menyewa, kuasa menjual, hibah wasiat, dan surat pernyataan ahli waris (Sumardjono, 2007: 14-15).

Perbuatan perjanjian dilakukan dengan iktikad tidak baik dan perbuatan tersebut bertentangan dengan maksud dan tujuan serta jiwa dari undang-undang. Karena perbuatan penyelundupan hukum justru dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada dalam undang-undang, hanya saja dipergunakan untuk mencapai maksud dan tujuan yang bertentangan maksud, tujuan, dan jiwa undang-undang itu sendiri. Dalam perkara ini bertentangan dengan ketentuan konversi dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa hak guna bangunan yang berasal dari konversi yang dipunyai oleh orang asing di dalam waktu satu tahun terhitung sejak tanggal 24 September 1960 harus dipindahkan kepada warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 25 Permenag Nomor 2 Tahun 1960). Karena ketentuan undang-undang pemilik hak *eigendom* tidak memenuhi syarat sesuai Pasal 21, 28, dan 36 Undang-Undang Pokok Agraria, maka gugur dan menjadi tanah negara.

Batas peralihan bagi pemilik hak tanah bagi warga negara asing adalah satu tahun, namun perjanjian telah dibuat pada tahun 1966 artinya enam tahun setelah Undang-Undang Pokok Agraria terbit. Namun pada waktu tersebut Abdullah Bin Radjis tidak memenuhi ketentuan sebagai pemilik hak guna bangunan konversi tanah bekas hak *eigendom*, maka dengan demikian, bahwa perjanjian antara yaitu Sech Abdo(e)lah bin Rajis Nah(a)di dengan Iljas Bin Hadji Anwari adalah tidak sah dan batal demi hukum. Artinya akta perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, maka hak kepemilikan tanah bekas *eigendom* Nomor 775a kembali kepada pemilik awal sebelum dialihkan lewat perjanjian tersebut, yaitu Sech Abdo(e)lah bin Rajis Nah(a)di.

Ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan: "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Namun dalam Pasal 1266 KUHPerdara bahwa perjanjian yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan adalah batal demi hukum yang konsekuensinya bahwa perjanjian peralihan hak sebagaimana perjanjian Nomor 11 yang dibuat di hadapan notaris pada tanggal 5 Mei 1966 untuk sebagian atau keseluruhan dianggap tidak pernah ada.

Dari segi teknis pembuatan perjanjian para tergugat mendalilkan adanya keganjilan dalam teknis penulisan yang digunakan, yaitu: (1) apabila perjanjian dibuat pada tahun 1966 maka seluruh ejaan akan menggunakan ejaan yang lazim digunakan pada tahun tersebut, misalnya dalam isi perjanjian terdapat tulisan "Tuan Sech abdullah Bin Rajis" lazimnya ejaan pada kurun waktu tersebut adalah menggunakan "Toe'an Abdoellah." (2) segel yang digunakan adalah segel yang dikeluarkan pada tahun 1974, dan teknologi pencetakan dalam mencetak hasil ketikan sudah melampaui teknologi pencetakan surat kabar pada tahun 1966. Tergugat berkesimpulan bahwa perjanjian dibuat pada tahun 1974.

Ketiga, status tanah bekas *eigendom* ditetapkan sebagai tanah negara. Salah satu terjadinya tanah negara adalah berasal dari hak-hak barat (*eigendom*, *opstal*, *erfpacht*) karena ketentuan undang-

undang karena pemiliknnya tidak memenuhi syarat sesuai Pasal 21, 28, 36, 55 dan ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria, maka gugur dan menjadi tanah negara. Untuk lebih lengkap klasifikasi berdasarkan proses terjadinya tanah negara (lihat Sembiring, 2012: 10-18). Dalam ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria yang dipunyai oleh orang asing, di dalam waktu satu tahun terhitung sejak tanggal 24 September 1960 harus dipindahkannya kepada warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ataupun jika yang mempunyainya itu berkedudukan di Indonesia, dapat pula dilepaskan untuk diganti dengan hak pakai atau hak sewa.

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa terjadinya hak milik bisa karena lima hal, yaitu: a) Menurut hukum adat; b) Penetapan pemerintah; c) Ketentuan undang-undang; d) Ketentuan konversi; dan e) Peningkatan hak. Terjadinya hak milik menurut ketentuan konversi adalah pengakuan terhadap bekas hak milik pribadi terdahulu sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, baik hak milik atas tanah bekas milik pribadi yang tunduk pada hukum barat (*eigendom*) maupun yang tunduk pada hukum adat (bekas tanah milik adat) dikonversi menjadi hak milik atas tanah (Sumarja, 2015: 40-41). Hak *eigendom* atas tanah dapat menjadi hak milik, jika memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria memberikan penegasan bahwa hanya WNI saja yang boleh mempunyai hubungan yang penuh dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Hak atas tanah bekas hak *eigendom* yang tidak dikonversi dan tidak dialihkan kepada pihak ketiga gugur dan tanah tersebut kembali dikuasai oleh negara. Negara secara sepihak menyatakan bahwa tanah tersebut kembali ia dikuasai dan negara bebas menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan permohonan dari yang berkepentingan (Parlindungan, 2001: 6). Untuk hak *eigendom* kepunyaan orang asing diberikan batas waktu 24 September 1960 memiliki tanah harus memindahkan hak tersebut kepada WNI dalam waktu satu tahun. Sebagai diatur dalam ketentuan konversi Pasal I sampai dengan VI Undang-Undang Pokok Agraria dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, dipertegas dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979.

Konversi hak *eigendom* di atas ditentukan oleh kewarganegaraan yang disandang pemilik hak. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan:

- i. Orang-orang warga negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak *eigendom* di dalam waktu enam 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.
- ii. Bagi orang-orang warga negara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraan itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959, Pasal IV Peraturan Penutup dari Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang warga negara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraannya diserahkan kepada kebijaksanaan KKPT yang bersangkutan.

Hak-hak *eigendom* yang pemiliknya terbukti berkewarganegaraan Indonesia tunggal dicatat oleh KKPT, baik pada asli maupun pada *grosse* aktanya sebagai dikonversi menjadi hak milik. Hak-hak *eigendom* yang setelah jangka waktu enam bulan pemiliknya tidak datang pada KKPT atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun. Dengan demikian berdasarkan ketentuan di atas *Eigendom Verponding* Nomor 775a di Kelurahan Mayangan hanya dapat dikonversi menjadi hak guna bangunan saja. Itupun berdasarkan ketentuan konversi hanya sampai tanggal 24 September 1980. Oleh karena tidak dikonversi dan dinyatakan gugur menjadi tanah negara.

Untuk tanah-tanah berstatus *eigendom* yang belum dikonversi masih dapat dikonversi menjadi hak milik sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi (Lubis & Lubis, 2008: 225). Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaan konversi disebut dengan pembuktian hak lama sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (1) yang berbunyi:

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau, pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan, baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya, dengan syarat: (a) penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; (b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan maupun pihak lainnya.

B. Hak Prioritas Atas Tanah Bekas *Eigendom*

Majelis hakim dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl telah benar memutus tanah tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 775a, karena Undang-Undang Pokok Agraria telah tegas melarang model peralihan hak atas tanah dalam bentuk apapun kepada warga negara asing. Peralihan hak atas tanah kepada warga negara asing biasanya dengan melakukan penyelundupan hukum. Undang-Undang Pokok Agraria telah menegaskan warga negara asing tidak dapat memiliki hak atas tanah di

Indonesia, kecuali hak sewa dan hak pakai saja. Namun yang menjadi persoalan adalah majelis hakim hanya membatalkan perjanjian dan menyatakan tanahnya kembali menjadi tanah negara.

Setelah ditetapkan sebagai tanah negara oleh pengadilan, siapa yang berhak atau memiliki prioritas terhadap tanah bekas *eigendom* tersebut. Meskipun telah ditetapkan sebagai tanah negara otoritas pertanahan menganggap pemegang hak masih memiliki hak keperdataan yang masih melekat, tidak hilang atau berakhir pada bekas pemegang hak, walaupun jangka waktunya telah berakhir. Untuk pemutusan hubungan hukum keperdataan kepada bekas pemegang hak diberikan ganti kerugian dan pemegang hak memiliki prioritas terhadap tanah tersebut.

Pengaturan tentang hak-hak keperdataan dan hak prioritas terhadap tanah negara bekas hak tidak diatur secara tegas, bahkan cenderung *sumir*, akan tetapi dalam praktik keberadaannya diakui, terlihat jelas dalam banyak putusan pengadilan mengakui adanya itu. Hak prioritas atas tanah dimaknai sebagai hak untuk mendapat prioritas pertama atau diutamakan/didahulukan berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah untuk memperoleh pengakuan, pemberian/penetapan hak-hak atas tanah. Sedangkan hak keperdataan mengenai hubungan hukum antara subjek hak dengan tanahnya. Artinya, hak keperdataan diselesaikan lebih dahulu, baru hak prioritas dapat diberikan berdasarkan prioritas urutan penerima hak (Mujiburohman, 2016: 162). Hak prioritas dalam pelaksanaan hukum pertanahan sudah diakui eksistensinya, dengan hak prioritas seseorang dapat memperoleh atau dapat kehilangan hak atas tanah dan karena hak prioritas pula hak atas tanah seseorang dicabut (Arianto, Budhiawan, & Andari, 2015).

Hak prioritas bukanlah suatu hak, Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengenal istilah hak prioritas. Ketentuan yang selama ini dirujuk untuk menjelaskan adanya tafsir mengenai hak prioritas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang di dalamnya mengatur “perpanjangan dan pembaharuan” hak. Inilah yang melahirkan tafsir mengenai hak prioritas. Misalnya terhadap hak guna bangunan dipraktikkan hampir serupa dengan *erfpacht* pada masa kolonial, praktis tidak membuat berarti lagi perubahan jangka waktu hak, karena perusahaan berpeluang memiliki hak guna bangunan seusia *erfpacht* dan menutup peluang peralihan hak kepada pihak lain. Ia juga terbukti menyandera kewenangan negara menguasai kembali tanah negara (Luthfi, 2016: 4).

Urutan-urutan penerima hak prioritas diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, diberikan prioritas untuk pemberian hak baru atas tanah tersebut kepada: (1) Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan; (2) Rakyat yang telah menduduki tanah-tanah hak guna usaha asal konversi hak barat tersebut, dengan didasari pertimbangan bahwa tanah tersebut lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian; (3) Rakyat yang telah menduduki dan membuat perkampungan di atas tanah tersebut. Pada prinsipnya setiap orang memiliki kesempatan yang sama dalam mendapatkan hak atas tanah, namun demikian pihak yang menguasai tanah bekas hak secara fisik dalam jangka waktu tertentu dengan iktikad baik, akan mendapatkan prioritas dalam perolehan hak atas tanahnya.

Persoalan dalam perkara ini, majelis hakim tidak memutuskan siapa yang paling memiliki hak prioritas atas tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 775a apakah pemegang alas hak, Paperma, Pemerintah Daerah. Berpedoman pada Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 setidaknya ada beberapa alternatif penyelesaian sengketa pasca putusan pengadilan. Prioritas *pertama*, diberikan kepada Paperma (penghuni ruko) yang menduduki/menguasainya secara fisik tanah dengan syarat lebih dari 20 tahun. Hak apa yang diberikan tergantung dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah, bila untuk kegiatan usaha diberikan hak guna bangunan, untuk rumah tinggal diberikan hak milik dengan memperhatikan kepentingan umum dan bekas pemegang hak tanah.

Menurut Setiawan & Hadiatmodjo (2010: 110) secara substantif subjek hukum yang mendapatkan prioritas untuk mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah asal konversi hak barat ini adalah:

- a. Prioritas pertama ada pada negara, dengan catatan bila diperlukan untuk proyek-proyek yang berhubungan dengan kepentingan umum (Pasal 2 dan Pasal 3).
- b. Prioritas kedua adalah bekas pemegang hak atas tanah negara bekas hak barat tersebut. Bekas pemegang hak tersebut termasuk di dalamnya perusahaan-perusahaan milik negara dan daerah atau badan-badan negara yang masih dikuasai (dimiliki) untuk tanah tersebut dengan pembaharuan hak; dengan catatan memperhatikan masalah tata guna tanah, sumber daya alam dan lingkungan hidup, keadaan kebun dan penduduknya, rencana pembangunan di daerah dan kepentingan bekas pemegang haknya dan penggarap/penghuninya (Pasal 3, 6, dan 1).
- c. Prioritas ketiga adalah rakyat penggarap dan penghuni tanah negara bekas hak barat tersebut dan akan diberikan hak baru yang memenuhi syarat (Pasal 4 dan Pasal 5).

Penguasaan tanah lebih dari 20 tahun lazim disebut *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya. Menurut Hutagalung (2000: 328) *rechtswerverking* adalah apabila seseorang memiliki tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan iktikad baik, dia tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain. Orang yang dengan iktikad baik telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, berhak untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya tersebut.

Keberadaan lembaga *rechtswerverking* telah menjadi yurisprudensi diakui keberadaannya sebagai salah satu alas hak untuk memperoleh hak milik atas tanah. Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan, baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat penguasaan dilakukan dengan iktikad baik. Pada dasarnya iktikad baik dimaknai dengan kejujuran, kejujuran pemegang hak dalam perolehan tanahnya, jujur dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Ketentuan iktikad baik merupakan lawan dari iktikad buruk atau ketidakjujuran. Sulit untuk mengidentifikasi iktikad baik karena mempunyai makna yang abstrak sehingga menimbulkan makna yang berbeda-beda (Mujiburohman, 2018: 100).

Prioritas *kedua*, diberikan kepada Pemerintah Kabupaten Pekalongan dengan hak pengelolaan. Hak pakai tidak dapat diberikan karena penggunaan dan pemanfaatannya tidak langsung untuk kepentingan tugas dan fungsi dinas pemerintah daerah, karena tanah bekas *eigendom* penggunaan tanahnya sudah ditempati oleh para penghuni ruko. Atas dasar hak pengelolaan ini dapat dilakukan perbuatan sewa menyewa dengan Paperma dan atau Paperma dapat mengajukan permohonan diterbitkannya sertifikat hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, dengan jangka waktu hak guna bangunan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria.

Salah satu hak atas tanah yang lahir dari hak pengelolaan adalah hak guna bangunan. Lahirnya hak guna bangunan didahului oleh pembuatan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang hak pengelolaan dengan calon pemegang hak guna bangunan (Santoso, 2013: 297). Pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang yaitu merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang melahirkan hak milik dilakukan dalam bentuk pelepasan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya. Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan tidak memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan tanahnya. Hak milik atas tanah hak pengelolaan memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan tanahnya (Santoso, 2013: 292).

Sesuai dengan Pasal 1 angka 2, Pasal 22 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menjelaskan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak guna bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

Prioritas *ketiga*, untuk pemegang hak tidak dapat diberikan hak prioritas hak atas tanah, karena berdasarkan ketentuan konversi haknya sudah gugur akibatnya menjadi tanah dikuasai negara. Namun pemegang hak masih memiliki hak keperdataan, untuk menghapus hak keperdataan dengan cara ganti rugi, besaran ganti kerugian yang diberikan harus sesuai dengan kesepakatan dan nilai objek yang dilepaskan. Karena hapusnya hak atas tanah tidak otomatis menghapus hak kepemilikan. Namun berbeda dengan pendapat Sitorus (2016: 5) menyatakan penggantian atau ganti kerugian kiranya juga tidak patut diberikan tanah negara yang terjadi karena pelanggaran terhadap prinsip nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok Agraria, penyelesaian ganti kerugian itu hanya dapat dilakukan ketika bekas pemegang hak tidak menjadikan tanah bekas haknya itu sebagai tanah terlantar.

Meskipun hak prioritas bukanlah hak atas tanah sebagaimana yang ada dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, namun menyandera negara, mengakibatkan kendala bagi pelaksana untuk menjalankan kebijakan pemberian hak baru kepada subjek yang lain. Konsep ini memberi tendensi buruk sebab posisi negara yang mempunyai 'hak menguasai negara' atas tanah negara itu tampak

lemah. Pada prinsipnya, pemberian hak prioritas pertama dan kedua dengan catatan tanah negara bekas hak *Eigendom Verponding* Nomor 775a tidak dalam sengketa dengan pihak lain baik mengenai batas-batasnya maupun kepemilikannya. Ketika tanah negara bekas tanah hak, akan diberikan kepada pihak lain, maka pihak lain yang akan menerima hak tersebut harus melakukan penyelesaian terhadap bekas pemegang hak. Jika tanah tersebut masih dalam sengketa hak-hak tersebut tidak dapat diberikan hak oleh otoritas pertanahan.

Pada prinsipnya hak prioritas peralihan dari tanah bekas hak *eigendom* menjadi hak milik dengan memperhatikan tiga kepentingan, yaitu: (a) kepentingan umum; (b) kepentingan bekas pemegang hak; (c) kepentingan masyarakat yang menguasai/memanfaatkan tanah secara fisik dengan iktikad baik.

IV. KESIMPULAN

Hak *eigendom* adalah salah satu hak atas tanah yang berlaku sebelum Undang-Undang Pokok Agraria, dan setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sesuai dengan ketentuan konversi Pasal I, hak tersebut dikonversi menjadi hak milik kecuali pemegang hak *eigendom* tersebut tidak memenuhi syarat. Konversi hak *eigendom* menjadi hak milik apabila pemiliknya berwarga negara Indonesia pada tanggal 24 September 1960 atau badan hukum. Jika pemiliknya kepunyaan orang asing maka dikonversi menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun. Hak *eigendom* dapat dikonversi menjadi hak pakai, apabila digunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan asing. Jika pemegang hak *eigendom* itu tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka haknya atas tanah menjadi hapus dan tanah tersebut berstatus menjadi tanah negara, dan terhadap tanah tersebut dapat dimohonkan haknya oleh setiap subjek hukum yang memenuhi syarat. Kemudian tergantung negara menyerahkan kepada siapa yang berhak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur peruntukannya dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 yang mengatur siapa saja yang memiliki hak prioritas atas tanah tersebut.

Hak prioritas adalah urutan-urutan penerima hak atas tanah, bagi masyarakat yang memenuhi syarat dan menduduki tanah negara bekas hak *eigendom* diberikan prioritas untuk mengajukan hak atas tanah. Namun dalam praktik administrasi pertanahan yang masih berpegangan adanya hak-hak keperdataan yang dimiliki bekas pemegang hak yang bisa dihapus hak keperdataannya dengan memberikan ganti kerugian. Pemberian tanah negara hanya dapat diberikan apabila adanya kesepakatan dengan bekas pemegang hak masalah ganti kerugian. Jika tidak ada kesepakatan dengan bekas pemegang hak *eigendom* secara administrasi pertanahan tidak dapat didaftarkan hak-haknya. Hak-hak apa saja yang dapat diberikan yaitu hak milik atau hak guna bangunan untuk Paperma dan hak pengelolaan untuk Pemerintah Daerah, tentunya dengan memperhatikan hak prioritas dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arianto, T., Budhiawan, H., & Andari, D. W. T. (2015). *Laporan hasil penelitian strategis: Kajian hukum tentang keberadaan hak prioritas dalam penyelesaian masalah pertanahan*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Arizona, Y. (2014). *Konstitusionalisme agraria*. Yogyakarta: STPN Press.
- Asshiddiqie, J. (2009). *Green constitution: Nuansa hijau Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- _____. (2010). *Konstitusi ekonomi*. Jakarta: Kompas.
- _____. (2014). *Konstitusi agraria: Konstitusi tanah & air*. Dalam kata pengantar buku Arizona, Y. *Konstitusionalisme Agraria*. Yogyakarta: STPN Press.
- Fuady, M. (2013). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (1997). *Hukum agraria Indonesia, himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*. Jakarta: Djambatan.
- _____. (2003). *Hukum agraria Indonesia; sejarah pembentukan UUPA, isi & pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- _____. (2008). *Hukum agraria Indonesia; sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi & pelaksanaannya*. Cetakan Keduabelas (edisi revisi). Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, A. S., et.al. (2012). *Hukum pertanahan di Belanda & Indonesia*. Bali: Pustaka Larasan Denpasar.
- Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. (2008). *Hukum pendaftaran tanah*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian hukum*. Jakarta: Kencana.
- _____. (2013). *Penelitian hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana.
- Mujiburohman, D. A. (2019). *Penegakan hukum penertiban & pendayagunaan tanah terlantar*. Yogyakarta: STPN Press.
- Notonagoro. (1984). *Politik hukum & pembangunan agraria di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara.
- Parlindungan, A. P. (1990). *Konversi hak-hak atas tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- _____. (2001). *Berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Sembiring, J. (2012). *Tanah negara*. Cetakan I. Yogyakarta: STPN Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2011). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

- Soetojo, M. (1961). *Undang-Undang Pokok Agraria dalam pelaksanaan landreform*. Jakarta: Staf Penguasa Perguruan Tertinggi.
- Sumardjono, M. S. W. (2007). *Alternatif kebijakan pengaturan hak atas tanah beserta bangunan bagi warga negara asing & badan hukum asing*. Jakarta: Buku Kompas.
- _____. (2011). *Kewenangan negara untuk mengatur dalam konsep penguasaan tanah oleh negara*. Sujadi, S. (Ed.). *Pergulatan pemikiran & aneka gagasan seputar hukum tanah nasional (Suatu pendekatan multidisipliner)*. Jakarta: Badan Penerbit FHUI.
- Sumarja, F. X. (2015). *Hak atas tanah bagi orang asing: Tinjauan politik hukum & perlindungan warga negara Indonesia*. Yogyakarta: STPN Press.
- Syarief, E. (2014). *Pensertifikatan tanah bekas hak eigendom*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia (KPG).
- Wijaya, H. (1978). *Kapita selekta hukum perdata*. Malang: Universitas Merdeka Pusat.

Jurnal

- Bakri, M. (2008 Januari). Unifikasi dalam pluralisme hukum tanah di Indonesia (Rekonstruksi konsep unifikasi dalam UUPA). *Kertha Patrika*, 33(1), 1-5.
- Butarbutar, E. N. (2018). Asas *ne bis in idem* dalam gugatan perbuatan melawan hukum. *Jurnal Yudisial*, 11(1), 23-39.
- Erwiningsih, W. (2009, Oktober). Pelaksanaan pengaturan hak menguasai negara atas tanah menurut UUD 1945. *Jurnal Hukum*. Edisi Khusus, 118-136.
- Gunakaya, W. (2012). Wanprestasi sebagai kualifikasi tidak dipenuhinya kewajiban hukum yang menimbulkan kerugian keuangan negara. *Jurnal Yudisial*, 5(2), 189-223.
- Hutagalung, A. S. (2000, Oktober-Desember). Penerapan lembaga *rechtsverwerking* untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah: Suatu kajian sosio yuridis. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 4(3), 328-346.
- Karina, N., Silviana, A., & Triyono. (2016). Penyelesaian sengketa tanah bekas hak barat (Recht van verponding) dengan tanah hak pakai di Kota Tegal (Studi kasus Putusan MA Nomor: 1097k/Pdt/2013). *Diponegoro Law Review*, 5(2), 1-12.
- Kusumadara, A. (2013, Desember). Perkembangan hak negara atas tanah: Hak menguasai atau hak memiliki?. *Jurnal Media Hukum*, 20(2), 262-276.
- Luthfi, A. N. (2016). Memperjelas 'tanah negara' beberapa rekomendasi untuk RUU Pertanahan. *Policy Brief*, 1(4), 1-8.
- Mujiburohman, D. A. (2013, Oktober). Akibat hukum pembubaran BP Migas. *Mimbar Hukum*, 25(3), 461-475.
- _____. (2016, November). Problematika pengaturan tanah negara bekas hak yang telah berakhir.

Bhumi, 2(2), 151-164.

- _____. (2018, Mei). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematik lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88-101.
- Nur, S. S. (2015, April). Aspek hukum pendaftaran tanah bekas milik asing sebagai aset pemerintah daerah. *Hasanuddin Law Review*, 1(1), 87-100.
- Rachmanto, A. D. (2016). Kaitan dasar gugatan & tata kelola perusahaan. *Jurnal Yudisial*, 9(2), 215-236.
- Safitri, M. A. (2014, Desember). Hak menguasai negara di kawasan hutan: Beberapa indikator menilai pelaksanaannya. *Jurnal Hukum Lingkungan*, 1(2), 1-21.
- Santoso, U. (2013, Mei). Penggunaan tanah hak pengelolaan oleh pihak ketiga. *Jurnal Dinamika Hukum*, 13(2), 283-292.
- _____. (2012, Juni). Eksistensi hak pengelolaan dalam hukum tanah nasional. *Mimbar Hukum*, 24(2), 275-288.
- Sembiring, J. (2016, November). Hak menguasai negara atas sumber daya agraria. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(2), 119-132.
- Setiawan, Y., & Hadiatmodjo, B. D. (2010, April). Pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh peradilan tata usaha negara dengan alasan cacat yuridis aspek substantif. *Jurnal Hukum Pro Justitia*, 28(1), 99-111.
- Shidarta, S. (2011). Membidik penalaran hakim di balik skor “kosong-kosong” dalam kasus Prita Mulyasari. *Jurnal Yudisial*, 4(3), 251-261.
- _____. (2017). Perbuatan melawan hukum lingkungan penafsiran ekstensif & doktrin *injuria sine damno*. *Jurnal Yudisial*, 3(1), 60-77.
- Sitorus, O. (2016). Penataan hubungan hukum dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, & pemanfaatan sumber daya agraria (Studi awal terhadap konsep hak atas tanah & ijin usaha pertambangan). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(1), 1-11.
- Triana, M. P. A., et.al. (2021). Dinamika pengaturan & penyelesaian sengketa pemilikan tanah bekas hak barat di Kabupaten Pekalongan. *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau*, 10(1), 79-94.