

**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
KABUPATEN TULUNGAGUNG NOMOR REGISTER 18/
Pdt.G/2018/PN TLG TENTANG SENGKETA HAK ATAS
TANAH EKS HAK EIGENDOM YANG BELUM
DICONVERSI**



SKRIPSI

Oleh

**SYAUQI AL AMIN
19040704020**

**UNIVERSITAS NEGERI SURABAYA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2023**

**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
KABUPATEN TULUNGAGUNG NOMOR REGISTER 18/
Pdt.G / 2018 / PN TLG TENTANG SENGKETA HAK ATAS
TANAH EKS HAK EIGENDOM YANG BELUM
DIKONVERSI**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Universitas Negeri Surabaya
Untuk memenuhi persyaratan penyelesaian
Program sarjana hukum**

**Oleh
SYAUQI AL AMIN
19040704020**

**UNIVERSITAS NEGERI SURABAYA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2023**

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi Oleh : Syauqi Al Amin
NIM : 19040704020
Judul : Analisis Yuridis Putusan Pengadilan
Negeri Kabupaten Tulungagung
Nomor Register 18/Pdt.G/2018/Pn
Tlg Tentang Sengketa Hak Atas
Tanah Eks Hak Eigendom Yang
Belum Dikonversi

Ini telah disetujui dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Surabaya, 17 April 2023

Pembimbing,



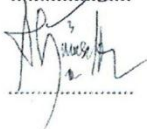
(Tamsil, S.H., M.H.)

NIP.196204031990021001

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi oleh : Syauqi Al Amin
NIM : 19040704020
Judul : Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten
Tulungagung Nomor Register 18/Pdt.G/2018/Pn Tlg
Tentang Sengketa Hak Atas Tanah Eks Hak Eigendom
Yang Belum Dikonversi

Ini telah dipertahankan dihadapan dewan penguji pada tanggal 11 Mei 2023

Dewan Penguji,	Tanda Tangan	Tanggal Selesai Revisi*
1. <u>Mahendra Wardhana, S.H., M.Kn.</u> NIP. 198110192014041001		31 Mei 2023
2. <u>Dita Perwitasari, S.H., M.Kn.</u> NIP. 198906182018032002		31 Mei 2023
3. <u>Tamsil, S.H., M.H.</u> NIP. 196204031990021001		31 Mei 2023



Mengetahui,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum

Dr. Bambang Sigit Widodo, S.Pd., M.Pd.
NIP. 197303032006041002



Mengetahui,

Koordinator Prodi S1 Ilmu Hukum

Arioto Nugroho, S.H., S.Pd., M.H.
NIP. 198101032005011002

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUKUM
JURUSAN/PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Kampus Ketintang, Jalan Ketintang, Surabaya 60231 Telepon:
+231 8280009, Pes. 400-410, Faksimil: +231-8281466

SURAT PERNYATAAN KEORISINILAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Syauqi Al Amin
Tempat, tanggal lahir : Tulungagung, 25 September 2000
NIM : 19040704020
Program studi/ angkatan : SI Ilmu Hukum/2019 19040704096
Alamat : Dusun Srigading, RT/RW 02/03, Desa
Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru,
Kabupaten Tulungagung

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

- (1) Skripsi yang diujikan ini benar-benar hasil karya saya sendiri (tidak didasarkan pada data palsu dan/atau hasil plagiasi/jiplakan atau autoplagiasi)
- (2) Apabila pada kemudian hari terbukti bahwa pernyataan saya tidak benar, saya akan menanggung resiko dan siap diperkarakan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikianlah surat pernyataan yang saya buat dengan sebenar-benarnya.

Surabaya, 17 April 2023

Yang Menyatakan,



SYAUQI AL AMIN

NIM.19040704020

MOTO

Orang Yang Merasa Dirinya Paling Baik, Maka Dialah Yang
Sebenarnya Justru Paling Buruk

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang

Karya ini penulis persembahkan untuk

Kedua orang tua penulis, Alm Bapak Purwasono & Ibu Ida Fawati yang telah memberikan jalinan kasih sayang, dukungan serta uraian doanya yang selalu mengiringi dalam perjalanan kehidupan, serta keluarga besar KH Kalif Jusuf yang memberikan dukungan atas kelancaran studi penulis.

KATA PENGANTAR

Untaian rasa syukur untuk Allah SWT, Tuhan yang memenuhi segala kebutuhan yang telah meneteskan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada Sang Kekasih Muhammad SAW yang karena-Nya manusia dapat mengenah kepada Dzat Yang Maha Agung.

Rasa Syukur yang mendalam atas selesainya skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Tulungagung Nomor Register 18/Pdt.G/2018/PN TLG Tentang Sengketa Hak Atas Tanah Eks Hak Eigendom Yang Belum Dikonversi”

Penelitian ini dibuat dimaksudkan untuk prasyarat kelulusan Program SI Ilmu Hukum Universitas Negeri Surabaya. Sangat disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, karena keterbatasan kemampuan serta pengetahuan yang dimiliki penulis. Besar harapan, semoga hasil skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan serta bagi pihak lain pada umumnya.

Diucapkan terimakasih atas berbagai pihak yang memberikan support penulis dari berbagai segi dan aspek sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik. Oleh karenanya diucapkan terimakasih kepada ;

1. Allah *Subhanahuwa Ta'ala* yang senantiasa memberikan uluran rahmat dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
2. Orang tua tercinta, Alm. Bapak Purwasono dan Ibu Ida Fawati yang senantiasa memberikan kasih sayang dan memberikan dukungan kepada penulis baik secara moril maupun materiil.;
3. Bapak Prof. Dr. Nurhasan, M.Kes selaku Rektor Universitas

Negeri Surabaya;

4. Bapak Dr. Bambang Sigit Widodo, M.Pd. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya;
5. Bapak Arinto Nugroho, S.Pd, S.H., M.H. selaku Koordinator Jurusan Hukum Universitas Negeri Surabaya;
6. Bapak Tamsil, S.H., M.Kn. selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk memberikan arahan, pengetahuan, bimbingan dan arahan bagi penulis dalam proses penyusunan skripsi;
7. Bapak Mahendra Wardhana, S.H., M.H. selaku ketua dewan penguji skripsi yang telah memberikan masukan serta arahan bagi penulis sehingga penyusunan skripsi ini dapat selesai;
8. Ibu Dita Perwitasari, S.H., M.Kn. selaku anggota penguji yang telah memberikan masukan serta arahan bagi penulis sehingga penyusunan skripsi ini dapat selesai;
9. Ibu Indri Fogar Susilowati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang telah memberikan motivasi dan bantuan mengarahkan penulis selama perkuliahan di Universitas Negeri Surabaya;
10. Seluruh Bapak dan Ibu dosen beserta seluruh staf di Jurusan Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya yang telah memberikan ilmu serta bantuan yang tidak terbatas selama perkuliahan di Universitas Negeri Surabaya;
11. Keluarga Besar serta sanak saudara penulis yang selalu memberikan motivasi selama penyusunan skripsi ini;
12. Teman-teman satu Angkatan Hukum 2019 yang telah memberikan saran, arahan, dan semangat, dan bantuan kepada penulis selama perkuliahan;
13. Berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu

yang telah memberikan dukungan bagi penulis dalam menyusun skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan kebaikan dan kasih sayang yang berlipat ganda kepada semua pihak.

Penulis menyadari, dalam penulisan skripsi terdapat beberapa hal yang kurang tepat. Oleh karena itu, saran dan kritik membangun dari pembaca guna penyempurnaan atas adanya kekurangan dalam skripsi ini sangat diharapkan.

Surabaya, 17 April 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line followed by a stylized, cursive flourish.

Syauqi Al Amin

ABSTRAK

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KABUPATEN TULUNGAGUNG NOMOR REGISTER 18/ Pdt.G / 2018/ PN TLG TENTANG SENGKETA HAK ATAS TANAH EKS HAK EIGENDOM YANG BELUM DIKONVERSI

Nama : Syauqi Al Amin
NIM : 19040704020
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jurusan : Hukum
Fakultas : Ilmu Sosial dan Hukum
Nama Lembaga : Universitas Negeri Surabaya
Pembimbing : Tamsil, S.H., M.Kn.

Sengketa yang melibatkan Perkumpulan Rukun Sejahtera melawan Pemerintah Desa Bolorejo pada Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Tulungagung Nomor Register 18/Pdt.G/2018/PN TLG adalah contoh dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Bolorejo. Hal tersebut disebabkan karena Pemerintah Desa Bolorejo yang hendak menguasai dan menggunakan area perbukitan Gunung Bolo yang terletak di desa Bolorejo, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung, sebagai wahana wisata sehingga dapat menjadi daya tarik dan ikon untuk desa Bolorejo. Namun tujuan untuk mengembangkan area wisata tersebut telah dianggap melanggar hukum karena penggunaan area perbukitan Gunung Bolo yang merupakan area pemakaman yang penguasaannya atasnama Perkumpulan Rukun Sejahtera. Status tanah yang berada di area perbukitan Gunung Bolo yang masih berupa *Eigendom Vorponding*, menjadi alasan dari Pemerintah Desa Bolorejo untuk menggunakan area pemakaman sebagai tempat wisata tanpa mengajukan izin terlebih dahulu kepada Perkumpulan Rukun Sejahtera yang notabene adalah yang menguasai serta memegang

pemegang hak atas tanah bekas hak barat tersebut sejak tahun 1912.

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dimana pengumpulan bahan dilakukan penulis adalah dengan melalui studi kepustakaan yang kemudian dilakukan proses analisis atas keterkaitan dengan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Tulungagung Nomor 18/Pdt.G/2018/PN TLG. Metode analisis atas bahan hukum yang terkumpul adalah dengan metode preskriptif guna memberikan gambaran sejara jelas tentang ideanya Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Tulungagung Nomor 18/Pdt.G/2018/PN TLG berdasarkan peraturan dan norma yang berlaku.

Hasil dari penelitian ini adalah sependapat dengan apa yang menjadi pertimbangan hakim dalam perkara *a quo* karena perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat telah jelas melawan norma-norma kesusilaan dan kesopanan yang hidup di masyarakat serta memenuhi unsur-unsur sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Kata Kunci : Tanah Hak Barat, Eigendom Vorponding, Perbuatan Melawan Hukum, Hak Prioritas

ABSTRACT

JURIDICAL ANALYSIS OF DECISION OF TULUNGAGUNG DISTRICT COURT REGISTER NUMBER 18 / Pdt.G / 2018 / PN TLG CONCERNING DISPUTES ON LAND RIGHTS EX EIGENDOM RIGHTS THAT HAVE NOT BEEN CONVERTED

Name : Syauqi Al Amin
NIM : 19040704020
Study Program : S1 Legal Studies
Major` : Law
Faculty : Social Sciences and Law
Intitution : State University of Surabaya
Supervising Lecturer : Tamsil, S.H., M.Kn.

An issue involving a civil rights council against the Bolorejo village government in the court of tulungagung district registration number 18/Pdt.G/2018/PN TLG is an example of an unlawful act perpetrated by the Bolorejo village government. This is because the government of the Bolorejo village wants to take control and use the mountain bolo hill area located in Bolorejo village, by Kauman district, tulunggreat district, as a tourist resort, which can provide an interest and icon for Bolorejo village. But the goal of developing the tourist area has been deemed illegal due to the use of the mountain bolo hill area which is a legitimate burial site on behalf of a true community. The status of the land in the foothill of mount bolo still as eigendom vorponding, is the reason government of the Bolorejo village used the cemetery as a tourist resort without first applying permission to the established peace association and holding the rights of the former western right since 1912.

This research uses normative research with a legislation approach, case approach and conceptual approach. The legal material used in this research is primary legal material and secondary legal material where the material collection is done by

the author is through the study of literature which is then done the analysis process of the relationship with the rule of district court district Tulungagung Number 18 / PDT.G / 2018 / PN TLG. The method of analysis of the legal materials collected is by prescriptive method to provide a clear historical picture of the ideas of the decision of the District Court of Tulungagung Regency Number 18 / PDT.G / 2018 / PN TGG based on applicable regulations and norms.

The result of this study is to agr the judconsideration in the project of a quo because the acts undertaken by the defendants arents have clearly against the norms of the disorder and the decency of living in the community and fulfill the elements as the act of legal.

Keywords: Western land rights, Eigendom Vorponding, legal action, priority rights

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEORISINILAN SKRIPSI	iv
MOTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar belakang.....	1
I.2 Rumusan Masalah.....	7
I.3 Tujuan Penelitian	7
I.4 Manfaat Penelitian	8
I.5 Kerangka Berfikir.....	10
I.6 Metode Penelitian	12
1.6.1 Jenis Penelitian.....	12
1.6.2 Pendekatan Penelitian.....	13
1.6.2.1 Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach).....	13
1.6.2.2 Pendekatan Kasus (Case Approach)	14
1.6.2.3 Pendekatan Konseptual.....	15
1.6.3. Bahan hukum.....	16
1.6.3.1. Bahan Hukum Primer	16
1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder	17
1.6.3.3. Bahan Non Hukum	18
1.6.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	18
1.6.5. Teknik Analisis	18
1.7. Orisinalitas Penelitian.....	20
1.8. Sistematika Penulisan	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
I.1 Hak-Hak Atas Tanah.....	27
1. Dasar Hukum	27
2. Macam-macam Hak Atas tanah.....	28

i. Hak Milik	28
ii. Hak Guna Usaha	29
iii. Hak Guna Bangunan	29
iv. Hak Pakai	29
I.2 Hak Penguasaan Atas Tanah	30
1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah	30
2. Pengaturan Hak Penguasaan Atas Tanah	31
I.3 Macam-macam Hak Penguasaan atas Tanah	32
I.4 Tanah Hak Barat	33
a. Pengertian	33
b. Jenis – Jenis Hak Barat	33
i. Hak Eigendom	34
ii. Hak Opstall	37
iii. Hak Erfpacht	38
iv. Hak Gebruik	39
I.7 Konversi Tanah Bekas Hak Barat	39
a. Pengertian Konversi Tanah Bekas Hak Barat	39
I.8 Dasar Hukum Pelaksanaan Konversi Tanah Bekas Hak Barat	40
I.9 Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum	44
a. Pengertian	44
b. Unsur-unsur PMH	44
c. Akibat Hukum dari PMH	46
I.10 Pengaturan Tanah Bekas Hak Barat Berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021	47
I.11 Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim	48
a. Pengertian Putusan	48
b. Asas Putusan Hakim	49
c. Dasar Perimbangan hakim	52
d. Kekuatan Hukum Putusan Peradilan	53
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	55
A. HASIL	55
1. Para Pihak	55
2. Objek Sengketa	56
3. Duduk Perkara	56
BAB IV PENUTUP	81
A. KESIMPULAN	81

B. SARAN.....	82
DAFTAR PUSTAKA.....	85

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar belakang

Dalam melangsungkan kehidupan di dunia, manusia dibekali oleh Yang Maha Kuasa berupa sumber-sumber kehidupan baik berupa tanah, air, udara hingga luar angkasa. Untuk menjaga stabilitas dari aktifitas manusia dalam penggunaan atau pemanfaatan sumber daya alam, supaya tidak terjadi perseteruan yang berujung pada sengketa atau konflik, maka dibutuhkan suatu peraturan. Dibuatnya peraturan tersebut diharapkan dapat mengakomodir berbagai kepentingan yang ada di masyarakat sehingga terciptanya masyarakat yang adil dan sejahtera.

Secara Konstusi, dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 memberikan dasar pengaturan bahwa bumi, udara dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari pengaturan tersebut dapat diartikan bahwa rakyat berhak merasakan kemanfaatan atas sumberdaya alam yang ada, juga negara wajib mempertimbangkan dan memperhatikan kepentingan-kepentingan masyarakat yang hidup dan bergantung atas sumberdaya tersebut. 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. (Mujiburohman, 2021)

Melalui dasar Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, muncul pengaturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA memberikan perubahan atas hak-hak pada tanah yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat kepada sistem hak-hak tanah yang melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. (Dr B.F. Sihombing, 2021) Penyesuaian atas peraturan dasar yang sebelumnya tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah supaya tidak terjadi dualisme hukum sehingga lebih bersifat nasionalistis karena Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah lahir dari kepribadian bangsa Indonesia, sesuai dengan semangat demokrasi dan gotong royong bangsa Indonesia, serta yang sesuai dengan dasar konstitusional yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.

Akibat dari adanya perubahan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengakibatkan ketentuan-ketentuan Pasal tentang pengaturan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam telah beralih. Selain itu, hak-hak tanah yang lahir dari hukum barat harus didaftarkan kembali untuk mendapatkan status pengakuan hak yang diatur menurut hukum agrarian nasional. Yang dikenal dari hak-hak tanah dari Hukum Barat diantaranya; (1) Hak *Eigendom*, (2) Hak *Opstal* (3) Hak *Erfpacht* (4) Hak *Gebruik* dan (5) Hak *Vruchtgebruik*.

Wewenang negara dalam mengatur, menentukan dan menyelenggarakan hubungan hukum maupun perbuatan hukum terkait dengan tanah harus memperhatikan kebahagiaan dan kesejahteraan masyarakat untuk agar tercapai masyarakat yang berdaulat, adil dan makmur telah diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. (Syarief, 2014) Masyarakat Indonesia yang didalamnya termuat kemajemukan suku adat, budaya hingga kebiasanya, dalam penyelenggaraan hukumnya harus menghargai dan memperhatikan masyarakat adat. Tidak dapat dipungkiri bahwa keberadaan masyarakat adat ini muncul sebelum berdirinya Negara Republik Indonesia. Masyarakat adat yang tumbuh dengan hukum adat dan kebiasaannya tersebut telah ada eksis keberadaannya sebelum hukum secara konstitusi itu lahir. Didalam UUPA disebutkan bahwa asas hak menguasai negara atas tanah dibagi kedalam jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum.

Atas tanah yang masih dengan status hak barat, sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tanah tersebut harus dilakukan penyesuaian atas status haknya, dari status yang tergolong dalam hak barat menjadi status baru yang disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dalam ketentuan konversi menyebutkan bahwa, tanah-tanah yang masih dalam status hak barat masih dapat dikonversi dengan batas waktu maksimal 20 tahun sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang artinya bahwa habis masa tunggu konversi adalah pada 24 september 1980.

Melihat realitas yang ada di masyarakat, atas kesempatan yang diberikan oleh pemerintah melalui

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dimana masyarakat dapat mengalihkan haknya dari hak barat kepada hak baru dalam kurun waktu 20 tahun, hingga saat ini, selama kurang lebih 60 tahun, masih banyak tanah-tanah dengan status hak barat yang belum dilakukan peralihan hak. Hal tersebut juga dapat menjadi suatu alasan dimana banyak tanah-tanah dengan status hak barat yang menjadi pemicu terjadinya sengketa.

Dalam konteks diatas, dimana adanya sengketa yang timbul dikarenakan tanah dengan status hak barat juga terjadi di Kabupaten Tulungagung yang melibatkan Perkumpulan Rukun Sejati yang berdiri sejak 1893 yang sebelumnya bernama perkumpulan *Vereeniging Hop Hap Gie* dengan Pemerintah Desa Bolorejo, Kecamatan Kauman, Kabupaten Tulungagung. Perkumpulan *Vereeniging Hop Hap Gie* atau yang lebih dikenal dengan Perkumpulan Rukun Sejati. Perkumpulan Rukun Sejati ini menguasai dan mengelola 3 (tiga) bidang tanah Eigendom yaitu Eigendom No 144 dengan luasan 54.060 m², Eigendom No 145 dengan luasan 44.570m², dan Eigendom 22/R yang terletak di perbukitan Gunung Bolo. Perkuasaan tersebut terjadi sejak 1912 dimana yang dahulunya merupakan area yang gersang dan tandus. Hingga sejalan dengan kemajuan dan perkembangan dari Perkumpulan *Vereeniging Hop Hap Gie*, pada tanggal 5 april 1953, dibangunlah gapura pintu masuk makam, dan pada tanggal 1 desember 1986 dibangun Krematorium sebagai tempat perabuan juga dilakukan pengaspalan dan penataan di beberapa area perbukitan, sehingga area perbukitan menjadi lebih indah dan cantik. Sebagai pemegang Hak *Eigendom* seluas kurang lebih 25 Hektar, Perkumpulan Rukun Sejati mengelola tanah tersebut

untuk dijadikan pemakaman dan mendapatkan izin rekomendasi dari Pemerintah Kabupaten Tulungagung setelah dilakukan pemeriksaan / peninjauan lapangan oleh Tim Pokja Pengendali dan Pemanfaatan Ruang BKRPD sebagaimana surat tertanggal 31 Juli 2015, No.640/594/407.101/2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Perumahan Dan Cipta Karya Kabupaten Tulungagung.

Namun pada sekitar bulan November 2017, Kepala Desa Bolorejo (Tergugat I) dengan mengatas namakan Pokdarwis Bolowood (Tergugat II) menjadikan area Gunung Bolo tersebut untuk wahana wisata. Mereka juga memberlakukan karcis masuk serta karcis wahana wisata kepada seluruh pengunjung yang akan memasuki area Gunung Bolo termasuk juga para peziarah. Tindakan tersebut diketahui oleh Perkumpulan Rukun Sejati pada Januari 2018 ketika ada anggota perkumpulan yang hendak melakukan ziarah. Mengetahui kondisi tersebut, Perkumpulan Rukun Sejati memberikan surat Somasi / Teguran kepada Para Tergugat agar menghentikan Tindakan tersebut yang secara nyata merugikan Perkumpulan Rukun Sejati sebagai pihak yang menguasai area Gunung Bolo.

Tindakan yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Bolorejo tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige Daad*) yang secara nyata merugikan pihak Perkumpulan Rukun Sejati, dimana tergugat menggunakan tanah tanpa izin dan menyebabkan kerugian pada pemilik tanah.

Didalam Pasal 1365 KUHPerdta memberikan perumusan bahwa "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang*

karena kesalahan menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut". Istilah "perbuatan" dalam rangkaian kata-kata "perbuatan melanggar hukum" terdapat 2 sisi positif juga negative. Sebagai contoh seperti orang dengan berdiam diri saja dapat dikatakan melanggar hukum karena menurut hukum seharusnya orang itu bertindak. Perbuatan negatif yang dimaksudkan bersifat "aktif" yaitu orang yang diam saja, baru dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum, Ketika menyadari bahwa, tindakan diam saja menjadi melanggar hukum. Dalam pemaknaannya, tindakan bergerak yang dimaksud adalah bukan Tindakan fisik tubuh, melainkan pikiran dan perasaannya. Jadi unsur bergerak dari pengertian "perbuatan" telah terpenuhi. (Prodjodikoro, 2000)

Menurut Pemerintah Desa Bolorejo juga, bahwa Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Pasal 1 ayat 1 Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru. Hal tersebut menjadi dasar karena objek sengketa a quo telah kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara karena Objek Gugatan tidak dilakukan pendaftaran hingga batas waktu yang telah ditentukan. Kondisi tersebut dianggap sebagai bentuk pengabaian terhadap objek tanah yang dimiliki sehingga dianggap bahwa Perkumpulan Rukun Sehati sebagai Peggungat dalam perkara aquo ini telah mendiamkan objek gugatan lebih dari 30 tahun. Selain itu, ditegaskan pula dengan Pasal 835 KUHPerdara, dimana jelas harus dinyatakan gugur, karena lewat waktu (daluarsa). Adapun Pasal 835 KUHPerdara tersebut menyatakan bahwa: *"Terhadap tuntutan demikian gugur karena Kadaluarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun"*. Pasal 835 KUHPerdara tersebut ditegaskan pula

dengan diterbitkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 26 K/Sip/1972 tanggal 19 April 1972 Jo. Putusan PT. Bandung Nomor 66/1971/Perd/PTB tanggal 26 Juni 1971, yang menyatakan: "*Menurut ketentuan yang berlaku di dalam BW suatu gugatan menjadi I kadaluarsa di dalam waktu 30 tahun (BW Pasal 835)*".

Dalam amar putusannya, hakim menyatakan Perkumpulan Rukun Sejati adalah satu – satunya pemilik sah yang demi hukum berhak terhadap Obyek Sengketa tanah bekas Hak Eigendom No. 144, Eigendom No. 145, Eigendom No. 22/R tersebut diatas; Menyatakan Perbuatan Para Tergugat yang dengan sengaja menguasai, membangun serta melakukan penarikan karcis masuk dan karcis wahana wisata kepada peziarah serta semua pegunjung makam dalam area obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang menimbulkan merugikan bagi kepentingan Penggugat.

Dari masalah yang disebutkan diatas, maka judul tulisan dalam penelitian adalah "*Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Tulungagung Nomor Register 18/Pdt.G/2018/Pn Tlg Tentang Sengketa Hak Atas Tanah Eks Hak Eigendom Yang Belum Dikonversi.*"

I.2 Rumusan Masalah

- 1.) Apa dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor 18/Pdt.G/2018/PN TLG ?
- 2.) Bagaimana akibat hukum dari adanya putusan perkara nomor 18/Pdt.G/2018/PN TLG ?

I.3 Tujuan Penelitian

Berdasar dari rumusan masalah yang telah dipilih, Adapun tujuan dari penyusunan penelitian ini adalah

- 1.) Memahami argumentasi hakim dalam memberikan dasar pertimbangan hukum atas fakta-fakta yang ditemukan dalam perkara persidangan khususnya dalam permasalahan sengketa tanah yang masih dalam status hak eigendom.
- 2.) Menjelaskan tentang bagaimana akibat hukum dari inkrahnya putusan perkara 18/Pdt.G/2018/PN TLG bagi para pihak.

I.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharap mampu memenuhi kebutuhan pembaca baik teoritis maupun praktis, sebagaimana berikut;

a) Manfaat Teoritis

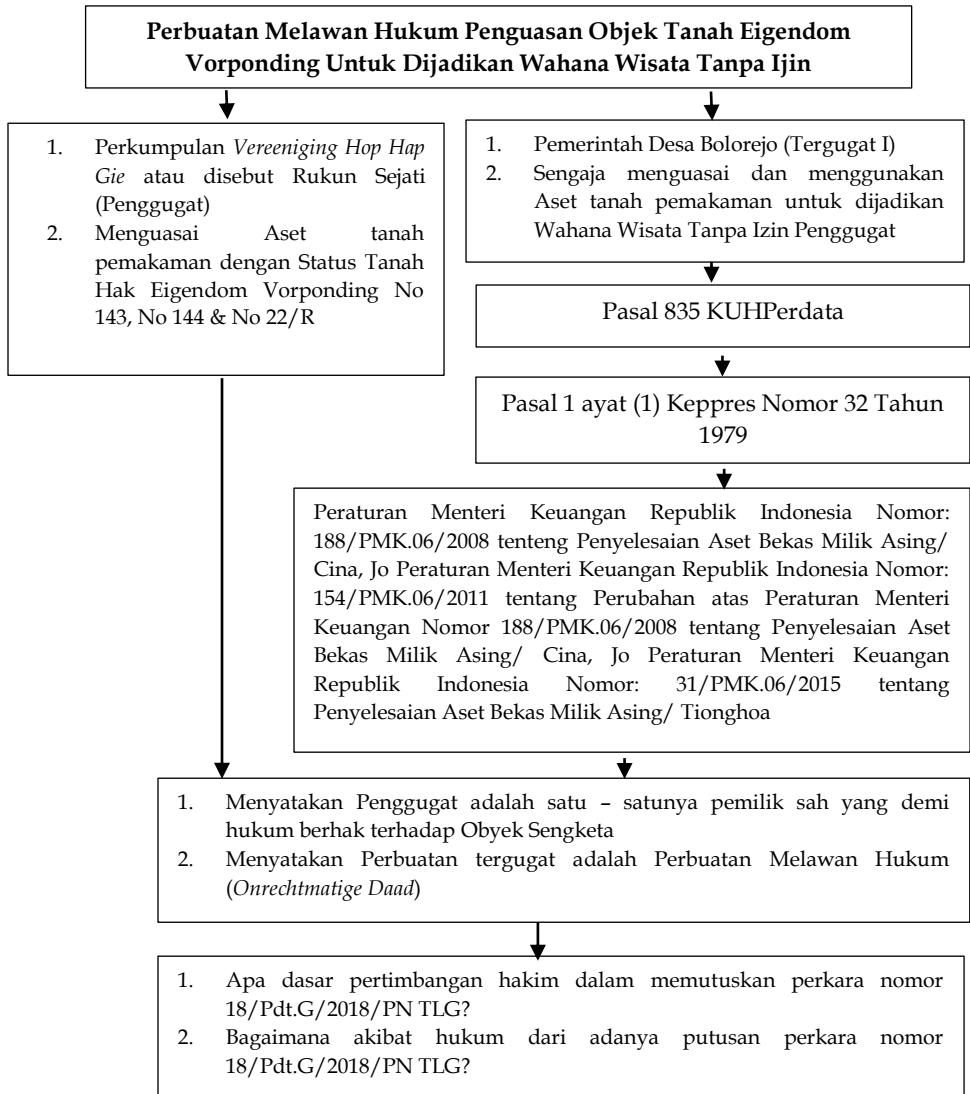
- 1.) Bagi mahasiswa hukum yang dalam konsentrasinya tertarik dengan hukum agraria, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi tambahan dalam perkembangan dunia keilmuan hukum khususnya yang berhubungan dengan Tanah Eks Eigendom.
- 2.) Bagi Jurusan Hukum Universitas Negeri Surabaya, hasil penelitian diharap mampu menjadi tambahan sumber keilmuan dan acuan terhadap penelitian yang serupa.

b) Manfaat Praktis

- 1.) Hasil dari penelitian ini diharap adalah untuk pemenuhan tugas akhir/skripsi sebagai syarat kelulusan sebagai Sarjana Hukum di Jurusan Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya (UNESA).
- 2.) Hasil dari penelitian ini diharap dapat memberikan manfaat untuk pihak-pihak yang dimungkinkan terkait tentang pertanahan, seperti pejabat kantor

pertanahan sebagai sarana referensi dan tambahan keilmuan.

I.5 Kerangka Berfikir



Melalui kerangka berfikir yang dijabarkan penulis, dapat diketahui bahwa penelitian yang dilakukan adalah membahas tentang Perbuatan Melawan Hukum atas objek tanah milik perkumpulan *Vereeniging Hop Hop Gie* berupa Aset tanah pemakaman dengan Status Tanah Hak *Eigendom Vorponding* No 143, No 144 & No 22/R terhadap penguasaan tanpa izin untuk dijadikan objek wisata oleh Pemerintah Desa Bolorejo.

Pemerintah Desa Bolorejo mengaku memiliki hak untuk menguasai dan menggunakan tanah tersebut berdasarkan Pasal 835 KUHPdata, Pasal 1 ayat (1) Keppres Nomor 32 Tahun 1979, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/ Cina, Jo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 154/PMK.06/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/ Cina, Jo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 31/PMK.06/2015 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/ Tionghoa.

Sedangkan Perkumpulan Rukun Sejati telah menguasai dan menggunakan tanah tersebut untuk dijadikan area pemakaman sejak tahun 1912 hingga sekarang. Atas perbuatan Pemerintah Bolorejo yang merugikan, Perkumpulan Rukun Sejati melayangkan gugatannya ke Pengadilan Negeri Kabupaten Tulungagung.

Dalan Putusannya, hakim menyatakan Penggugat adalah satu - satunya pemilik sah yang demi hukum berhak terhadap Obyek Sengketa serta menyatakan Perbuatan tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*).

Karena peristiwa hukum tersebutlah kemudian peneliti bermaksud untuk memberikan kajian hukum atas pertimbangan yang dikeluarkan oleh hakim dengan mengkaji Apa dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor

18/Pdt.G/2018/PN TLG? serta Bagaimana akibat hukum dari adanya putusan perkara nomor 18/Pdt.G/2018/PN TLG ?.

I.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Dari rumusan masalah yang telah ditentukan, penelitian yang dilakukan menjawab permasalahan tersebut adalah menggunakan jenis penelitian normatif. Penelitian ini ditunjukan untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara 18/pdt.g/2018/pn tlg. Dalam penelitian ini penulis mengkaji aturan hukum, asas hukum, norma hukum yang akan dihubungkan dengan perkara 18/Pdt.g/2018/PN TLG. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses yang digunakan untuk menemukan sebuah aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang dapat menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. (Marzuki, 2005)

Penelitian hukum normatif (normatif law research), merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudut hirarki

perundangundangan (vertikal), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal). (Dr. Muhaimin, 2020)

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Terdepat Tiga metode pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis, diantaranya pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual.

1.6.2.1 Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach)

Pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan atau bisa disebut dengan Statute Approach adalah pendekatan dasar yang menggunakan berbagai macam peraturan perundang-undangan terkait sebagai bahan kajian awal untuk melakukan analisis. Metode Statute Approach ini dilaksanakan dengan mencari berbagai sumber regulasi dan peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Melalui pencarian berbagai regulasi tersebut, akan membuka wawasan penulis terhadap perundangan terkait sehingga dapat mengetahui adakah inkonsistensi pada peraturan perundang-undangan.

Hasil dari pencarian terhadap regulasi dan peraturan perundang-undangan termait akan menjadi bahan argumentasi untuk menanggapi isu yang dibahas. Pada penelitian akademis, kajian

terhadap ratio legis dan dasar antologis perundang-undangan, maka akan dapat dipahami landasan filosofis dari suatu peraturan perundang-undangan. Dengan mengetahui dan memahami landasan filosofis dari suatu perundang-undangan, akan mempermudah peneliti dalam mengetahui apakah ada perbedaan filosofis antara peraturan perundang-undangan terkait dengan isu yang menjadi objek kajian. (Marzuki 2005)

Yang menjadi bahan perundang-undangan dalam penelitian yang dilakukan penulis diantaranya; Undang - Undang Dasar 1945, Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960, Keppres 32 tahun 1979, PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Kepala BPN No 3 tahun 1997.

1.6.2.2 Pendekatan Kasus (Case Approach)

Pada pendekatan kasus yang menjadi objek kajian berupa ratio decidendi dimana suatu putusan pengadilan akan di kupas untuk mengetahui bagaimana pendapat hakim terhadap kasus hukum yang dihadapi serta bagi mana dalil hakim dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap kasus yang dihadapi. Kajian akademis, ratio decidendi atau reasioning bisa menjadi bahan referensi penulis dalam penyusunan argumentasi untuk

pemecahan suatu isu hukum. (Marzuki, 2005)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang diajukan gugatan No. 18/Pdt.G/2018/PN.Tlg serta kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun negara lain.

1.6.2.3 Pendekatan Konseptual

Kesesuaian antar metode pendekatan hukum dengan isu hukum menjadi pertimbangan utama melakukan penyusunan argumentasi (Dr. Muhaimin, 2020). Metode pendekatan konseptual menjadi pilihan untuk mengkaji isu hukum yang diteliti untuk mencari tahu bagaimana kesesuaian konseptual yang termuat dalam peraturan perundang-undangan dengan isu hukum yang diteliti.

Pendekatan Konseptual dalam penelitian ini yakni dengan mengkaji konsep maupun teori yang memiliki relevansi dengan Hak atas Tanah Eks Eigendom yang belum di konversi, perbuatan melawan hukum tentang penggunaan tanpa izin yang menyebabkan kerugian, kajian terhadap pertimbangan hakim dalam memutus perkara, serta

bagaimana akibat hukum bagi para pihak yang berperkara.

1.6.3 Bahan hukum

1.6.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum dari suatu pernyataan yang memiliki otoritas hukum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan pemerintahan. Bahan hukum primer dapat berupa undang-undang yang dibuat oleh parlemen, peraturan yang dibuat oleh pemerintah baik itu di tingkat pusat atau daerah, putusan pengadilan, serta peraturan eksekutif maupun administratif. Selain itu juga terdapat peraturan hukum adat selama penetapan aturan hukum tersebut dalam wujud tertulis diakui oleh konstitusi dan/atau undang-undang. (Ir Made Wirartha, 2006) dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan, yakni.

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 8) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
- 9) Putusan Pengadilan Kabupaten Tulungagung No. 18/Pdt.G/2018/PN.Tlg.

1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas: buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus huku, ensiklopedia hukum. (Muhaimin 2020). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Buku hukum khususnya hukum Agraria yang terkait tentang konversi

hak-hak barat, pendaftaran tanah, hak penguasaan tanah dan lain-lain.

- 2) Jurnal hukum dengan penelitian sejenis sebagai referensi penguat.
- 3) Teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka yang memiliki pandangan khusus berkaitan dengan materi penelitian.

1.6.3.3. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya seperti data lapangan, kamus umum, dan ensiklopedia umum. Bahan non hukum ini menjadi penting karena mendukung dalam proses analisis terhadap bahan hukum.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dari bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan, penulis mulai mengolah data-data yang telah terkumpul. Pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder diolah secara sistematis. Pengumpulan bahan hukum yakni dengan membaca, mengamati, maupun mendengarkan berbagai sumber bahan hukum baik dari media masa, menelaah buku dan jurnal hukum, serta mengamati putusan peradilan, dan lain-lain. Pendekatan konseptual juga menjadi rujukan dimana kajian terhadap prinsip-prinsip hukum dan doktrin-doktrin hukum.

1.6.5 Teknik Analisis

Teknik menganalisis bahan hukum yang digunakan berupa metode Preskriptif atau memberikan penilaian mengenai benar atau salah

atau apa yang seyogyanya atau seharusnya menurut hukum (norma hukum, asas dan prinsip hukum, doktrin atau teori hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum yang diteliti. Teknik analisis ini dilakukan sebagai kegiatan untuk memberikan telaah yang berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah, atau memberikan komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dengan bantuan teori yang digunakan. (Dr. Muhaimin, 2020)

Metode preskriptif dilakukan untuk mengetahui apakah pertimbangan hakim pada putusan 18/Pdt.G/2018/PN TLG telah penggunaan konsep dan norma hukumnya yang dimana hasil dari putusan yang telah inkrah tersebut akan memberikan akibat hukum bagi para pihak.

I.7 Orisinalitas Penelitian

No	Nama Peneliti & Asal Instansi	Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
1	Asri Intan Prawesti – Universitas Jember	2020	Pembuktian Status Tanah Eigendom Verponding Setelah Diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Analisis Putusan Nomor 167/Kasasi/Tun/2017)	1. Bagaimana status hukum tanah eigendom verponding nomor 6389 yang dimiliki penggugat dengan Nomor Akta Hibah dan Penyerahan Hak Nomor 10 tanggal 15 Juni 2004 terhadap SHP Nomor 40 yang diterbitkan atas nama Pemerintah Kota Bekasi ?	Kajian memiliki kesamaan dimana mengkaji Tanah Eigendom Vorponding yang belum dilakukan konversi setelah berakhirnya waktu yang telah ditentukan	Penelitian sebelumnya membahas tentang bagaimana perlindungan hukum bagi warga yang menguasai tanah bekas Eigendom Vorponding secara fisik.

No	Nama Peneliti & Asal Instansi	Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
				2. Bagaimana akibat hukum status tanah eigendom verponding pada Putusan Nomor 167/K/TUN/2017 yang diperuntukkan bagi para pihak?	oleh UUPA	
2	Aghis Munifatus Zahro - Uin Sunan Ampel Surabaya	2022	Praktik Sewa Menyewa Rumah Berstatus Eigendom Verponding Dalam Perspektif Hukum Islam	1. Bagaimana praktik sewa menyewa rumah berstatus eigendom verponding di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya? 2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa rumah	Kajian memiliki kesamaan dimana mengkaji Tanah Eigendom Vorponding	Penelitian ini membahas tentang bagaimana pemanfaatan eigendom Vorponding yang dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan.

No	Nama Peneliti & Asal Instansi	Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
				berstatus eigendom verponding di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya?		
3	William Seven Liadi - Universitas Surabaya	2021	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Eigendom Vorponding terhadap Penolakan Permohonan Hak atas Tanah Yang Pengukurannya Ditolak Oleh Penghuni (Penyewa tanpa batas waktu)	1. Apa bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak eigendom vorponding atas penolakan pengukuran oleh penghuni (penyewa tanpa batas waktu)? 2. Apakah Solusi yang dapat diberikan oleh kantor Pertanahan dalam upaya menyelesaikan permohonan hak	Kajian memilik kesamaan dimana objek kajian adalah sama yakni tentang Eigendom Vorponding	Yang menjadi pembeda dari penelitian ini dengan penelitiannya adalah penelitian ini membahas tentang bagaimana konsekuensi hukum atas tanah eigendom yang

No	Nama Peneliti & Asal Instansi	Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
				tersebut?		terhambat untuk dilakukan pendaftaran karena adanya hambatan dalam pengambilan gambar ukur.

Dari ketiga penelitian diatas, dapat diketahui bahwa terdapat beberapa perbedaan dan persamaan terhadap penelitian yang peneliti tulis. Diantara persamaan tersebut adalah objek kajian dari penulis yang merupakan tanah eigendom vorponding sedangkan perbedaannya adalah dalam penelitian yang peneliti tulis, objek eigendom vorponding tersebut disalahgunakan oleh pihak pemerintah desa, sehingga terjadi sengketa tanah yang masih dalam status tanah eigendom.

I.8 Sistematika Penulisan

Berkenaan dengan sistematika penulisan yang digunakan dalam penulisan ini akan diuraikan dalam bentuk Bab sesuai dengan tata cara penulisan.

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pertama termuat beberapa bahasan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka berpikir, metode penelitian, orisinalitas penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab kedua dibahas mengenai tinjauan pustaka yang memuat landasan teoritis yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Terdapat uraian terhadap berbagai teori yang memiliki relevansi dengan isu hukum yang dipilih penulis.

BAB III : PEMBAHASAN

Pada bagian pembahasan, penulis menguraikan berbagai data dan informasi yang didapat dari bahan-bahan hukum yang dikumpulkan. selain itu terdapat pengembangan tulisan dengan melakukan analisis

terhadap isu hukum dengan bekal bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ke empat ini berisi kesimpulan dan saran sebagai penutup dari penelitian penulis. Melalui bagian penutup ini, diharapkan dapat memudahkan pembaca untuk mengetahui intisari dari penelitian yang dilakukan penulis.

Halaman Ini Sengaja Dikosongkan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

I.1 Hak-Hak Atas Tanah

1. Dasar Hukum

Aturan dasar dari Hak – Hak atas tanah ini ada dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi,

(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

(3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Di dalam penguasaan dan pemilikan atas tanah, akan dikenal asas pemisahan horisontal (*horizontale scheiding*), yang mana pemilik tanah tidak otomatis sebagai pemilik benda-benda di atas tanah. Pemaknaan tanah (*land*) sebagai permukaan bumi, tubuh bumi, dan kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, maka asas penguasaan pemilikan tanahnya pun mengenal asas perlekatan (*accessie*) yakni asas yang menyatakan bahwa pemilikan benda-

benda di atas tanah pada prinsipnya juga melekat pada kepemilikan tanah.

2. Macam-macam Hak Atas tanah

i. Hak Milik

Didalam KUHPerdato disebutkan tentang Hak Milik dalam Hukum perdata yang diatur dalam Pasal 570 KUHPerdato sampai 624 KUHPerdato. Hak Milik dapat diartikan sebagai hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain.

Dalam Pasal 20 UUPA diatur juga bahwa *“Hak milik adalah hak turunturun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.”*

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)

ii. Hak Guna Usaha

Ketentuan yang mengatur mengenai Hak Guna Usaha adalah: Pasal 16 ayat 1 huruf b UUPA, kemudian secara khusus Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai 34 UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan Peraturan Perundangan (Pasal 50 ayat 2). Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, yang kemudian secara khusus pengaturannya dalam Pasal 2 sampai dengan 18.

iii. Hak Guna Bangunan

Adapun yang dapat mempunyai HGB berdasarkan Pasal 48 UUPA adalah Warga Negara Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam Pasal 35 UUPA dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu 30 tahun.

iv. Hak Pakai

Berdasar Pasal 42 UUPA Hak Pakai merupakan satu-satunya jenis hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat diberikan kepada warga negara asing atau badan hukum asing, karena hak atas tanah ini memberikan wewenang yang terbatas.

I.2 Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Boedi Harsono menjelaskan bahwa hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. (Harsono, 2013)

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. (Santoso, 2005)

Penguasaan secara yuridis, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang tumpang hak secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain. Sebagai contoh, seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri namun disewakan. Penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUPA.

2. Pengaturan Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengaturan tentang hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dikategorikan menjadi dua, yaitu: (Santoso, 2005)

i. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.

Ketentuan-ketentuan dalam penguasaan atas tanah, adalah

- a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
- c. Mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
- d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

ii. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak lain;
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

I.3 Macam-macam Hak Penguasaan atas Tanah

Sebelum diundangkannya Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, terjadi dualisme hukum pada sistem hukum agrarian di Indonesia. Kondisi bangsa Indonesia pasca kemerdekaan dimana terdapat peninggalan-peninggalan kolonial salah satunya tanah yang dimana status hak penguasaan tanah tersebut masih menganut sistem hukum barat. Dualisme hukum terjadi dimana terdapat pemberlakuan antara hukum barat dan hukum adat sehingga akan sangat berdampak pada kepastian hukum bagi Indonesia sebagai negara hukum. Hukum agraria produk zaman kolonial memiliki karakter eksploitatif, dualistik dan feodalistik dengan adanya juga penerapan asas *domein verklaring*. (Parlindungan, 1990).

Beralihnya sistem pertanahan lama yang tunduk pada sistem hukum barat, kepada UUPA menyebabkan perlunya peralihan antara tanah yang masih dengan status hak barat menjadi tanah dengan status hak baru. Macam-macam hak barat adalah seperti hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan hak *eigendom* harus dilakukan pengurusan konversi Kembali untuk memperoleh hak baru. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 55 ayat 1 UUPA dimana harus ada penyesuaian atas hak tanah yang masih dengan status lama kepada status baru. Tatahan hukum tanah nasional setelah terjadi pergeseran dasar peraturan hukum tanah yang sebelumnya bersumber dari hukum barat menjadi tunduk kepada hukum nasional, dapat digolongkan kedalam beberapa macam hak penguasaan atas tanah dengan hierarki sebagai berikut; (Harsono, 2013)

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak Menguasai Negara
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat
4. Hak-hak individual, meliputi: Hak-hak atas tanah, Wakaf, Hak jaminan atas tanah (Hak Tanggungan)

I.4 Tanah Hak Barat

a. Pengertian

Tanah hak barat merupakan sebutan bagi tanah yang dengan status hukumnya dicantolkan pada aturan hukum pemerintahan pada masa kolonial, sebelum negara Indonesia memiliki dasar hukum pengaturan tanah sendiri. Tanah hak barat juga dapat dimaknai sebagai pengenaan status hak barat pada tanah yang terdapat di Indonesia. Pemberian status hak asing yang dilakukan pada masa kolonial dan kemudian ketika Indonesia merdeka, tanah-tanah tersebut harus disesuaikan kembali status haknya menjadi hak baru.

b. Jenis – Jenis Hak Barat

Kondisi dualisme hukum yang terjadi di Indonesia pada masa kolonialisme dimana terdapat perbedaan golongan penduduk dari penduduk pribumi dengan golongan penduduk penjajah Belanda dan golongan yang sejenis (Eropa). Bagi golongan penduduk pribumi, hukum adat menjadi hukum perdata yang diberlakukan, sedangkan untuk golongan penduduk Belanda dan Eropa berlaku hukum perdata Belanda (*Burgerlijk Wetboek*).

Pada masa kolonialisme tersebut, terdapat kurang lebih tiga golongan penduduk, diantaranya Golongan Eropa, Golongan Timur Asing, Golongan

Pribumi. Pemerintah kolonial pada masa itu memberlakukan aturan hukum yang berbeda bagi golongan-golongan tersebut, diantaranya;

- a. Bagi tanah-tanah dengan penguasaan yang dilakukan oleh penduduk pribumi diatur menggunakan sistem hukum adat. Tanah yang dikuasai oleh pribumi tersebut diantaranya seperti tanah ulayat, tanah milik adat, tanah yasan, dan tanah gogolan dimana Hak atas Tanah yang dikuasai oleh pribumi tersebut tidak dalam bentuk tertulis.
- b. Untuk tanah – tanah yang dikuasai oleh golongan Eropa dan Timur Asing, tunduk pada peraturan kolonialisme Belanda yang bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW). Tanah – tanah yang dikuasai tersebut diantaranya hak *eigendom*, hak *opstall*, hak *erfpacht*, hak *gebruik*. Berikut adalah beberapa penjelasan mengenai hak-hak tersebut,
 - i. Hak Eigendom

Dikatakan, “Hak milik (*eigendom*) atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah” (Syarief, 2014) Hak *Eigendom* atau disebut sebagai hak milik berdasarkan Pasal 570 KUHPerdata 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 penguasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain;*”

kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran sejumlah ganti rugi”

Sebagai hak kebendaan, pada hak eigendom dapat diperoleh melalui cara:

1. Mengambil untuk dimiliki;
2. Penarikan;
3. Lampau waktu (kadaluwarsa);
4. Warisan;
5. Penyerahan sebagai akibat dan suatu asas hukum karena peralihan milik yang berasal dari orang yang berhak menggunakan hak milik mutlak (eigendom) tersebut.

Berdasarkan ketentuan konversi Pasal 1 ayat (1) UUPA, Hak Eigendom atas tanah yang ada dikonversi menjadi hak milik, tetapi si pemegang hak harus memenuhi syarat-syarat yang melekat pada hak milik yaitu berstatus WNI tunggal.

Berdasarkan ketentuan konversi Pasal 1 ayat (1) UUPA, Hak Eigendom atas tanah yang ada dikonversi menjadi hak milik, tetapi si pemegang hak harus memenuhi syarat-syarat yang melekat pada hak milik yaitu berstatus WNI tunggal (Pasal 21).

Dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1960, Pasal 2 dan seterusnya antara lain menyebutkan: “mereka yang WNI tunggal pada tanggal 24

September 1960 dan memiliki tanah Eigendom dalam waktu 6 bulan sejak berlakunya UUPA wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan tentang status kewarganegaraan mereka (Pasal 2). Jika terbukti berkewarganegaraan tunggal, maka hak Eigendommenya dikonversi menjadi hak milik. Pencatatan konversi ini dilakukan baik pada asli maupun pada *grosse actenya* (Pasal 3).

Hak-hak Eigendommen yang setelah jangka waktu 6 bulan (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2) terlampaui pemiliknya tidak datang pada KKPT atau pemiliknya tidak dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, maka oleh KKPT dicatat pada akta aslinya sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan (HGB), dengan jangka waktu 20 tahun (dengan demikian, akan berakhir pada tanggal 24 September 1980).

Untuk mengatur akibat-akibat hukum dan ketentuan konversi UUPA dan menentukan status hukum serta penggunaan/peruntukannya lebih lanjut dan tanah-tanah tersebut, telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan

Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, dan sebagai tindak lanjutnya telah dikeluarkan

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979.

Dalam kedua peraturan tersebut antara lain dinyatakan bahwa tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

ii. Hak Opstall

Pasal 720 BW menerangkan bahwa, hak *Erfpacht* adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya (*voile genot hebben*) kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban untuk membayar setiap tahun sejumlah uang atau hasil bumi (*jaarhijke pacht*) kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas *eigendom* dan pemilik itu.

Menurut Pasal 9 *Agrarisch Besluit* (AB), hak *Erfpacht* ini diberikan untuk jangka waktu 75 tahun, sedang tanah yang diberikan ditetapkan luasnya kurang lebih 500 bau (1 bau = 0,7 ha). Dalam *Bijblad* 3020 ditetapkan bahwa tanah yang diberikan dengan hak *Erfpacht* hanyalah tanah liar (*woestegrond*), yaitu tanah yang tidak dikerjakan oleh orang-orang Indonesia (*Bumiputera*) dan tidak merupakan tanah

penggembalaan (weidevelden) atau tidak termasuk dalam satu wilayah desa.

iii. Hak Erfpacht

Menurut Pasal 711 BW, hak Opstal adalah suatu hak kebendaan (zakelijk recht) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atas milik orang lain. Hak Opstal diatur dalam BW buku 11 titel 9 Pasal 711-719. Hak Opstal dapat dipindah-tangankan dan dapat dibebani dengan hipotik, juga dapat dibebani dengan erfdiensbaarheid, tetapi oleh undang-undang ditentukan dengan tegas, bahwa hanya dimungkinkan selama seorang menguasai Opstal itu. Ada perbedaan penting antara hak Opstal dan erfpacht. Dalam kedua hal pemilik tanah, sesudah habis waktunya, menjadi pemilik Opstal itu atau dan perbaikan-perbaikan yang telah diadakan oleh pemegang erfpacht.

Perbedaannya ialah bahwa pada Opstal, pemilik tanah harus mengganti harga gedunggedung, pekerjaan-pekerjaan atau tanaman-tanaman di atas tanah itu, sedangkan pada erfpacht pemegang erfpacht mempunyai hak untuk mengambil perbaikan-perbaikan yang terdiri atas benda-benda tetap itu, asal saja mengganti kerugian dan kerusakan-kerusakan pada tanah, yang ditimbulkan oleh karena pengambilan itu. Seperti halnya dengan

semua hak-hak kebendaan juga Opstal harus didaftarkan dalam register-register resmi. Hak Opstal berakhir dengan cara-cara yang sama seperti hak erfpacht. Hak Opstal itu tidak usah diberikan untuk satu waktu tertentu. Dalam undang-undang ditentukan dengan tegas, bahwa dalam hal seorang memberikannya untuk satu waktu yang tidak tertentu, maka setidaknya- tidaknya harus untuk 30 (tiga puluh) tahun, apabila sesudah 30 tahun hendak menghentikannya harus setidaknya-tidaknya setahun sebelumnya diberitahukan kepada orang yang mempunyai hak Opstal itu.

iv. Hak Gebruik

Hak Gebruik dapat dikategorikan sebagai hak pakai, dimana hak gebruik ini menempati pada suatu tanah atau area dari orang lain yang mana bagi pemegang hak tersebut hanya diperbolehkan untuk mengambil manfaat atau hasil untuk pemenuhan kebutuhannya sehari-hari.

Pengaturan Hak Gebruik ini ada pada Pasal 818 KUHPerdara yang berbunyi "*Hak pakai dan hak mendiami, diperoleh dan berakhir dengan cara yang sama seperti hak pakai hasil* "

I.5 Konversi Tanah Bekas Hak Barat

a. Pengertian Konversi Tanah Bekas Hak Barat

Menurut konversi hak-hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Setelah Indonesia Merdeka, masih banyak tanah-tanah peninggalan masa kolonial yang

masih dalam kondisi kepemilikan dengan status hak barat, sehingga sejak diberlakukan UUPA, hak barat tersebut harus didaftarkan Kembali untuk mendapatkan hak baru. Perolehan hak baru tersebut oleh ketentuan-ketentuan konversi dalam UUPA diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang disebut dalam hukum tanah yang baru (Perangin, 1990). Konversi tanah bekas hak barat dapat diartikan sebagai suatu proses penyesuaian dari status Hak atas tanah yang sebelumnya tunduk dengan hukum barat, yang kemudian diperbaharui lagi dengan pendaftaran ulang untuk diberikan pengesahan Kembali dengan tunduk terhadap pengaturan yang baru.

I.6 Dasar Hukum Pelaksanaan Konversi Tanah Bekas Hak Barat

Pada konversi tanah bekas hak barat dapat beralih menjadi suatu hak yang baru karena hukum dapat terjadi dengan kondisi berikut:

1. Dengan sendirinya, dimana pendaftaran konversi atas tanah bekas hak barat dapat terjadi tanpa adanya suatu tindakan khusus atau ketetapan dari pemerintah berwenang atas bidang tanah yang dikuasai.
2. Dengan syarat tertentu, dimana diperlukan adanya suatu tindakan atau ketetapan yang bersifat deklaratoir dari yang berwenang atas penguasaannya terhadap bidang tanah hak barat.

Hak eigendom yang merupakan hak barat dapat dikonversi menjadi hak milik, hak pakai, hak guna bangunan ataupun hak guna usaha. Didalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA beserta peraturan peraturan

pelaksanaannya, konversi hak eigendom dapat beralih menjadi hak yang telah ditentukan diantaranya;

- 1) Konversi hak eigendom menjadi hak milik

Hak eigendom dapat dikonversi menjadi hak milik telah diatur dalam Pasal I ayat (1) Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA.

Dari ketentuan tersebut, maka pelaksanaan konversi hak eigendom menjadi hak milik dapat dilakukan apabila pemegang hak eigendom yang pada tanggal 24 September 1960 terbukti berkewarganegaraan Indonesia tunggal dan membawa tanda bukti haknya datang ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) dalam jangka waktu yang ditentukan sebagaimana telah disebutkan di atas, maka hak eigendom tersebut dicatat sebagai telah dikonversi menjadi hak milik.

- 2) Konversi hak eigendom menjadi hak pakai

Ketentuannya ada dalam Pasal I ayat (2) Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA.

- 3) Konversi hak eigendom menjadi hak guna bangunan

Konversi hak eigendom yang menjadi hak guna bangunan ketentuannya termuat dalam Pasal I ayat (3) Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA.

Dalam pelaksanaan konversinya, hak eigendom dikonversi menjadi hak guna bangunan karena pemegang haknya tidak memenuhi syarat untuk dapat memiliki hak milik. Hal ini termuat dalam ketentuan Pasal 4 dan Pasal 8 PMA No. 2 Tahun 1960.

Berlakunya UUPA, hak atas tanah bekas barat yang tidak dikonversi atau tidak dialihkan kepada pihak ketiga, maka berdasarkan Pasal 55, tanah tersebut menjadi

tanah yang dikuasai oleh negara. Selanjutnya, negara bebas menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan permohonan dari yang berkepentingan (Parlindungan, 1990). Pengaturan tersebut juga diperkuat dengan adanya Keppres Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Pelaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Pengaturan mengenai pemberian hak atas tanah yang dikuasai negara, telah ada dalam Permendagri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Pemberian hak atas tanah ini meliputi pemberian, perpanjangan jangka waktu, dan pembaharuan hak atas tanah (Syarief, 2014). Tanah hak barat yang masa berlakunya berakhir pada 24 September 1980 serta tidak ditetapkan untuk kepentingan umum oleh pemerintah, maka terhadap tanah-tanah tersebut masih ada kesempatan untuk dilakukan permohonan untuk perolehan hak baru. Ketentuannya terletak pada Keppres No. 32 Tahun 1979, yang kemudian sebagai tindak lanjutnya dimuat dalam Permendagri No. 3 Tahun 1979. Dalam Pasal 5 Keppres No. 32 Tahun 1979 menyebutkan bahwa bagi rakyat yang telah menggunakan atau yang telah menempati suatu wilayah dengan status tanahnya adalah hak barat yang kemudian telah berubah menjadi perkampungan maka masyarakat tersebut memiliki prioritas untuk mengajukan hak atas tanah bekas barat tersebut. Orang atau badan hukum yang mendapatkan prioritas untuk dipertimbangkan dalam hal perolehan pembaharuan hak dalam hal ini diantaranya adalah: (Syarief, 2014)

- 1) Bagi Bekas Pemegang Hak, adalah apabila;
 1. Tanah yang ditempati merupakan tanah yang dikuasai dan dipergunakan sendiri;
 2. Tanah tersebut tidak terkena proyek-proyek pembangunan infrastruktur umum;
 3. Terdapat bangunan milik bekas pemegang hak lama yang dipergunakan sendiri ataupun oleh pihak lain dengan pengajuan izin dari bekas pemegang hak lama.
- 2) Kepada pihak lain, apabila:
 1. Bekas pemegang hak lama mengizinkan pihak lain untuk dapat menguasai serta menempati tanah bangunan tersebut;
 2. Nyata-nyata telah menguasai tanah secara sah serta tidak terdapat bangunan yang dimiliki oleh bekas pemegang hak di atas tanah tersebut;
 3. Jika hendak mengajukan perolehan dari sesuatu hak atas tanah harus mengajukan permohonan konversi terlebih dahulu.

Masyarakat yang hendak mengalihkan hak atas tanah bekas hak eigendom diwajibkan melakukan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembuktian dan pembukuan hak atas tanah diatur dalam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997.

I.7 Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

a. Pengertian

Perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdota diatur dalam Pasal 1365 sampai Pasal 1380. Adapun yang dimaksud dari perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdota.

Istilah perbuatan melawan hukum apabila diartikan dalam arti sempit, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang.

Dalam arti luas, perbuatan melawan hukum dapat diartikan sebagai suatu ekspresi tindakan perbuatan maupun atau yang tidak terekspresikan tindakan tersebut yang kemudian melanggar hak subjektif orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, kaidah kesusilaan, maupun kepatutan dalam masyarakat (Djojodirdjo 1982).

b. Unsur-unsur PMH

Dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdota, suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1) Adanya suatu perbuatan

Unsur perbuatan dalam perbuatan melawan hukum dapat dibagi menjadi dua yaitu, perbuatan yang karena kesengajaan dan perbuatan yang terjadi karena kelalaian.

2) Perbuatan tersebut melawan hukum

Suatu perbuatan dapat dinyatakan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum apabila suatu perbuatan tersebut nyata-nyata termasuk sebagai perbuatan melawan hukum.

Maksud perbuatan melawan hukum ini dimana perbuatan yang dilakukan tersebut dianggap telah melanggar aturan hukum yang merupakan kaidah-kaidah tertulis. Dapat dimaknai juga perbuatan melawan hukum yang dimaksud adalah adanya suatu bentuk pengingkaran terhadap suatu kewajiban hukum, bertentangan dengan norma-norma kesusilaan dan kehati-hatian yang hidup di masyarakat, serta sesuatu yang dinilai melanggar hak subjektif orang lain.

- 3) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian

Dalam menentukan suatu perbuatan melawan hukum, harus terlihat adanya hubungan kausal antara perbuatannya dengan kerugian yang diderita, di mana kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Dapat dimaknai juga bahwa suatu kerugian yang muncul tidaklah mungkin terjadi apabila si pelaku tidak melakukan suatu perbuatan yang termasuk perbuatan melawan hukum.

- 4) Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian

Adanya kerugian yang timbul bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasar perbuatan melawan hukum dapat digunakan. Kerugian dalam perbuatan melawan hukum disamping terdapat kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.

c. Akibat Hukum dari PMH

Konsekuensi dari adanya perbuatan melawan hukum ini terdapat pengaturannya dalam Pasal 1365 sampai Pasal 1367 KUHPerdara, sebagai berikut: Pasal 1365 menyatakan bahwa: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*. Pasal 1366 menyatakan bahwa: *“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembaronoannya.”* Pasal 1367 menyatakan bahwa: *“Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”*

Yang menjadi syarat dari suatu perbuatan hukum digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Penyebab adanya kerugian tersebut ditanggungjawabkan kepada pelaku. Kerugian dari adanya perbuatan melawan hukum digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu kerugian materiil dan immateriil. Kerugian materiil dapat dikatakan sebagai bentuk kerugian secara nyata diderita oleh korban. Sedangkan yang dimaksud kerugian secara immateriil dimana bentuk kerugian yang tidak terlihat secara nyata. Bentuk kerugian immaterial ini bisa berupa suatu perasaan atau akibat psikis yang menyebabkan terganggunya korban.

Pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, dapat diketahui bahwa ganti rugi dari suatu bentuk perbuatan melawan hukum, bersifat wajib. Beberapa bentuk penuntutan atas ganti kerugian dapat berbentuk uang, ganti kerugian dalam bentuk pengembalian keadaan, pembuatan suatu pernyataan pengakuan, larangan untuk melakukan suatu perbuatan, menghilangkan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum, publikasi atas suatu keputusan dari apa yang telah diperbaiki.

I.8 Pengaturan Tanah Bekas Hak Barat Berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021

Dalam PP No. 18 tahun 2021 disebutkan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Selanjutnya didalam Pasal 32 ayat 2 PP No. 18 tahun 2021 disebutkan bahwa, dalam hal suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau benerbitan sertifikat baru.

Didalam PP No 18 Tahun 2021 pada Bagian Lima tentang Bukti Hak lama, Pasal 95 disampaikan bahwa Alat Bukti dalam wujud tertulis atas suatu kepemilikan Bekas Hak Barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Apabila ada pihak yang mengaku telah mengausai suatu bidang tanah maka harus dinyatakan dalam surat pernyataan yang didalamnya memuat juga keterangan dari sekurangnya dua orang saksi yang dipercaya yang secara fungsi adalah sebagai tetua adat atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di daerah tersebut serta tidak memiliki hubungan kekeluargaan apapun. Keneradaan saksi tersebut harus sanggup untuk mempertanggungjawabkannya secara perdata maupun pidana

I.9 Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim

a. Pengertian Putusan

Putusan hakim dapat dimaknai sebagai suatu pernyataan yang bertendensi hukum karena dibuat oleh hakim sebagai pejabat negara yang dikeluarkan dari hasil suatu proses peradilan. Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah pernyataan yang dibuat oleh hakim sebagai pejabat negara, dan berwenang, untuk dikeluarkan di pengadilan, dengan tujuan untuk menyimpulkan atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah di antara para pihak.

Wujud dari putusan hakim itu sendiri bukan hanya yang apa diucapkan secara verbal oleh hakim pada saat prosesi peradilan, namun yang disebut keputusan juga berupa pernyataan yang dinyatakan secara tertulis dan kemudian dibuat oleh hakim di

pengadilan. Draf putusan (tertulis) belum final sampai hakim mengumumkannya di pengadilan. (Mertokusumo, 2009)

b. Asas Putusan Hakim

Hakim adalah perwujudan lembaga peradilan yang dalam mengadili perkara tidak hanya harus memiliki kebijaksanaan, tetapi juga memiliki integritas moral yang luhur, sehingga mencerminkan rasa keadilan, menjamin kepastian hukum, dan bermanfaat bagi masyarakat. Hakim harus memutus perkara berdasarkan berbagai pertimbangan yang dapat diterima oleh semua pihak dan tidak menyimpang dari norma hukum yang ada. (Isnantiana, 2017)

Suatu putusan tidak dapat dipisahkan dari asas-asas yang melekat padanya, sehingga putusan dapat diterima oleh semua pihak dan tidak menyimpang dari asas hukum tersebut. Untuk membahas cacat tidaknya putusan hakim, maka harus diterapkan asas putusan dalam putusannya. Prinsip-prinsip tersebut tersirat dalam Pasal 178 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) / Pasal 189 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RIB) dan UU 50 Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kehakiman, yaitu

1) Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci

Keputusan yang diambil oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan memadai. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut diklasifikasikan sebagai putusan yang tidak cukup dipertimbangkan atau *onvoldoende gemotiveerd*. Alasan pertimbangan

dapat berupa ketentuan perundang-undangan tertentu, hukum adat, yurisprudensi atau doktrin hukum (Isnantiana, 2017)

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 50 UU No. 50. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, menegaskan bahwa selain menyebutkan alasan dan dasar putusan, putusan pengadilan juga memuat ketentuan tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang menjadi dasar putusan. justru untuk memenuhi kewajiban tersebut, Pasal 5 UU Peradilan memerintahkan hakim untuk menggali nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan dalam hidup bermasyarakat. (Isnantiana, 2017)

2) Wajib Mengadili Seluruh Bagian Gugatan

Asas kedua yang digariskan dalam Pasal 178(2) HIR/Pasal 189(2) RBG dan Pasal 50 RV adalah bahwa putusan harus memeriksa dan memutus dengan seksama segala aspek dari perkara yang diajukan. Tidak mungkin untuk memeriksa hanya sebagian dari klaim sementara mengabaikan klaim lainnya. Cara pengambilan keputusan seperti itu bertentangan dengan asas-asas yang ditentukan oleh undang-undang.

3) Tidak Boleh Mengabulkan Melebihi Tuntutan

Menurut Pasal 178(3) HIR/Pasal 189(8) RBG dan Pasal 50 RV, putusan tidak boleh diberikan melebihi apa yang diminta dalam persidangan. Larangan itu dikenal sebagai *ultra petitum partium*. Hakim yang memberikan posita atau

petitum suatu perbuatan dianggap telah bertindak di luar kewenangannya atau di luar kewenangannya, yaitu bertindak di luar kewenangannya. Apabila putusan tersebut mengandung ultra petitum, maka harus dinyatakan tidak sah, sekalipun dibuat oleh hakim dengan itikad baik atau untuk kepentingan umum. Dilihat dari memberikan hak lebih dari pada dituntut, maka perbuatan yang beritikad baik pun dapat disamakan dengan perbuatan melawan hukum.

4) Diucapkan di Muka Umum

Persidangan dan hukuman yang dijatuhkan di muka umum atau sidang umum merupakan bagian dari asas peradilan yang adil. Melalui prinsip fair trial, pemeriksaan persidangan harus berdasarkan proses yang jujur dari awal hingga akhir. Sejak sidang pertama hingga putusan, prinsip imparcialitas terbuka untuk umum. Tentu saja, ini pengecualian untuk kasus-kasus tertentu, seperti kasus perceraian. Namun demikian, meskipun dilakukan dalam sidang tertutup, putusan tersebut harus diumumkan dalam sidang yang terbuka untuk umum. Pelanggaran terhadap ketentuan di atas ditegaskan dalam Pasal 13 ayat 2 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa *"putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diadakan di muka umum"*. Berdasarkan ketentuan ini, keputusan yang tidak diumumkan kepada publik akan membuat keputusan tersebut tidak sah.

c. Dasar Perimbangan hakim

Menurut Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pertimbangan hakim adalah pemikiran atau pendapat hakim dalam mengambil suatu putusan dengan mempertimbangkan hal-hal yang dapat meringankan atau meringankan beban pelaku. Setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat secara tertulis tentang perkara yang diperiksa dan menjadi bagian dari putusannya. Pertimbangan hakim merupakan aspek mewujudkan nilai putusan hakim yang meliputi keadilan (*ex aequo et bono*), kepastian hukum, dan kepentingan para pihak, oleh karena itu pertimbangan hakim harus bijaksana, tepat, dan bijaksana. Jika hakim tidak bijaksana, bijaksana dan bijaksana, maka putusan hakim akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung. (Arto, 1996)

Pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal,
- 2) Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/ hal-hal yang terbukti dalam persidangan,
- 3) Adanya semua bagian dari *pctitum* penggugat harus dipertimbangkan atau diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknyanya dan dapat dikabulkan/tidaknyanya tuntutan tersebut dalam amar putusan.

d. Kekuatan Hukum Putusan Peradilan

Dasar pertimbangan hakim menjadi pedoman dalam menjatuhkan putusan dalam pengadilan sehingga didasarkan pada teori-teori hukum dan hasil penelitian. Yang menjadi tolak ukur dalam tercapainya suatu kepastian hukum adalah suatu putusan hakim yang mana Hakim merupakan aparat penegak hukum sehingga Salah satu usaha untuk mencapai suatu kepastian hukum adalah melalui putusan kehakiman. UUD 1945 menjamin adanya suatu keputusan kehakiman yang bersifat bebas di mana kekuasaan pokok kehakiman diatur dalam undang-undang dasar 1945 bab 4 Pasal 24 dan Pasal 25.

Maksud dari kekuasaan kehakiman yang bersifat bebas adalah kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan yang merdeka di mana bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan dari yudisial kecuali beberapa hal yang telah diatur dalam undang-undangan dasar 1945.

Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa: *“Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah mahkamah konstitusi”*.

Hakim dalam memutuskan perkara harus berdasarkan pada keadilan dan tidak boleh memihak atau impartil judge. Dalam memberikan penilaian Hakim terlebih dahulu harus memahami dengan benar peristiwa yang dihadapinya kemudian barulah Hakim dapat menjatuhkan putusan atas peristiwa

yang dihadapinya. Seorang Hakim dianggap paham hukum sehingga tidak boleh menolak dalam adanya suatu peristiwa yang diajukan untuk diadili. Hal tersebut diatur juga dalam Pasal 16 ayat 1 undang-undang Nomor 35 Tahun 1999 junto undang-undang nomor 48 tahun 2009.

Dalam memutuskan perkara Hakim juga tidak hanya berpedoman pada norma-norma dan nilai-nilai hukum namun juga harus memperhatikan bagaimana nilai norma yang hidup di masyarakat hal tersebut sesuai dengan Pasal 28 ayat 1 undang-undang nomor 48 tahun 2019 yaitu Hakim wajib menggali mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara yaitu:

- a) Pasal-pasal dalam peraturan perundang undangan
- b) Yurisprudensi
- c) Hukum kebiasaan
- d) Doktrin para sarjana

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. HASIL

Perkara yang terjadi antara Perkumpulan Rukun Sejati atau disebut dengan Perkumpulan *Hop Hap Gie* melawan Pemerintah Desa Bolorejo Sebagai Tergugat I dan Pokdarwis Desa Bolorejo, Kecamatan Kauman Kabupaten Tulungagung sebagai Tergugat II, adalah disebabkan karena Kepala Desa Bolorejo (Tergugat I) dengan mengatas namakan Pokdarwis Desa Bolorejo (Tergugat II) melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pembangunan serta penguasaan terhadap tanah pemakaman yang berlokasi di area Perbukitan Gunung Bolo dengan total luasan ± 25 hektar tanpa izin dari perkumpulan rukun sejati sebagai pihak yang mengelola area tersebut.

1. Para Pihak

a. Identitas Penggugat

Nama Lengkap : Hendra Gunawan
Jenis Kelamin : Laki-laki
Alamat : Lingkungan 3, RT 001 / RW
005 Desa Ngunut,
Kecamatan Ngunut,
Kabupaten Tulungagung.
Kebangsaan : Indonesia

b. Identitas Tergugat I

Kepala Desa Bolorejo, Kecamatan Kauman
Alamat : Desa Bolorejo, Kecamatan,
Kauman, Kabupaten
Tulungagung,

c. Identitas Tergugat II

Pokdarwis Bolowood Desa Bolorejo, Kecamatan,
Kauman, Kabupaten Tulungagung.

Alamat : Desa Bolorejo, Kecamatan
Kauman, Kabupaten
Tulungagung.

2. Objek Sengketa

Objek sengketa dalam perkara dengan nomor register 18/Pdt.G/2018/PN TLG ini berupa Tiga Bidang Tanah Eigendom dengan total luasan $\pm$ 25 hektar yaitu

- 1) Eigendom No 144 dengan Luas: 54.060 m²
- 2) Eigendom No 145 dengan Luas: 44.570 m²
- 3) Eigendom 22/R

Dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah Utara: Desa Bolorejo /Sungai (wangan);
- Sebelah Timur: Desa Bolorejo/Sungai (wangan);
- Sebelah Selatan: Desa Bolorejo dan Desa Wonokromo;
- Sebelah Barat: Tanah Milik Perhutani;

3. Duduk Perkara

- 1) Bahwa sejak tahun 1912 hingga sekarang Penggugat yang notabennya sebuah Perkumpulan bergerak dalam bidang sosial khususnya dalam pelayanan kematian telah memiliki, menguasai dan menggunakan serta mengelola 3 (tiga) bidang tanah Eigendom seluas $\pm$ 25 Hektar, yaitu : Eigendom No. 144, Luas : 54.060 M² ; Eigendom No. 145, Luas :

44.570 M2 ; Koordinat : S : 8.053700o , E :111.855859 ; dan Eigendom 22/R.

- 2) Bahwa penggunaan Obyek Sengketa sebagai tanah pemakaman juga telah mendapatkan izin rekomendasi dari Pemerintah Kabupaten Tulungagung setelah dilakukan pemeriksaan / peninjauan lapangan oleh Tim Pokja Pengendali dan Pemanfaatan Ruang BKRPD sebagaimana surat tertanggal 31 Juli 2015, No. 640/594/407.101/2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Perumahan Dan Cipta Karya Kabupaten Tulungagung;
- 3) Bahwa tanpa seizin dari Penggugat, pada sekitar bulan Nopember 2017 Kepala Desa Bolorejo (Tergugat I) dengan mengatas namakan Pokdarwis Bolowood (Tergugat II) secara melawan hukum melakukan pembangunan serta penguasaan terhadap Obyek Sengketa untuk dijadikan sebagai tempat wahana wisata, bahkan tidak sampai disitu Para Tergugat juga melakukan penarikan karcis masuk dan karcis wahana wisata kepada peziarah serta semua pegunjung makam (warga masyarakat Tulungagung yang akan olah raga / jogging) di dalam area pemakaman, dan hal tersebut baru diketahui Tergugat pada bulan Januari 2018 atas laporan anggota Perkumpulan yang melakukan ziarah;
- 4) Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, Penggugat melakukan Klarifikasi kepada Dinas Kebudayaan Dan

Pariwisata Kabupaten Tulungagung terkait Pokdarwis Bolowood serta Makam Bolo apakah sudah terdaftar pada Dinas Kebudayaan Dan Pariwisata Kabupaten Tulungagung dan ternyata Pokdarwis Bolowood belum terdaftar atau belum mempunyai Surat Keputusan pengukuhan dari Dinas Kebudayaan Dan Pariwisata Kabupaten Tulungagung serta Gunung Bolo tidak tercatat sebagai salah satu Obyek Wisata di Kabupeten Tulungagung;

- 5) Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, tergugat menyampaikan Bahwa dalam perkara a quo ini, yang menjadi objek Gugatan berdasarkan peraturan yang ada dikategorikan sebagai Aset Bekas Milik Gna/Tionghoa,
- 6) Bahwa selain peraturan pemndang-undangan, pengaturan mengenai penyelesaian, Aset Bekas Milik Asing/Cina/Tionghoa, telah dituangkan dalam Peraturan Menteri j Keuangan Republik Indonesia Nomor: 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian I Aset Bekas Milik Asing/ Cina, Jo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia ; Nomor: 154/PMK.06/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/ Cina, Jo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 31/PMK.06/2015 tentang ; Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/ Tionghoa
- 7) Bahwa konversi terhadap tanah-tanah eks Hak Eigendom tersebut (objek sengketa a quo) telah

berakhir sejak tanggal 24 September 1980, hal ini sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru, sehingga objek sengketa a quo kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara (vide Pasal 1 ayat (1) Keppres Nomor 32 Tahun 1979);

- 8) Bahwa atas Gugatan yang disampaikan kepada tergugat bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrech matige daad) adalah dalil yang tidak mendasar dan tidak beralasan, sebab memang sejak dahulu Pemerintahan Desa Bolorejo telah menguasai dan memanfaatkan fahan Bekas Aset Milik Asing /Cina/Tlonghoa, milik Pemerintah Republik Indonesia yang dikelola oleh Tergugat I sebagai Pemerintahan Desa Bolorejo yang merupakan bagian dari Pemerintahan Republik Indonesia, sehingga perbuatan melawan hukum ; apa dan bagaimana yang telah tergugat I lakukan terhadap Penggugat, bahkan i penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I sebagai bagian dari Pemerintah Republik Indonesia telah diatur dalam peraturan yang berlaku, lebih dari pada itu patut untuk dipertanyakan terlebih dahulu mengenai legal standing dari Penggugat terhadap obyek sengketa tersebut diatas.

4. Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Tulungagung Nomor 18/Pdt.G/2018/PN Tlg.

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Tanah Bekas Hak Barat yang dimaksud Tanah Eks Eigendom dengan nomor 144, nomor 145, dan Eigendom nomor 22/R.

Menimbang, bahwa atas perkara yang disengketakan, Majelis Hakim mencermati dalil gugatan, jawaban, bukti-bukti surat dan juga keterangan saksi sehingga dapat ditemukan fakta hukum bahwa;

- Bahwa sejak tahun 1912 hingga sekarang Penggugat telah menguasai dan menggunakan serta mengelola 3 (tiga) bidang tanah Eigendom seluas $\pm$ 25 Hektar, yaitu : Eigendom No. 144, Eigendom No. 145, dan Eigendom No. 22/R ; yang terletak diperbukitan Gunung Bolo (sekarang lebih dikenal dengan nama Giri Bolo);
- Bahwa pemakaman Giri Bolo (obyek sengketa) memiliki batas – batas: • Sebelah Utara: Desa Bolorejo / Sungai (wangan); • Sebelah Timur: Desa Bolorejo / Sungai (wangan); • Sebelah Selatan: Desa Bolorejo dan Desa Wonokromo; • Sebelah Barat: Tanah Milik Perhutani;
- Bahwa pada obyek sengketa terdapat patok-patok yang menjadi pembatas antara obyek sengketa dengan tanah milik perhutani;
- Bahwa makam nyi Roro kembang sore termasuk kedalam areal wilayah Perhutani;
- Bahwa dari keseluruhan makam yang didalilkan tergugat I berada dalam obyek

sengketa (vide bukti T1-2) hanya makam Taruno Joyo yang berada dalam areal obyek sengketa; – Bahwa Penggugat juga telah melakukan banyak pembangunan di Giribolo diantaranya pada tanggal 05 April 1953 membangun gapura pintu masuk makam, membangun Krematorium sebagai tempat keperluan perabuan pada tanggal 01 Desember 1986 dan membangun jalan – jalan menanjak makam dengan mengaspal;

- Bahwa telah terjadi pembangunan serta penguasaan terhadap sebagian Obyek Sengketa untuk dijadikan sebagai tempat wahana wisata oleh tergugat I dan tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin penggugat; – Bahwa tergugat I dan tergugat II telah melakukan penarikan karcis masuk dan karcis wahana wisata kepada peziarah serta pengunjung makam di dalam area Obyek Sengketa; – Bahwa saat gugatan diajukan sampai dengan saat ini yang menjadi ketua dari perkumpulan Rukun sehati adalah Hendra Gunawan

B. PEMBAHASAN

1. Apa dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor 18/Pdt.G/2018/PN TLG?

Dalam kehidupan manusia, hukum tertulis memiliki pengaruh kuat untuk memberikan pengaturan dan tatanan hukum normatif dalam suasana bermasyarakat sehingga hukum ini memiliki kedudukan yang perkasa. Keperkasaan hukum tersebut tentu harus didukung dengan kolaborasi yang kuat antara sarana dan prasarana demi

menegakkan hukum yang berlaku serta kompetensi yang berkualitas dari aparat penegak hukum. Menurut Antony Allott, bahwa hukum adalah sesuatu yang berkaitan dengan fakta, hukum ada atau norma itu ada dan tidak berkaitan dengan nilai. Sejak itu hukum memberi peluang terjadinya pengebirian hukum dari kandungan moral, sebab menegakkan atau menjalankan hukum dapat menjadi sinonim dengan menjalankan peraturan semata. (Jamin, 2012)

Menegakkan dan menjalankan hukum tidak sama persis dengan memproses keadilan, karena hukum modern sudah banyak berubah menjadi institusi formal dan birokratis. Menurut Satjipto Rahardjo, Hukum juga harus memperhatikan faktor-faktor di luar hukum yang memberikan pengaruh pada perkembangan ilmu dan praktik hukum. Undang-undang bukan segala-galanya karena sebuah undang-undang yang dibuat akan selalu berubah substansinya, baik karena perubahan normal maupun cara-cara lain. (Jamin, 2012)

Dalam pertimbangannya, hakim membuat tiga pertanyaan untuk memudahkan memahami isu hukum yang dihadapi serta untuk memberikan hasil putusan yang berkeadilan bagi para pihak yang terlibat. Diantaranya,

- 1) Apakah Pemegang hak Eks Eigendom yang belum sempat melakukan konversi setelah lewat tanggal 24 September 1980 batas akhir pengajuan hak tanah Eks Eigendom, hingga saat ini masih bisa mengajukan permohonan konversi?

Bahwa didalam persidangan ditemukan fakta bahwa Penggugat sebagai perkumpulan berbadan hukum yang mengelola tanah Eks Eigendom (Obyek Sengketa) sejak tahun 1912 secara terus menerus hingga sekarang; Bahwa secara normative dalam UU Pokok agraria mengatur bahwa pemberlakuan konversi terhadap hak-hak barat (termasuk tanah eks eigendom) dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA, yang artinya mensyaratkan terhadap hak atas tanah eks eigendom dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya adalah pada tanggal 24 September 1980;

Didalam hukum adat dan UUPA sebenarnya tidak ada istilah daluarsa, serta didalam UUPA tidak diatur tentang penguasaan tanah (*bezit*). Tetapi dengan adanya Pasal 24 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 maka seolah-olah kita kembali lagi kepada KUH Perdata, yang mengenal dalawarsa (*verjaring*) selama-lamanya 30 tahun. Penguasaan benda selama 30 tahun berturut-turut tanpa ada gugatan, maka karena undang-undang akan memiliki benda tersebut. (Chidir, 1980)

Bahwa dalam kenyataannya sampai saat ini masih banyak terdapat tanah - tanah berstatus eks eigendom yang belum dikonversi, sehingga terbitlah PP no.24 tahun 1997 yang dalam ketentuan Pasal 24 ayat (1) menyatakan bahwa 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 membebani-nya, sedang dalam ayat (2) menyatakan bahwa dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara ber-turut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat : penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya dan penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka terhadap tanah yang masih berstatus eks eigendom tersebut (obyek

sengketa dalam perkara aquo) masih dapat dilakukan konversi menjadi hak milik;

Penguasaan tanah lebih dari 20 tahun lazim disebut *rechtsverwerking* yaitu lampainya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya. Menurut (Hutagalung, 2012) *rechtswerving* 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.

Bahwa sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat (termasuk eigendom) dapat langsung dilakukan konversinya 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 dan setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

pelaksanaan konversi hak atas tanah tersebut disebut dengan istilah pembuktian hak lama.

Jenis hak atas tanah yang berbeda-beda tentu memiliki fungsi yang berbeda pula, dimana jenis dan fungsi tersebut memberikan hak untuk menggunakan tanah yang sudah dimiliki oleh orang lain. Dalam hukum Belanda, terdapat perbedaan antara hak-hak kebendaan dan hak-hak perorangan. Hak-hak kebendaan memberikan orang yang memiliki hak tersebut untuk menguasai atau menggunakan haknya atas orang lain, sementara hak-hak perorangan dapat digunakan dengan seizin orang yang memberikan hak perorangan tersebut. (Hutagalung, 2012)

Sebuah hak kebendaan adalah sebuah hak yang seseorang bisa gunakan dalam melawan siapa pun yang mencoba melanggarnya. Hak kebendaan yang paling penting adalah kepemilikan. Ini adalah hak paling komprehensif yang seseorang dapat miliki. Pelanggaran terhadap hak atas kepemilikan dapat terjadi karena hak orang lain, tertulis atau tidak tertulis.

Bahwa majelis pada akhirnya berkesimpulan bahwa sepanjang pemohon konversi bisa membuktikan secara tertulis (bukti surat Eks Eigendom Asli) dan telah menguasai serta mengelola secara terus - menerus maka Pemegang hak Eks Eigendom yang belum sempat melakukan konversi setelah lewat tanggal 24 September 1980 batas akhir

pengajuan hak tanah Eks Eigendom, hingga saat ini masih bisa mengajukan permohonan konversi kepada Badan Pertanahan Nasional;

Pengaturan tentang hak prioritas atas tanah negara bekas hak yang telah berakhir dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur secara tegas. Ketidaktegasan tersebut menimbulkan perbedaan interpretasi/penafsiran dan perbedaan pemahaman tentang pengaturan tanah negara bekas hak yang telah berakhir. Penelusuran dan telaah terhadap terjadinya tanah negara bekas hak dan keberadaan hak prioritas terhadap tanah negara dalam peraturan-perundang-undangan setidaknya terbagi menjadi 6 (enam) jenis, yaitu: (Mujiburohman, 2016)

- 1) Tanah negara bebas;
- 2) Tanah negara bekas partikelir;
- 3) Tanah negara bekas hak Barat;
- 4) Tanah Kelebihan Maksimum dan tanah absentee;
- 5) Tanah timbul dan reklamasi;
- 6) Tanah negara bekas hak.

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 (Mujiburohman, 2021).

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, 2015)

Dalam pertimbangannya, hakim mengemukakan bahwa dalam perkara a quo ditemukan fakta bahwa Penggugat merupakan pemegang hak prioritas atas Obyek Sengketa, karena telah menguasai dan mengelola Obyek Sengketa sejak tahun 1912 hingga diajukannya gugatan ini secara terus menerus, sehingga dengan demikian Penggugat telah membuktikan pula dimana dirinya telah memenuhi ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, secara umum keduanya memiliki kesamaan. Dalam PP 24 tahun 1997 yang terdiri atas 10 bab dengan Pasal 66 adalah lebih banyak sedikit dari dari jumlah pasal yang ada dalam PP 10 tahun 1961 yang terdiri atas 8 Bab dan 46 Pasal. Dengan diberlakukannya PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah merupakan penyempurnaan dari PP No. 10 tahun 1961 yang menurut pertimbangannya (bagian c) bahwa Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah junto Pasal 60 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang artinya Penggugat memiliki legal standing dan hak untuk mengajukan pendaftaran hak atas tanah terhadap obyek sengketa kepada pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten tulongagung (turut tergugat II).

- 2) Apakah obyek sengketa merupakan asset bekas milik asing/cina yang dikuasai oleh Negara?

Konversi hak eigendom menjadi hak milik apabila pemiliknya berwarganegara Indonesia asli atau berwarganegara tunggal pada tanggal 24 September 1960 atau badan hukum Indonesia dengan syarat badan hukum tersebut adalah badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik. Kepastian mengenai kewarganegaraan Indonesia tunggal pada tanggal 24 September 1960 berkaitan dengan orang-orang yang sebelum berstatus dwi kewarganegaraan atau bagi WNI yang tadinya berwarganegara asing / keturunan asing. Pasal 2 PMA Nomor 2 Tahun 1960 mewajibkan bagi WNI (baik asli maupun tidak) yang pada tanggal 24 September 1960 telah berkewarganegaraan tunggal dalam waktu 6 bulan yaitu sebelum 24 Maret 1961 datang pada

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk memberi ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu. Pasal 4 PMA Nomor 2 Tahun 1960 menambahkan bahwa jika mereka tidak datang dalam jangka waktu tersebut maka hak eigendommenya tidak dapat dikonversi kedalam hak milik melainkan hanya dapat diberikan dengan hak guna bangunan.

Bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa semestinya penyelesaian atas Obyek Sengketa harus diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.06/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2018 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing / Cina.

Bahwa yang dimaksud dengan aset bekas milik asing/Cina berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.06/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2018 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing / Cina adalah aset yang dikuasai oleh Negara berdasarkan hak guna bangunan dan hak pakai dan bukan berdasarkan hak milik, penguasaan oleh Negara sendiri terjadi apabila suatu tanah ditelantarkan dan atau tidak dilakukan konversi/didaftarkan haknya selambat-lambatnya adalah 20 tahun sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.

Bahwa meskipun sampai saat ini penggugat belum melakukan konversi dari eigendom menjadi hak milik akan tetapi terhadap obyek sengketa tidak pernah ada suatu keberatan dan teguran serta peringatan atau pemberitahuan dari Negara kepada penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa sesungguhnya sudah menjadi tanah negara yang mana kemudian apabila dihubungkan juga dengan PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur bahwa terhadap tanah yang masih berstatus eks eigendom (obyek sengketa dalam perkara aquo) masih dapat dilakukan konversi menjadi hak milik majelis hakim berkesimpulan bahwa sesungguhnya obyek sengketa bukanlah termasuk kategori Aset Bekas Milik Asing / Cina.

Menimbang bahwa sebagai konsekuensi dari fakta bahwa obyek sengketa bukanlah merupakan asset bekas milik asing/cina maka eigendom yang dimiliki oleh penggugat masih berlaku mengikat terhadap obyek sengketa dan dapat dikonversikan menjadi hak milik oleh Penggugat.

- 3) Adakah Perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II yang menimbulkan kerugian bagi penggugat?

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menyatakan *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang*

menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Pada umumnya, juga dikenal empat kriteria yang digunakan untuk mempermudah menganalisis apakah suatu perbuatan hukum dapat dikategorikan menjadi suatu perbuatan melawan hukum.

Unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diantaranya:

1) Tentang adanya unsur Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Dulu pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja yaitu undang-undang. Seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang -undang) saja. Namun sejak tahun 1919 ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut :

- i. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.

- ii. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.
- iii. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.

Dimana harusnya, sebagai bentuk iktikad baik untuk mengembangkan area perbukitan gunung bolo untuk menjadi sebuah wahana wisata, haruslah meminta izin terlebih dahulu kepada pihak yang menguasai hak kebendaan atas tanah / area tersebut.

- iv. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral.

Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Untuk menilai apakah suatu perbuatan bertentangan dengan

norma kesusilaan tersebut bukanlah hal yang mudah karena pada setiap wilayah memiliki batasan normanya tersendiri dan selalu berkembang sesuai dengan perkembangan pola pikir masyarakat.

- v. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif), yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Dalam perkara ini, sudah jelas bahwa Pemerintah Bolorejo yang akan membangun wahana wisata di area Perbukitan Bolorejo tanpa izin telah melanggar hak subjektif dari Perkumpulan Rukun Sejati sebagai pihak yang menguasai tanah yang ada di area perbukitan Bolorejo dimana hak pengelolaan dan kebendaan melekat padanya. Sehingga atas perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah desa bolorejo dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat bertentangan dengan norma kepatutan yang ada dimasyarakat.

2) Tentang adanya unsur kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain, sedangkan kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (*gila*).

Dalam perkara ini, sudah sangat jelas dimana pemerintah bolorejo tidak ada maksud untuk meminta izin terlebih dahulu ketika hendak menggunakan lahan perbukitahn bolorejo, namum justru secara sadar menggunakan dan mengambil manfaat dari fasilitas area pemakaman gunung bolo yang telah dibangun oleh perkumpulan rukun sejati.

3) Tentang adanya unsur hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan.

Maksudnya ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain

kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Akibat perbuatan dari pemerintah bolorejo yang hendak menggunakan area pemakaman gunung bolo sebagai area wisata, maka diberlakukanlah penarikan karcis masuk, sehingga hal tersebut yang sangat menghambat bagi para peziarah yang hendak berkunjung ke area pemakaman sehingga mengganggu akses serta kenyamanan bagi para peziarah yang hendak singgah.

4) Tentang adanya unsur kerugian.

Akibat perbuatan pelaku yang menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Bahwa berdasar keterangan saksi Penggugat yang bernama Hadi Erwanto dan Saksi Yuliono pada pokoknya menerangkan ada perbuatan – perbuatan dari Para Tergugat yang dengan sengaja memasuki, menguasai sebagian, melakukan perubahan bentuk makam, pembangunan wahana wisata, membuat portal dan gardu loket yang secara nyata telah dilihat oleh Majelis Hakim pada saat Pemeriksaan Setempat tanggal 28 Agustus

2018, sehingga unsur - unsur yang terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara telah terpenuhi;

Dimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sadar atau dengan sengaja maka pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkannya.

Bahwa perbuatan dari tergugat I dan tergugat I dalam perkara a quo apabila dikonstruksikan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 adalah bahwa tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak-hak dari Penggugat yang dilindungi oleh undang-undang yang mana perbuatan tersebut berdasarkan kesadaran secara wajar oleh orang kebanyakan pasti mengetahui akan konsekuensi dari perbuatannya itu yang akan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka nampak nyata bahwa perbuatan Para Tergugat yang dengan sengaja memasuki, menguasai sebagian, melakukan perubahan bentuk makam, pembangunan wahana wisata, membuat portal dan gardu loket di dalam obyek

sengketa merupakan perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi kepentingan Penggugat;

2. Bagaimana akibat hukum dari adanya putusan perkara nomor 18/Pdt.G/2018/PN TLG?

Aturan dasar tentang *eigendom* diatur dalam ketentuan Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), yang kemudian dicabut sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dicabutnya ketentuan mengenai *eigendom* dalam KUHPerdata, maka ketentuan *nya* dalam KUHPerdata sudah tidak berlaku lagi. Untuk memberikan kepastian hukum dan kejelasan terhadap pemegang hak *eigendom*, maka dalam Pasal I ayat (1) Bagian Kedua UUPA ditentukan bahwa *eigendom* dapat dirubah menjadi hak milik. Pasal I ayat (1) Bagian Kedua UUPA menyatakan sebagai berikut :

“Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21”

Pasal 21 UUPA pada intinya menyatakan bahwa hanya orang Indonesia yang dapat memiliki hak milik. Merubahnya menjadi hak milik dilakukan melalui konversi. Ketentuan-ketentuan mengenai konversi ini diatur dalam Bagian Kedua UUPA yang terdiri dari 9 (sembilan) pasal yaitu dari Pasal I sampai dengan Pasal IX UUPA, yang pada intinya mengatur mengenai ketentuan-ketentuan konversi *eigendom*.

Pada tahun 1960 sejak diberlakukannya UUPA, pemerintah Indonesia memberikan kesempatan dengan jangka waktu selama 20 tahun dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 untuk melakukan konversi tanah berstatus *eigendom* mejadi hak kepemilikan. Hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (selanjutnya disebut Kepres Hak Baru atas Tanah Konversi) yang menyatakan :

“Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”

Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, di mana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum. Hakim dalam memberikan putusan tidak hanya berdasarkan pada nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, hal ini dijelaskan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu: *“Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat”*. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara yaitu

- a. Pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan;
- b. Yurisprudensi;
- c. Hukum kebiasaan;
- d. Doktrin para sarjana.

Berdasarkan analisis terkait pertimbangan hakim, penulis sependapat dengan apa yang menjadi pertimbangan hakim dalam memberikan jawaban atas permasalahan sengketa hak yang dihadapi. Akibat hukum atas inkrahnya Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Tulungagung Nomor 18/Pdt.G/PN TLG adalah Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan yang diajukan oleh Penggugat yakni perkumpulan rukun sehati. Majelis Hakim menyatakan satu-satunya pemilik yang sah demi hukum atas objek sengketa yang berupa tanah bekas hak eigendom No. 144, No. 145 dan No. 22/R adalah Perkumpulan Rukun Sehati.

Atas perbuatan dari para tergugat, majlis hakim menyatakan bahwa perbuatan yang dengan sengaja sengaja menguasai, membangun serta melakukan penarikan karcis masuk dan karcis wahana wisata kepada peziarah serta semua pegunjung makam dalam area Obyek Sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang merugikan kepentingan Penggugat. Sebagai konsekuensi atas perbuatannya majlis hakim menyatakan untuk menghukum Para Tergugat ataupun siapa saja yang mendapat hak dari padanya secara melawan hukum untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong tanpa suatu syarat kepada Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan Polisi.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian penulis atas paparan yang disampaikan sebelumnya, dapat diambil kesimpulan yang akan dijabarkan melalui poin-poin berikut:

1. Atas hasil analisis yang dilakukan serta kajian atas kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Tulungagung Nomor 18/Pdt.G/2018/PN TLG bahwa Perkumpulan Rukun Sejati merupakan satu-satunya pemilik yang sah atas objek sengketa.
2. Status tanah objek sengketa yang masih berupa tanah eigendom, meski pemberian batas jangka waktu pendaftaran peralihan hak lama berdasarkan UUPA adalah 20 tahun sejak diundangkan, namun dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, masih bisa didaftarkan. Perkumpulan sejati juga dianggap sebagai pihak yang memegang hak prioritas karena objek sengketa telah dikuasainya sejak 1912 secara terus menerus yakni digunakan untuk kepentingan hal pelayanan kematian mulai dari tempat keperluan perabuan hingga area pemakaman.
3. Berbagai persyaratan berupa alat bukti mengenai penguasaan hak atas tanah eks eigendom yang juga dianggap sah oleh Majelis Hakim untuk dimiliki oleh perkumpulan rukun sejati sehingga bisa menjadi penunjang untuk diajukan kepada Kantor Pertanahan guna diproses pendaftaran haknya.

4. Akibat hukum atas Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/PN TLG bagi Perkumpulan Rukun Sejati adalah dikabulkannya sebagian gugatan dimana perkumpulan rukun sejati ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas Eigendom No. 144; No. 145; No. 22/R.
5. Atas perbuatan dari Para Tergugat, Majelis Hakim telah menetapkan bahwa apa yang telah diperbuat berupa sengaja menguasai, membangun serta melakukan penarikan karcis masuk dan karcis wahana wisata di aea objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga wajib mengosongkan area objek sengketa tanpa syarat, serta menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan.

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan, maka penulis akan menyampaikan beberapa saran diantaranya

1. Bagi Perkumpulan Rukun Sejati sebagai pihak penggugat yang mana haknya merasa diganggu oleh tergugat karena dianggap tanah yang dikuasainya tidak dimanfaatkan padahal dalam penguasaan penuh dari perkumpulan rukun sejati serta masih digunakan untuk kepentingan pelayanan kematian maka, sangat patutlah supaya tanah yang masih dalam status hak lama tersebut segera dialihkan haknya untuk mendapatkan hak yang baru sebagai bentuk ketaatan hukum serta sebagai bentuk kepedulian status atas harta yang dimilikinya.
2. Bagi Pemerintah Desa Bolorejo sebagai salahsatu pihak tergugat dalam perkara ini, dimana seharusnya dalam menjalankan berbagai kegiatan

kemasyarakatan maupun kegiatan pengembangan ekowisata di daerah harus tetap mengedepankan norma dan iktikad baik. Tujuan pengembangan daerah melalui sektor wisata dengan memperhatikan norma-norma kesusilaan dan iktikad baik, akan meminimalisir adanya tidak ada pihak pihak yang merasa dirugikan atas adanya tempat wisata tersebut.

Halaman Ini Sengaja Dikosongkan

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Arianto, T. B. (2015). *Laporan hasil penelitian strategis: Kajian hukum tentang keberadaan hak prioritas dalam penyelesaian masalah pertanahan*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Arto, A. M. (1996). *Praktek Perkara Perdata (Pada Peradilan Agama)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Chidir, A. (1980). *Himpunan Peraturan Hukum Agraria Tentang Pedoman dan Tata Cara Pencabutan Hak Pembebasan Tanah*. Jakarta: Bina Cipta.
- Dr B.F. Sihombing, S. M. (2021). *Konversi Hak Atas Tanah Barat*. Jakarta: Kencana.
- Dr. Muhaimin, S. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram - NTB: Mataram University Press.
- Erwiningsih, W. (2009). *Pelaksanaan Pengaturan Hak Penguasaan Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945*. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 66.
- Fajar, M. a. (2019). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.

- Hutagalung, A. S. (2012). *Hukum pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Denpasar : Pustaka Larasan.
- Ir Made Wirartha, M. (2006). *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi, dan Teses*. Yogyakarta: Anda.
- Jamin, M. (2012). Politik Pluralisme Hukum Dalam Hukum Undang-Undang. *Politik Pluralisme Hukum Dalam Hukum Undang-Undang*, 136.
- Marzuki, P. M. (2005). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (2009). *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Parlindungan, A. P. (1990). *Konversi HakHak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, E. (1990). *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum*). Bandung : Mandar Maju.
- Santoso, U. (2005). *Hukum Agraria Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- 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: PT Gramedia.

JURNAL

Isnantiana, N. I. (2017). PENALARAN HUKUM HAKIM DALAM PENGAMBILAN PUTUSAN PERKARA DI PENGADILAN. *Islamadina: Jurnal Pemikiran Islam*, 41-56.

Mujiburohman, D. A. (2021). LEGISLASI TANAH-TANAH BEKAS HAK EIGENDOM. *Jurnal Yudisial Vol. 14 No. 1*, 131.

Mujiburohman, D. A. (2016). PROBLEMATIKA PENGATURAN TANAH NEGARA BEKAS HAK. *Bhumi Vol. 2 No. 2*, 153.

Mujiburohman, D. A. (2021). LEGISLASI TANAH TANAH BEKAS HAK EIGENDOM. *Jurnal Yudisial*, 177-137.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
7. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

8. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
9. Putusan Pengadilan Kabupaten Tulungagung No. 18/Pdt.G/2018/PN.Tlg.

TEST OF ENGLISH PROFICIENCY CERTIFICATE

SN : N. 02442

Name of Institution : PUSAT BAHASA
UNIVERSITAS NEGERI SURABAYA

Name : SYAUQI AL AMIN
DOB : 25/09/2000
CN : 02442/TEP/1/070/2023

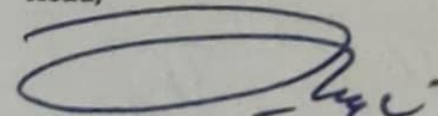
Student Number : 19040704020
Test Date : 28/08/2023

Scaled Scores :

Listening	: 49
Structure and Vocabulary	: 36
Reading	: 47
TOTAL SCORE	: 440



Surabaya, 6 September 2023
Head,


Lutfi Saksono, S.Pd., M.Pd.
NIP. 197610022006041001

Scores are valid ONLY if the official score report is presented by the examinee.
Photocopies must be verified by UPT PUSAT BAHASA UNESA.