

**KEKUATAN HUKUM SURAT *EIGENDOM VERPONDING* SEBAGAI
ALAS HAK PENGURUSAN HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM
HUKUM INDONESIA**

**Laporan Akhir Magang
(Ekuivalensi Skripsi)**

Oleh

Irene Christine Malau

2012011354



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2023

ABSTRAK

KEKUATAN HUKUM SURAT *EIGENDOM VERPONDING* SEBAGAI ALAS HAK PENGURUSAN HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA

Oleh:

Irene Christine Malau

Sengketa terkait tanah bukan suatu hal yang asing lagi bagi Masyarakat Indonesia, salah satu faktor perkara yang terjadi atas tanah ialah karena Indonesia memiliki Sejarah yang cukup panjang, dengan Indonesia yang telah melalui penjajahan tentu beberapa hal yang berhubungan dengan Negara penjajah masih menjadi kenangan bagi Indonesia termasuk salah satunya ialah Hukum Barat yang masih kita gunakan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga surat/akta yang berlaku pada saat zaman penjajahan yang peninggalannya masih ada pada Masyarakat Indonesia, ialah Akta *Eigendom Verponding* yang dimiliki oleh Masyarakat Indonesia setelah adanya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimana diatur bahwa masyarakat yang memiliki Akta *Eigendom Verponding* perlu melakukan konversi untuk menjadi Surat/Akta yang berlaku pada system Hukum Indonesia.sekarang.

Pokok permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah legalitas pengakuan surat/akta *eigendom verponding* dan bagaimana kekuatan hukum atas Surat *Verponding* yang belum di konversi pada saat ini agar sesuai dengan Praktek dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan sumber data yang berasal dari ketentuan perundang-undangan dan dokumen hukum serta wawancara. Adapun bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder yang teknik pengolahannya menggunakan analisis kualitatif normatif.

Hasil penelitian ini bahwa masih ada Masyarakat yang terjebak dalam perkara tanah dengan alas hak *eigendom verponding* yang tidak bisa mendapatkan keadilan dan melanjutkan ke jalur hukum dikarenakan keterbatasan biaya dan lainnya. Padahal sudah jelas bahwa Akta *Eigendom Verponding* yang sudah diuji keabsahannya dianggap sah dan valid sebagai alas hak atas suatu tanah.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah perlunya melakukan konversi Akta *Eigendom Verponding* menjadi hak milik yang berlaku saat ini dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, dengan itu maka perlu dilaksanakannya prinsip dari PP NO 24 Tahun 1997 yang memiliki maksud dan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.” Dengan begitu maka perkara terhadap Akta *Eigendom Verponding* dapat berkurang dan mengurangi penggarap liar pula.

Kata Kunci : Alas hak, Akta Eigendom Verponding, Hak Milik Tanah

ABSTRACT

LEGAL POWER OF A *EIGENDOM VERPONDING* AS A BASIS FOR THE RIGHT TO MANAGE LAND RIGHTS IN THE INDONESIAN LEGAL SYSTEM

By:

Irene Christine Malau

Disputes related to land are not something foreign to the Indonesian people, one of the factors that occurs over land is because Indonesia has quite a long history, with Indonesia having gone through colonization, of course several things related to the colonial country are still memories for Indonesia, including one of which is Western Law which we still use, such as the Civil Code, as well as letters/deeds that were in effect during the colonial era whose legacy still exists in Indonesian society, one of which is the Deed *Eigendom Verponding* which are owned by the Indonesian people after Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) was established which stipulates that the people who have the Deed *Eigendom Verponding* it is necessary to convert it to become a Letter/Deed that applies to the current Indonesian legal system.

The main issue that will be discussed in this research is the legality of acknowledgment of letters/deeds *Eigendom Verponding* and what is the legal force of the *Eigendom Verponding* which have not been converted at this time to comply with applicable Practices and Legislation.

The research method used by the author in this research is normative legal research using data sources originating from statutory provisions and legal documents as well as interviews. The legal materials used are primary and secondary legal materials whose processing techniques use normative qualitative analysis.

The results of this research show that there are still people who are trapped in land cases based on rights *Eigendom Verponding* who cannot get justice and proceed with legal action due to financial and other limitations.

The conclusion of this research is the need to convert the Deed *Eigendom Verponding* become property rights currently in force in the land law system in Indonesia, with that it is necessary to implement the principles of PP NO 24 of 1997 which have the aims and objectives of land registration, namely "Land registration is carried out based on the principles of simple, safe, affordable, up-to-date and open ." In this way, cases regarding the *Eigendom Verponding* Deed can be reduced and illegal cultivators will also be reduced.

Keywords: Base of rights, Verponding Eigendom Deed, Land Ownership Right

**KEKUATAN HUKUM SURAT *EIGENDOM VERPONDING* SEBAGAI
ALAS HAK PENGURUSAN HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM
HUKUM INDONESIA**

Oleh
IRENE CHRISTINE MALAU

Laporan Akhir Magang Ekuivalensi Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada
**Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : Kekuatan Hukum Surat *Eigendom*
Verponding Sebagai Alas Hak Pengurusan
Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum
Indonesia**

Nama Mahasiswa : Irene Christine Malau
Nomor Pokok Mahasiswa : 2012011354
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum



Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Dr. Rudi Natamiharja , S.H.,DEA.

Isroni Muhammad Miraj Mirza, S.H., M.H.

NIP. 197812312003121003

NIP. 199002232023211008

**Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kerjasama FH Unila**

Pembimbing Instansi

Dr. Rudi Natamiharja , S.H.,DEA.

Ihsan Firmansyah, S.H.

NIP. 197812312003121003

NIA. 01.02.03.044

LEMBAR PENGESAHAN

1 Tim Penguji

Ketua Penguji : Ihsan Firmansyah, S.H.



Sekretaris : Dr. Rudi Natamiharja S.H.,DEA.



Anggota : Isroni Muhammad Miraj Mirza, S.H., M.H.



Penguji Utama : Ahmad Zazili, S.H., M.H.



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. Muhammad Fakih, S.H.,M.H.
NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Magang : 22 Desember 2023

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Laporan Akhir Magang Ekuivalensi Skripsi dengan judul “Kekuatan Hukum Surat *Eigendom Verponding* Sebagai Alas Hak Pengurusan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia” adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut Plagiarism.
2. Hak Intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas Pernyataan ini, apabila di kemudian hari adanya ketidakbenaran saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya, saya bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Jakarta ,20 Desember 2023

Pembuat Pernyataan



Irene Christine Malau

NPM. 2012011354

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Irene Christine Malau, yang dilahirkan di Bandung pada 14 Desember 2001, sebagai anak pertama dari empat bersaudara, anak dari pasangan Bapak Bisner Hotman Malau dan Ibu Sarianta Situmorang. Penulis mengawali pendidikan pada tahun 2010 di SDN 06 Cibiru, Bandung, dan melanjutkan Pendidikan sekolah dasarnya di SDN 06 Bambu Apus dan selesai pada tahun 2012, yang dilanjutkan di SMPN 180 Jakarta yang diselesaikan pada tahun 2016, lalu SMAN 113 Jakarta dan menyelesaikan masa Pendidikan SMA nya pada tahun 2019. Dengan berbagai tantangan yang telah dilewati, penulis diterima di Universitas Lampung Fakultas Hukum dengan Program Studi Ilmu Hukum pada tahun 2020 melalui jalur SBMPTN lalu memutuskan untuk menjadi bagian Mahasiswa Hukum Perdata. Selama dalam perkuliahan penulis juga tergabung dalam organisasi UKM-F Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH) sebagai Anggota bagian Internasional pada tahun 2022 dan sebagai anggota bagian Alumni dan Kerjasama pada tahun 2023. Selain itu, penulis juga aktif tergabung dalam organisasi sekaligus pelayanan di Forum Mahasiswa Hukum Kristen (FORMAHKRIS) dan menjabat sebagai Ketua Umum pada tahun 2023. Penulis juga mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada tahun 2023 Periode I selama 40 hari di Kelurahan Sekincau, Kecamatan Sekincau, Lampung Barat.

MOTTO

“Aku hendak mengajar dan menunjukkan kepadamu jalan yang harus kautempuh; Aku hendak memberi nasihat, mata-Ku tertuju kepadamu.”

(Mazmur 32:8)

“Don't worry cause the best is yet to come”

-Penulis-

PERSEMBAHAN

Puji dan Syukur kupersembahkan kepada Tuhan Yesus Kristus karena kasih dan penyertaannya sehingga dapat menyelesaikan karya tulis sederhana ini. Dengan sukacita kupersembahkan karya kecilku ini kepada

Kedua Orang Tua ku Terkasih
Papa **Bisner Malau** dan Mama **Sarianta S**

Terima kasih untuk segala jerih payah, dukungan, rasa cinta, doa dan banyak hal yang baik yang diberikan khusus untukku, anak pertamanya, semoga kelak harapan yang besar dapat segera terwujud.

Kepada malaikat-malaikat kecilku
Adik-adikku **Glory Friscilla Malau, Heppy R Malau** dan **Tongam H Malau**

Yang terus menjadi cara terindah untuk aku terus berusaha, kiranya kelak aku dapat benar-benar menjadi panutan kalian.

Kepada Almameterku Tercinta
Universitas Lampung

Terima kasih sudah menerima dan membiarkan aku tumbuh serta menjadi saksi besar untuk aku mewujudkan semua cita-citaku.

SANWACANA

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas kasih dan karuniaNya Laporan Akhir Magang Ekuivalensi Skripsi ini dapat penulis selesaikan. Laporan Akhir Magang Ekuivalensi Skripsi dengan judul “**Kekuatan Hukum Surat *Eigendom Verponding* Sebagai Alas Hak Pengurusan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia**” adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Fakultas Hukum, Universitas Lampung.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H.,M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. Rudi Natamiharja, S.H., DEA. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kerjasama dan staff.
3. Bapak Dr. Faizal Hafied, S.H., M.H. selaku Presiden LBH DPN Indonesia yang sudah memberikan kesempatan kepada penulis menunaikan magangnya.
4. Bapak Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji satu yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, saran dan pengarahan kepada penulis dalam upaya penyusunan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
5. Bapak Dr. Rudi Natamiharja, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing satu yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, saran dan

6. pengarahan kepada penulis dalam upaya penyusunan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
7. Bapak Isoni Muhammad Miraj Mirza, S.H., M.H. selaku Pembimbing dua yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, saran dan pengarahan kepada penulis dalam upaya penyusunan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
8. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H. selaku Penguji dua yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, saran dan pengarahan kepada penulis dalam upaya penyusunan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
9. Bapak Agit Yogi Subandi, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) Fakultas Hukum Universitas Lampung dan jajarannya yang telah memberikan bimbingan, tenaga, dan waktunya dalam pelaksanaan magang ini.
10. Bapak Torkis Lumbantobing, S.H., M.H selaku Dosen Fakultas Hukum bagian keperdataan sekaligus Pembimbing PA penulis, yang terus peduli, turut membantu dan memotivasi penulis dari masih menjadi mahasiswa baru hingga dapat menyelesaikan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
11. Bapak Ihsan Firmansyah, S.H. selaku Direktur Perdata LBH DPN Indonesia sekaligus pembimbing instansi yang telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaganya untuk membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini dengan tepat waktu.

12. Kak Zevi, S.H, kak Golda Lolo, S.H. dan staff LBH DPN Indonesia lainnya yang turut membantu dan mendorong penulis untuk dapat menyelesaikan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
13. Kak Glory, kak Debora, kak Yunita, kak Mayang, bang Sunny, bang Angga, bang Akbar, Bang Excel dan kakak abang lainnya yang sudah menemani dan memberikan banyak kenangan indah selama penulis melaksanakan magang.
14. Untuk keluargaku terkasih, kedua orang tua ku (Bisner Malau dan Sarianta Situmorang) serta adik-adikku yang kukasihi (Kila, Heppy dan Tongam) atas doa, harapan yang baik, dan menjadi penyemangat penulis sehingga penulis dapat terus berjuang bahkan hingga di masa mendatang.
15. Keluarga besar Malau dan Situmorang terkhusus kepada tulangku, tulang Sintia yang terus mendukung penulis dalam banyak hal baik yang begitu berharga sedari penulis memasuki dunia perkuliahan hingga akhir, kiranya dapat membanggakan tulang terus hingga di masa depan.
16. Untuk Kak Angela Gabriela Situmorang, yang telah menjadi *role model* penulis untuk semangat menjalani perkuliahan, terima kasih untuk terus peduli dan mendukung penulis.
17. Untuk FORMAHKRIS dan orang-orang yang ada di dalamnya, yang sudah menjadi rumah ternyaman bagi penulis, terima kasih untuk banyak kenangan suka duka yang terjadi atas penulis dalam dunia perkuliahannya.
18. Untuk Intiku dalam kepengurusan FORMAHKRIS, Plh Ketum Kristiandy Sianturi, Bendum Cindy Margaretha, Sekum Ruben C Purba, terima kasih

atas bantuan dalam kepengurusan maupun dalam perkuliahan yang begitu berharga, semoga kelak kita dapat terus menjadi orang-orang terdepan.

19. Untuk CO Kepengurusan yang di pimpin penulis, Monika Saragih, Arcefrida Imanuella, Paskalino Dwi, dan Rubel Nababan, terima kasih atas kebersamaan dan ringan untuk membantu penulis khususnya dalam kepengurusan yang penulis pimpin.
20. Untuk sahabat-sahabatku dalam dunia perkuliahan Cindy Margaretha, Rieke Debora, Arcefrida Imanuella, Monica Margaretha terima kasih untuk banyak kenangan sukacita yang tidak akan dilupakan penulis, kiranya dapat terus menjadi tokoh yang menyenangkan dalam lembaran-lembaran kehidupan yang dijalani penulis.
21. Untuk saudara/i penulis di Formahkris, Yohanes Lumbantobing, Rubel Nababan, Paskalino, Daniel Ray, Kristiandy Sianturi dan Maekhel Sembiring serta adikku Ruth, Sylvi, Netty, Irma, Joice, Laura dan adik-adikku yang lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih sudah membersamai pelayanan serta perkuliahan penulis.
22. Untuk Kak Riani Lumbantobing, Kak Novita Sitio, Kak Junia Simbolon, Kak Rohani Sianturi, Kak Tiara Purba serta kakak-kakak lain yang turut membimbing dan memberi semangat dalam perjuangan penulis menyelesaikan perkuliahan.
23. Untuk teman-teman PS, Theresia Evelyn, Ruth Jenifer Manulang, Arini Wulandari, Lufita Kurniawan dan Ananda Dwi Kartika, yang menemani penulis sedari masih menjadi mahasiswa baru, terima kasih atas kenangan kita belajar dan bermain bersama.

24. Untuk teman-teman/adik-adik dari Bodrex, yang terbentuk melalui KKN Sekincau, Vannesa, Aghnya, Masdiah dan Tri, terima kasih sudah mendorong dan mendukung penulis hingga akhir, kiranya terus membuat banyak kenangan indah dimasa mendatang.
25. Untuk satu-satunya teman magangku Nuscha Natasha Danya, terima kasih sudah banyak membantu, berbagi suka dan duka selama proses magang berlangsung.
26. Untuk sahabat-sahabatku sejak SMA di Vegas, Hana, Jennie, Zahwa dan Kezia terima kasih atas dukungan yang membantu penulis untuk terus semangat menjalankan perkuliahan, kiranya kita terus berbagi cerita hingga tua nanti.
27. Almamaterku tercinta, Universitas Lampung.

Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini, terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya, kiranya Tuhan Yesus menyertai dan memberikan perlindungan.

Jakarta, 16 Desember 2023
Penulis,

Irene Christine Malau

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	iii
KEKUATAN HUKUM SURAT <i>EIGENDOM VERPONDING</i> SEBAGAI ALAS HAK PENGURUSAN HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
LEMBAR PENGESAHAN	vii
LEMBAR PERNYATAAN	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
MOTTO	x
PERSEMBAHAN	xi
SANWACANA	xii
DAFTAR ISI	xix
DAFTAR GAMBAR	xxi
DAFTAR TABEL	xxii
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Sistematika Penulisan	9
II. TINJAUAN PUSTAKA DAN PROFIL INSTANSI	11
A. Tinjauan Umum	11
1. Pengertian Kekuatan Hukum.....	11
2. Hak Atas Tanah	14
4. Pengertian Alas Hak Atas Tanah.....	24
5. Surat <i>Eigendom Verponding</i>	28
B. Profil Instansi	32
1. Deskripsi Instansi	32
2. Logo Instansi	32

3.	Visi dan Misi	33
4.	Tujuan.....	34
5.	Sejarah Singkat Lokasi Magang.....	34
III.	METODE PENELITIAN.....	38
A.	Metode Penelitian.....	38
1.	Lokasi Penelitian	38
2.	Sumber dan Jenis Data	38
3.	Teknik Pengumpulan Data	39
B.	Metode Praktek Kerja Lapangan.....	41
1.	Waktu dan Tempat Pelaksanaan.....	41
2.	Metode Pelaksanaan	41
IV.	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A.	Kekuatan Hukum atas Surat <i>Eigendom Verponding</i> yang berlaku.....	46
B.	Penerapan Sistem Hukum Indonesia terhadap Surat <i>Eigendom Verponding</i> sebagai Alas Hak atas Tanah.....	51
C.	Pembahasan Penulis	55
V.	PENUTUP.....	57
A.	Kesimpulan	57
A.	Saran.....	60
	DAFTAR PUSTAKA	61
	LAMPIRAN.....	64
A.	Surat Keputusan Dekan (Peserta Magang)	65
B.	Surat Pengantar Magang	71
C.	Surat Pembimbing Instansi.....	72
D.	LOGBOOK	74
E.	Dokumentasi Kegiatan.....	84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Logo LBH DPN Indonesia	32
Gambar 2 Lahan Tanah dengan Akta Verponding 1024	46
Gambar 3 Akta Eigendom Verponding.....	47
Gambar 4 Penerimaan Mahasiswa MBKM Batch V di LBH DPN Indonesia	84
Gambar 5 Turut Serta melakukan Pengarsipan Alat Bukti.....	84
Gambar 6 Bersama Tim Advokasi LBH DPN Indonesia Pasca Sidang	85
Gambar 7 Tim Advokasi dan Warga Plumpang Pasca Sidang	85
Gambar 8 Monitoring Mahasiswa MBKM Batch V di LBH DPN Indonesia	86
Gambar 9 Melakukan Kunjungan ke FHP Law School.....	86
Gambar 10 Mendampingi advokat melakukan konsultasi dengan calon client	87
Gambar 11 Konsultasi Hukum dengan warga	87
Gambar 12 Mahasiswa MBKM dan Advokat LBH DPN Indonesia di Pengadilan Negeri Jaksel	88
Gambar 13 Ujian Akhir Laporan Akhir Magang MBKM Batch V	88

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Laporan Harian Magang (Logbook)	83
---	----

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia dikenal dengan tanahnya yang subur karena iklim di Indonesia yang mendukung, sinar matahari saat musim kemarau dan curah hujan yang tinggi saat hujan yang mendukung tanah Indonesia. Sehingga Indonesia berpotensi menjadi Negara Agraris karena tanah Indonesia yang subur. Selain sebagai mata pencarian, tanah juga sebagai fondasi untuk membangun bangunan untuk tiap orang dapat berteduh dengan aman dan nyaman dan keuntungan lainnya yang dapat dihasilkan dengan memiliki tanah. Maka dari itu, diciptakannya Hukum Tanah tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak penguasaan tanah. Sehingga permasalahan terkait tanah menjadi ramai dan masih menjadi tantangan tersendiri bagi Indonesia, dalam Undang-undang Agraria (UUPA) diaturnya terkait hak-hak penguasaan atas Sumber Daya Alam salah satunya ialah Tanah. Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“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-orang lain serta badan-badan hukum”

Hak atas tanah itu sendiri, berarti pemegang hak memiliki wewenang untuk menggunakan atau memperoleh keuntungan dari tanah yang dimilikinya. Hak penguasaan atas tanah juga merupakan hak berisi serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bag pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau di larang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹

Kebijakan Pertanahan di Indonesia sebelum ada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berlaku terhadap hukum agraria nasional adalah hukum agraria Belanda. Hukum Agraria Kolonial yang pernah diterapkan di Indonesia menimbulkan implikasi ketidakadilan dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat terutama golongan Bumi Putera.²

Berawal pada saat terbentuknya VOC (*Vernigde Oost Indische Compagnie*) yang dibentuk oleh para pedagang di Belanda antara tahun 1602-1799 dalam upaya mencegah persaingan. VOC juga menerapkan hukum acara yang berlaku di Belanda untuk beberapa

¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm 12

² Ramadhani, Rahmat, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Pustaka Prima, Medan, 2019, hlm 15

daerah kekuasaannya, khususnya memberlakukan berbagai aturan hukum Barat di bidang Pertanahan. Dalam hal ini, VOC tidak memperdulikan hak-hak tanah yang dipegang oleh rakyat asli dan raja-raja Indonesia³. Pada akhirnya, VOC tidak mengubah penguasaan atau kepemilikan tanah kecuali pajak atas penghasilan dan kerja paksa. Bahkan, dapat dikatakan bahwa VOC melakukan beberapa praktek pertanian yang bertentangan dengan kehendak rakyat Indonesia. Lalu, pada tanggal 31 Desember 1799 berakhirnya masa kekuasaan VOC di Indonesia.

Kebijakan Pertanahan di Indonesia dilanjutkan pada masa pemerintahan Gubernur Herman Willem Daendels antara tahun 1800-1811. Dari penjualan tanah hingga pembentukan tanah pribadi, struktur penguasaan dan kepemilikan tanah telah berubah. Strateginya adalah menjual wilayah tanah di Indonesia, sistem pemerintahan yang didominasi dan kebijakan yang dibawa oleh Daendels seringkali menyengsarakan rakyat Indonesia.

Kebijakan Pertanahan dilanjutkan pada masa pemerintahan Gouverneur Generaal Thomas Stamford Raffles antara tahun 1811 – 1816. Pada masa ini, Thomas Stamford Raffles telah menciptakan pertama kalinya sistem *Landrente* di Indonesia yang diterapkan besarnya jumlah pajak tanah atau dapat dikatakan Pemungutan Pajak. Dasar pemungutan pajak tersebut menurut Raffles berpendirian bahwa semua tanah-tanah di daerah taklukannya maupun daerahnya dikuasai

³ Subhan Zein, "Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang Di Indonesia", Volume 9 No. 2 (Maret, 2019), hal 123.

atas dasar perundang-undangan, semua itu dinamakan tanah *gubernemen*. Sedangkan rakyat yang mendiami dan memanfaatkan tanah disebut dianggap sebagai penyewa (*pachter*) dengan seijin penguasa, yang berarti dia harus membayar pacht atau sewa, baik berupa hasil bumi maupun uang. Ternyata pengaruh sistem *landrente* ini sangat luas sekali terhadap perkembangan struktur pertanahan di negara kita yaitu timbulnya tanah – tanah partikelir atau tanah – tanah *gubernemen* yang sangat luas dijual kepada golongan swasta/partikelir. Pada zaman Raffles inilah yang dapat dianggap sebagai tonggak sejarah yang pertama dalam keagrariaan di Indonesia.⁴

Kebijakan Pertanahan di Indonesia dilanjutkan dengan adanya Hukum agraria pada era kemerdekaan, berlaku tahun 1947 sampai 1960. Akibat kemerdekaan Indonesia yang diproklamasikan oleh Soekarno-Hatta pada tanggal 17 Agustus 1945, rakyat Indonesia menguasai nasibnya sendiri. Karena banyak orang yang tidak punya waktu untuk bercocok tanam mencoba mengambil alih tanah yang bukan miliknya, maka penguasaan tanah masyarakat menjadi sangat rumit. Baru setelah Belanda mengakui kedaulatan Indonesia atas Indonesia, pejabat pemerintah mulai mereformasi tata guna lahan.⁵

Ketika masuk kepada masa kemerdekaan Indonesia, aturan yang berkaitan dengan pertanahan (agraria) tidak serta merta langsung

⁴ Ibid, hlm. 124

⁵ Damianus Krismantono, “Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia dalam Memberikan Keadilan Bagi Masyarakat”, *International Journal of Demos*, Vol 4, No. 2 (Juni, 2022), 885

berubah. Pada awal kemerdekaan, peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah kolonial Hindia-Belanda masih berlaku dan dipergunakan. Sampai pada saat diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok – Pokok Agraria.⁶ Tujuan diundangkan UUPA ialah Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.⁷ Namun, Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah terjadi gabungan atau terbagi menjadi dua dalam hukum bidang Pertanahan antara Hukum Adat juga Hukum Barat.

Hal ini tentu menjadi tantangan tersendiri dan tidak jarang masih ditemukan perkara yang terjadi dalam pertanahan Indonesia, salah satunya ialah tentang Hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), yang dikenal dengan hak-hak Barat yang diatur dalam Burgerlijk Wetboek atau yang biasa kita kenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER), diantaranya ialah hak eigendom, hak postal, hak erfpacht dan sebagainya.

Salah satu hak kepemilikan atas tanah khas rezim Kolonial Barat bagi Masyarakat pribumi tersebut ialah *Eigendom Verponding*, Setelah Indonesia Merdeka, pengakuan hak kepemilikan tanah kemudian diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dan menurut UU No.5 Tahun 1960, tanah *verponding* harus dikonversi menjadi

⁶ Subhan Zein, Op. Cit. hlm 124

⁷ Santoso, Urip, Hukum Agraria Kajian Komperensif, Kencana, Jakarta, 2017, hlm 277

jenis hak tanah yang sesuai. Setelah pemberlakuan UUPA, setiap orang wajib mengonversi hak atas tanah verponding miliknya menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980. Karena rentang waktu yang panjang, tanah verponding sangat rentan menjadi tanah sengketa. Sebab, belum ada kekuatan hukum yang mengikat pemegang hak yang sebenarnya. Jika tidak dilakukan konversi tanah-tanah hak barat menjadi tanah hak Indonesia, maka tanah-tanah hak lain yang tidak bisa dibuktikan haknya, dengan teori Domein Verklaring, menjadi tanah Negara⁸.

Aturan mengenai konversi verponding tersebut bertahun-tahun masih menjadi permasalahan pertanahan di Indonesia, dikarenakan kurangnya informasi, kelalaian, tidak patuhnya masyarakat, faktor ekonomi dan berbagai faktor lainnya membuat banyak Masyarakat yang memiliki tanah verponding tidak melaksanakan konversi verponding. Hal ini mengakibatkan masih banyaknya sengketa pertanahan di Indonesia. Masih banyak pemilik tanah atau ahli warisnya yang memiliki bukti kepemilikan belum dikonversi dan menganggap bukti kepemilikan itu sah. Faktanya tanah tersebut dikuasai oleh pemerintah tanpa sepengetahuan pemilik tanah dan menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah antara perorangan dan pemerintah⁹

⁸ William Seven Liadi, "Kedudukan *Eigendom Verponding* Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia", Jurnal Panorama Hukum, Vol 4, No, 1 (Juni, 2019), hlm 14

⁹ Ika Sistia, "Kedudukan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah *Eigendom Verponding* Dalam Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah", Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance, Vol. 2 No. 1 (Januari-April 2022), hlm 318

Salah satu contoh kasus yang terjadi ialah Tanah yang memiliki Alas Hak Akta *Eigendom Verponding* yang belum di konversi karena berbagai kendala, tanah tersebut terletak di Bogor, Cisarua. yang dimiliki oleh seseorang yang hidup dari zaman kolonial, yang akhirnya diwariskan oleh keturan dan keturunan dari keturunannya. Hal ini masih menjadi sengketa dikarenakan luasnya tanah yang digunakan oleh orang lain untuk mendirikan bangunan bahkan usaha diatas tanah tersebut, dikarenakan tanah tersebut dianggap tanah “tak bertuan”.

Dengan berdasarkan uraian dan aturan hukum yang ada yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka penulis tertarik dalam mengangkat judul skripsi “**Analisis Kekuatan Hukum Surat *Eigendom Verponding* Sebagai Alas Hak Pengurusan Hak Atas Tanah**”

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian

1. Permasalahan
 - a) Bagaimana Legalitas Pengakuan Surat *Verponding* di Indonesia?
 - b) Bagaimana kekuatan hukum atas Surat *Verponding* yang belum di konversi pada saat ini agar sesuai dengan Praktek dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku?

2. Ruang Lingkup

Penulisan skripsi ini meliputi ruang lingkup substansi, objek, waktu dan tempat penelitian. Ruang lingkup substansi terkait pada hukum perdata dan agraria, sementara objek penelitian mengenai “**Analisis Kekuatan Hukum Surat *Eigendom Verponding* Sebagai Alas Hak Pengurusan Hak Atas Tanah**”

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui terkait Surat *Verponding* apakah masih dapat diakui pada saat ini di Indonesia
- b. Untuk mengetahui kekuatan hukum atas Surat *Verponding* yang belum di konversi pada saat ini dan bagaimana penyelesaian sengketa yang terjadi atas tanah yang belum di konversi tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teori

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum, khususnya dalam bidang. Hukum perdata yang kaitannya dengan alas hak pengurusan atas hak di Indonesia.

b. Kegunaan Praktis

Kegunaan penulisan ini adalah untuk memberi manfaat seperti keterampilan menulis skripsi dan menambah wawasan pembaca yang ingin mengetahui tentang bagaimana kekuatan hukum atas surat Verponding pada saat ini di Indonesia

D. Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun dengan sistematika penulisan berupa urutan-urutan atau bagian-bagian yang terdiri dalam lima bab untuk memudahkan pemahaman terhadap isinya. Secara terperinci sistematika penulisan skripsi ini sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

Bab ini berisi pendahuluan penyusunan skripsi yang terdiri dari latar belakang, permasalahan dan ruang lingkup, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual serta sistematika penulisan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tinjauan Pustaka dari berbagai konsep atau kajian yang berhubungan dengan penyusunan skripsi dan diambil dari berbagai referensi atau bahan pustaka.

III. METODE PENELITIAN

Bab ini berisi metode yang digunakan dalam penelitian, terdiri dari pendekatan masalah, sumber data, penentuan narasumber, prosedur pengumpulan dan pengolahan data serta analisis data.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi deskripsi berupa penyajian dan pembahasan data yang telah didapat penelitian, terdiri dari deskripsi dan analisis mengenai Analisis Kekuatan Hukum Surat *Eigendom Verponding* Sebagai Alas Hak Pengurusan Hak Atas Tanah.

V. PENUTUP

Berisi kesimpulan umum yang didasarkan pada hasil analisis dan pembahasan penelitian serta berbagi saran sesuai dengan permasalahan yang ditunjukkan kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian. Berisi kesimpulan mengenai apa yang telah diuraikan dalam skripsi dengan maksud memperjelas uraian tentang hasil penelitian yang dilakukan.

II. TINJAUAN PUSTAKA DAN PROFIL INSTANSI

A. Tinjauan Umum

1. Pengertian Kekuatan Hukum

Pengertian “Hukum” ialah Peraturan atau Pedoman bagi tiap Masyarakat untuk dapat dipenuhi dan dipatuhi, yang memiliki sanksi tegas sebagai kewajiban bagi yang melanggarnya. Sedangkan pengertian hukum menurut Satjipto Rahardjo, hukum merupakan karya manusia dalam bentuk norma-norma berisikan petunjuk tingkah laku. Hukum juga merupakan pencerminan dari apa yang dikehendaki oleh manusia.

Hukum dapat berupa peraturan perundang-undangan atau hal lain yang sah dimata hukum sebagai Kekuatan hukum yang mengikat. Kekuatan Hukum yang nantinya akan mempengaruhi akibat hukumnya. Kekuatan Hukum dikaitkan dengan kepastian Hukum, yang menjamin kepastian hukum, yang bersifat kuat.

Secara umum, kekuatan hukum merujuk pada kemampuan atau otoritas hukum untuk memberlakukan dan menjalankan keadilan serta

peraturan dalam suatu masyarakat. Berikut adalah beberapa pandangan terkait kekuatan hukum :

1. Keadilan dan Kepatuhan

Kekuatan hukum sering kali dikaitkan dengan kemampuan hukum untuk menciptakan dan menjaga keadilan di dalam masyarakat. Ketika hukum diakui sebagai entitas yang adil dan setiap orang mematuhi peraturan, kekuatan hukum dapat memberikan landasan yang stabil untuk kehidupan bersama.

2. Perlindungan dan Pengaturan

Kekuatan hukum juga terkait dengan kemampuan hukum untuk melindungi hak dan kepentingan individu, serta mengatur perilaku masyarakat. Ini mencakup perlindungan terhadap hak asasi manusia, hak properti, dan hak-hak lainnya.

3. Pencegahan dan Penegakan

Hukum memiliki peran dalam mencegah pelanggaran dan menegakkan aturan. Kekuatan hukum dapat dilihat dari efektivitas dalam mencegah kejahatan, menyelesaikan sengketa, dan memberikan sanksi kepada mereka yang melanggar hukum.

4. Keterbukaan dan Kejelasan

Kejelasan dan keterbukaan hukum juga dapat dianggap sebagai bagian dari kekuatan hukum. Semakin transparan dan mudah

dipahami sistem hukum, semakin kuat dampaknya terhadap masyarakat.

5. Perubahan dan Kemajuan Sosial

Kekuatan hukum dapat membentuk dan mencerminkan perubahan sosial. Proses hukum yang responsif dan mampu beradaptasi dengan perubahan dalam masyarakat dapat memberikan kontribusi pada kemajuan sosial.

6. Pentingnya Kepatuhan

Kekuatan hukum juga tergantung pada sejauh mana masyarakat dan pihak-pihak yang terlibat patuh terhadap peraturan. Penerimaan dan kepatuhan masyarakat terhadap hukum dapat memperkuat otoritas hukum.

7. Kekuatan dan Tanggung Jawab Hukum

Kekuatan hukum harus seimbang dengan prinsip-prinsip keadilan dan tanggung jawab. Hukum yang kuat seharusnya tidak melanggar hak-hak individu atau mendiskriminasi.

Dalam Pertanahan di Indonesia tentu memerlukan alat bukti yang sah serta memiliki kekuatan hukum sebagai pembuktian contohnya, sertifikat. Pertama, kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah merupakan jaminan kepastian hukum dari sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang bersifat kuat, dengan syarat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain yang merasa berhak dan mempunyai alat bukti untuk membuktikannya. dan, kedua, upaya

yang harus dilakukan untuk mejamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan yang dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang, yaitu menerbitkan sertifikat hak atas tanah.¹⁰ Untuk mendapat Sertifikat dengan Pendaftaran tanah dicatatkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dimana lokasi tanah tersebut berada.¹¹

2. Hak Atas Tanah

Hak ialah suatu yang harus dimiliki oleh seseorang, yang biasanya dekat dengan kata kewajiban, menurut KBBI hak adalah sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, derajat atau martabat, dan wewenang menurut hukum. Dalam sistem Hukum Indonesia hak sendiri sudah jelas diatur dalam Undang Undang Dasar (UUD) 1945 pada pasal 27 hingga 31.

Tanah dalam lingkup Agraria ialah bagian dari Bumi, yang disebut permukaan bumi menurut Undang Undang Pokok Agraria Pasal 1. Tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak Bangsa

¹⁰ Wardhani, S. N. (2018). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, 21(1), 61-84.

¹¹ Kumara, I. M. C. G., Wijaya, I. K. K. A., & Suryani, L. P. (2021). Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(3), 560-563.

atas tanah bersama tersebut bukan hak kepemilikan dalam pengertian yuridis. Maka dalam rangka Hak Bangsa ada Hak Milik perorangan atas tanah¹²

Hak atas tanah ialah hak, yang mencakup kepemilikan atau kewenangan atas tanah atau permukaan bumi yang tercakup dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang dimiliki oleh seseorang atau suatu badan hukum tertentu. Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

a. Hak Milik

Dalam KUHPdt hak milik diatur dalam Pasal 570 KUHPdt. Menurut ketentuan pasal tersebut bahwa: “Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan menguasai bend aitu dengan sebebaskan-bebasnya, asal tidak digunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan peraturan umum yang diadakan oleh penguasa yang berwenang untuk itu, semuanya itu tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.”

Berdasarkan pada ketentuan pasal tersebut, dapat diuraikan unsur-unsur konsep hak milik sebagai berikut:

¹² Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).

- Hak milik adalah hak yang paling utama, dasar bagi segala hak kebendaan lainnya yang mungkin terjadi berikutnya, Tanpa hak milik tidak mungkin ada hak-hak lain.
- Pemilik dapat menikmati sepenuhnya, artinya dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memperoleh manfaat, semaksimal mungkin dan memperoleh hasil sebanyak-banyaknya.
- Pemilik dapat menguasai sebebas-bebasnya, dapat melakukan perubahan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya itu.
- Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat dan menurut ketentuan undang-undang.
- Tidak dapat diganggu gugat diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar dengan memerhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum). Penguasaan dan penggunaan hak milik dibatasi oleh kepentingan orang lain. Bagaimanapun juga menurut sistem hukum Indonesia, hak milik memiliki fungsi sosial.¹³

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 hingga Pasal 34 dalam Undang-Undang Pokok Agraria, menurut ketentuan Pasal 28 ayat

¹³ Muhammad, Abdulkadir, 2017, Hukum Perdata Indonesia, Bandung, Citra Aditya Bakti

(1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan., Hak Guna Usaha juga diatur dalam Peraturan Perundangan yaitu Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Hak Guna Usaha ditetapkan untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan, maka perlu diatur luas minimal dan maksimal tanahnya. Pasal 28 ayat (2) UUPA juncto Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa luas minimal tanah Hak Guna Usaha untuk perseorangan adalah lima hektar dan luas maksimalnya adalah 25 hektar. Luas minimal tanah Hak Guna Usaha untuk badan hukum adalah 5 tahun dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI).¹⁴

3. Menurut Pasal 30 ayat (1) UUPA yang tetap menjadikan Indonesia ialah prioritas, ditentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah:
 - Warganegara Indonesia;
 - Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

¹⁴ Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 37.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 hingga Pasal 40 dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Guna bangunan dalam Pasal 35 (1) dan (2) adalah sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38. Hak Guna Bangunan juga dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

Pasal 37 UUPA menetapkan bahwa tanah Hak Guna Bangunan dapat berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan asal tanah Hak Guna Bangunan, yaitu tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.¹⁵

Sama halnya dengan Hak Guna Usaha, Indonesia menjadi prioritas dalam subjek Hak Guna Bangunan, dalam memiliki Hak Guna Bangunan ialah :

- Warganegara Indonesia;

¹⁵ Op.cit, hlm 45

- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d. Hak Pakai

Hak Pakai diatur secara khusus dalam Pasal 41 hingga Pasal 43 dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA Hak Pakai yaitu hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, dan juga digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan peternakan, dan Perkebunan.

Berbeda dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai memiliki subjek yang lebih beragam, menurut Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- Warganegara Indonesia;
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

- Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- Badan-badan keagamaan dan sosial;
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

e. Hak Sewa

Hak Sewa menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA ialah Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa Atas Tanah adalah hak untuk maksud mendirikan bangunan, tidak untuk pertanian, peternakan dan perikanan. Untuk maksud yang terakhir ini yang dipergunakan adalah perjanjian bagi hasil. Jangka waktu hak sewa tidak ditentukan di dalam UUPA, sehingga para pihak (pemilik dan penyewa) bebas untuk menentukan jangka waktu persewaan.

Menurut Pasal 45 UUPA yang menjadi pemegang hak sewa untuk bangunan, ialah :

- warga negara Indonesia
- orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
- berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pemegang hak sewa untuk bangunan dapat berupa perseorangan yang berasal dari warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, atau berupa badan hukum yaitu badan hukum privat atau badan hukum publik yang berasal dari badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia¹⁶

f. Hak membuka tanah dan memungut hasil Hutan

Hak Membuka Tanah dan memungut hasil hutan diatur dalam Pasal 46 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan ialah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan bentuk pengejawantahan hak ulayat. Tujuan dari dimasukkannya kedua hak ini ke dalam UUPA adalah semata-mata untuk menselaraskan UUPA dengan hukum adat.¹⁷

g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak- hak yang

¹⁶ Santoso, U. (2018). Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian. *Jurna Yuridika*, 33.

¹⁷ <https://jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah/> di akses pada tanggal 10 Desember 2023 pukul 09.30

sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria, Pertanahan atau Agraria di Indonesia mengalami dualisme bahkan terjadi pluralisme pada hukum agraria. Indonesia dengan Bhineka Tunggal Ika tentu sangat identik dengan adat maka masih berlakunya hukum agraria adat disisi lain berlaku hukum agraria perdata barat yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk golongan penduduk yang menundukkan diri pada hukum perdata barat, Hal ini membuat hak atas tanah di Indonesia bersifat dualisme dengan Hak Agraria adat dan Hak Agraria atas Perdata Barat.

Hak-hak barat atas tanah pada zaman kolonial yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- hak eigendom, dalam KUHPerdata pasal 570 ialah hak untuk menikmati suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undangan dan peraturan yang berlaku.
- hak erfpacht, dalam KUHPerdata pasal 720, ialah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada sipemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang maupun pendapatan lainnya

- hak postal, dalam suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman diatas tanah milik orang lain¹⁸ dalam KUHPerdota pasal 711 hak poscal berupa hak numpang karang yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain.

Semua jenis kepemilikan tanah pada zaman Hindia Belanda bersifat mutlak, artinya tidak bisa diganggu oleh siapapun termasuk negara, lain hal dengan sifat kepemilikan tanah untuk Indonesia yang dinamakan fungsi sosial, artinya lebih mengutamakan kepentingan umum daripada kepentingan pribadi. Seperti bila negara ingin menggunakan tanah untuk kepentingan umum, maka kepentingan pribadi dikesampingkan, walau demikian pemerintah wajib memberikan ganti rugi yang layak kepada pemiliknya.

Semua nama jenis kepemilikan tanah dan peristilahan yang berkaitan dengan pertanahan tersebut diberlakukan pada zaman penjajahan Hindia Belanda dan setelah diberlakunya UUPA No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, maka jenis hak yang diberlakukan pada penjajahan Hindia Belanda dikonversikan (dialihkan) sesuai dengan jenis hak atas tanah yang berlaku di Indonesia.¹⁹

¹⁸ Hasanah, U. (2012). Status kepemilikan tanah hasil konversi hak barat berdasarkan UU no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria dihubungkan dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1).

¹⁹ Syah, Mudakir Iskandar, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta, Bhuana Ilmu Populer

4. Pengertian Alas Hak Atas Tanah

Alas hak atas tanah ialah sebagai bukti hak atas tanah yang kuat atau bukti kepemilikan atas tanah, untuk mengetahui hak kepemilikan terhadap suatu tanah tentu berdasarkan suatu alas hak, yang dapat berupa Akta Peraturan Pemerintah dan sertifikat. Alas hak atas tanah juga dapat berupa kenyataan penguasaan fisik secara turun temurun yang dapat dikualifikasikan sebagai tanah hak milik, apabila tanah tersebut terdaftar dalam Persil/ Kohir pada kelurahan tempat tanah tersebut berada.²⁰

Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan mengakar pada pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesarbesarnya kemakmuran rakyat kemudian dikokohkan dalam UndangUndang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lembaran Negara 1960-104) atau disebut juga UndangUndang Pokok Agraria (UUPA). Selanjutnya dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan Instansi teknis di bidang pertanahan.²¹

²⁰ Farida Patittingi, "Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun-temurun Dalam Praktik Pendaftaran Tanah" Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa, Vol. 19 Nomor 4 (Desember 2011), hlm 356

²¹ Indri Hadisiswati, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah", AHKAM, Vol. 2 No. 1 (Juli 2014), hlm 119

Alas hak atas tanah dapat membuktikan hak atas tanahnya dengan bukti nyata bahwa ia menduduki atau menguasai secara fisik tanahnya tersebut yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah. Atau dapat dikatakan Alas hak yang sah untuk membuktikan hak atas tanahnya melalui tatacara pengakuan hak berdasarkan penguasaan de facto selama jangka waktu tertentu dan diperkuat dengan kesaksian masyarakat serta lembaga yang berwenang.²² Dengan ini, maka pendaftaran tanah menjadi perhatian khusus, untuk penerbitan sertifikat, masyarakat harus memiliki alas hak sebagai dasar diterbitkannya sertifikat. Alas hak yang dimaksud dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT seperti Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Tukar Menukar, dan lain-lain sebagainya. Pendaftaran atas sebidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut.²³

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah

²² Farida Pattingi, Op.Cit , hlm 362

²³ Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263-289.

berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah di Indonesia harus bersifat *Rechskadaster* artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah bertujuan untuk (i) memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, (ii) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum sehubungan dengan tanah dan rumah susun, dan (iii) untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran Tanah : Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, (BPN), dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Kantor Pertanahan). Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria.²⁴

²⁴ Ryan Alwi, "Pelindungan Hukum Kepemilikan hak atas Tanah", Jurnal Ilmu Hukum Legal

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran awal tanah dan pemeliharaan pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah pada mulanya dilakukan melalui pengumpulan dan pengolahan data fisik, melalui kegiatan survei dan pemetaan, yang meliputi pemetaan dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta pencatatannya, pembuatan peta, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur. Menurut Sudirman Saad perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif, yaitu: (1) Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih (2) Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik (3) Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaannya.²⁵

Pentingnya Pendaftaran tanah dikarenakan Alas hak surat keterangan tanah juga tidak selamanya bisa menjamin kekuatan hukumnya, oleh karenanya walaupun dengan alas hak surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut bisa dijadikan alat bukti yang kuat jika terdapat bukti yang menguatkannya maka pemilik dari surat keterangan jual beli atas tanah tetap wajib untuk melakukan dengan segera pendaftaran atas tanah yang ditempatinya tersebut ke kantor pertanahan diaman tanah tersebut berada, karena surat keterangan jual

Opinion, Edisi 5 Vol. 2 (2014), hlm 3-4

²⁵ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 280.

beli atas tanah yang dikeluarkan kepala desa/atau kelurahan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah akan tetapi hanya sekedar bukti penguasaan fisik terhadap tanah tersebut ketentuan tersebut sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960.²⁶ Perlu diketahui, hak kepemilikan yang telah dimiliki dan diperoleh berdasarkan pada alas hak yang dalam penerbitannya melawan hukum maka kepemilikannya tersebut mengandung cacat hukum dan dalam penerbitan sertifikat hak milik itu tidak didasarkan asas itikad baik maka penerbitan sertifikat hak milik tersebut dapat dibatalkan, hal tersebut telah diatur berdasarkan ketentuan umum yang berlaku.

5. Surat *Eigendom Verponding*

Dalam pertanahan di Indonesia masih dikenal adanya *Eigendom Verponding*. Sebelum ada aturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada zaman penjajahan kolonial Belanda di Indonesia dikenal nya *Eigendom Verponding* dalam Hukum Pertanahan di Indonesia yang merupakan bukti kepemilikan seseorang atas tanah pada zaman itu. *Eigendom Verponding* merupakan suatu hak pemilikan terhadap suatu aset tanah atau bangunan dengan cara pengenaan pemungutan pajak atas tanah tersebut.²⁷ Sebelum berlakunya UUPA, terdapat suatu dualisme hukum di Indonesia di satu sisi berlaku hukum tanah hak kolonial Belanda, yaitu tanah

²⁶ Rani Bilkis, "Status Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah" JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol. 8 No. 5 (2021), hlm 1319

²⁷ Andi Mirza Paramitha, Analisis Hukum Kepemilikan Tanah Eks *Eigendom Verponding* Setelah Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, (Makasar, 2014), hlm 1

yang tunduk dan patuh terhadap ketentuan Hukum Perdata Barat yang dikenal dengan istilah Tanah Barat atau Tanah Eropa seperti contohnya tanah hak Eigendom, hak Erfpacht, hak Opstal dan tanah barat lainnya yang berlaku ketika itu. Di sisi lain adanya suatu aspek hukum yang berlaku terhadap penguasaan tanah bagi penduduk asli atau bumi putra yang tunduk dan patuh terhadap ketentuan Hukum Adat sehingga tidak mempunyai bukti bukti tertulis.²⁸ Namun, pemerintah melakukan perombakan dan penggabungan atau kodifikasi hukum pertanahan di tahun 1960 dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) dan menggantikan Undang-Undang Agraria Kolonial Belanda sehingga sinergi penegakan peraturan maupun penataan administrasi hukum pertanahan Indonesia dapat terorganisir secara sistematis dalam sistem UUPA.²⁹

Dengan adanya UUPA tersebut banyak rakyat Indonesia berharap akan adanya pembaharuan terhadap hukum tanah nasional yang lebih baik dan lebih mengedepankan hak prioritas kepada rakyat itu sendiri sehingga UUPA itu sendiri memiliki tujuan yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar hukum tanah nasional yang lebih mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri dengan

²⁸ Irman Widi, "Analisis Yuridis Hak *Eigendom Verponding* sebagai Jaminan Kebendaan", Jurnal Poros Hukum Padjajaran, Vol. 2 No. 1 (November 2020), hlm 40-41.

²⁹ Ika Sistia, "Kedudukan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah *Eigendom Verponding* Dalam Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah" Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance, Vol. 2 No. 1 (Januari-April 2022), hlm 317

mengedepankan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat.

2. Meletakkan dasar–dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum yang menolak adanya dualisme hukum karena hal tersebut membuat rakyat sengsara dan mengedepankan kesatuan hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat.
3. Meletakkan dasar–dasar kepastian hukum bagi rakyat, dan mempermudah kepentingan rakyat dalam segala hal.³⁰

Menurut UU No. 5 Tahun 1960, tanah *verponding* harus dikonversi menjadi jenis hak tanah yang sesuai. Dalam UUPA tidak mengatur mengenai tata cara konversi hak atas tanah. Meski demikian, setelah pemberlakuan UUPA, setiap orang wajib mengonversi hak atas tanah *verponding* miliknya menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980. Setelah tanggal dan tahun yang ditentukan, tanah dapat dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara apabila pemilik atau ahli waris hak guna tanah tidak mengkonversikan tanah yang dikuasainya.

Kurangnya informasi, kelalaian dan tidak patuhnya masyarakat terhadap hukum membuat kasus sengketa pertanahan di Indonesia semakin rumit, setelah bertahun-tahun terbitnya UUPA masih banyak

³⁰ Geraldus Sulianto, “Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verpondingsetelah Berlakunya Undang –Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Putusan Makamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018)” Jurnal Hukum Adigama, Vol. 3 No. 2 (Desember 2020), hlm 472

pemilik tanah atau ahli warisnya yang memiliki bukti kepemilikan belum dikonversi dan menganggap bukti kepemilikan itu sah. Faktanya tanah tersebut dikuasai oleh pemerintah tanpa sepengetahuan pemilik tanah dan menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah antara perorangan dan pemerintah.³¹ Untuk menyelesaikan masalah-masalah yang timbul karena berakhirnya jangka waktu tersebut, maka dikeluarkanlah Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak Barat.³²

Pertanahan di Indonesia terkait *Verponding* ini masih menjadi sengketa, masih banyak tanah *Verponding* di Indonesia yang sampai saat ini masih belum juga di konversi dan tidak jarang menimbulkan sengketa, yang bisa sama-sama kita akses langsung pada website Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, dimana masih ada perkara sengketa tentang Tanah *Eigendom Verpondng*. Dengan adanya pengaturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sampai saat ini konversi tanah *Eigendom Verponding* masih dapat

³¹ Ika Sistia, Loc.Cit, hlm 318

³² Nadya Karina, "Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (*Recht Van Verponding*) dengan Tanah Pakai Hak Kota Tegal (Studi Putusan MA Nomor 1097k/Pdt/2013), *Diponogor Law Review*, Vol. 5 No. 2, (2016), hlm 2

dilakukan melalui pendaftaran hak-hak lama, sehingga statusnya berubah menjadi hak milik.

B. Profil Instansi

1. Deskripsi Instansi

Lembaga Bantuan Hukum Dewan Pengacara Nasional (LBH DPN) Indonesia, didirikan oleh para pemuda bangsa, tokoh advokat Dewan Pengacara Nasional Indonesia dan tokoh FHP Law School yang siap mendedikasikan diri, ilmu, waktu, tenaga dan hartanya untuk nusa dan bangsa, sebagai bukti nyata bakti untuk negeri dalam membantu para pencari keadilan untuk menemukan keadilan.

2. Logo Instansi



Gambar 1 Logo LBH DPN Indonesia

3. Visi dan Misi

a. Visi LBH DPN Indonesia:

Lembaga Bantuan Hukum Dewan Pengacara Nasional (LBH DPN) Indonesia, didirikan oleh para pemuda bangsa, tokoh advokat Dewan Pengacara Nasional Indonesia dan tokoh FHP Lav School yang siap mendedikasikan diri, ilmu, waktu, tenaga dan hartanya untuk nusa dar bangsa, sebagai bukti nyata bakti untuk negeri dalam membantu para pencari keadilan untuk menemukan keadilan.

b. Misi LBH DPN Indonesia:

1. Memberikan bantuan hukum secara cuma-cuma (Pro Bono) kepada seluruh masyarakat dan seluruh komponen bangsa tanpa membedakan suku, agama, ras dan antar golongan, serta tanpa melihat status sosial dari para pencari keadilan;
2. Menerima aduan masyarakat, memberikan konsultasi hukum, mendampingi dan membantu penanganan perkara di seluruh Indonesia;
3. Memperkuat jaringan dan memperluas jangkauan bantuan hukum cuma-cuma (Pro Bono) di seluruh Indonesia;
4. Menjaga, meningkatkan dan mengembangkan kualitas advokat dan calon advokat di seluruh Indonesia;
5. Melaksanakan program pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum sesuai perkembangan zaman;

6. Melaksanakan program bakti sosial yang berdampak langsung bagi masyarakat luas;
7. Menjalankan kerja sama strategis dengan seluruh komponen bangsa untuk keberlangsungan kepentingan nasional Indonesia; dan,
8. Membangun kemandirian ekonomi untuk mewujudkan financial freedom bagi Lembaga Bantuan Hukum Dewan Pengacara Nasional (LBH DPN) Indonesia.

4. Tujuan

LBH DPN Indonesia memberikan bantuan hukum, konsultasi hukum secara cuma-cuma (Pro Bono) kepada seluruh masyarakat dan seluruh komponen bangsa tanpa membeda-bedakan suku, agama, ras dan antar golongan, serta tanpa melihat status sosial dari para pencari keadilan, menjaga, meningkatkan dan mengembangkan kualitas advokat dan calon advokat serta melaksanakan program-program sosial guna membantu masyarakat di seluruh Indonesia sebagai bukti nyata bakti untuk negeri.

5. Sejarah Singkat Lokasi Magang

LBH DPN Indonesia adalah lembaga bantuan hukum yang resmi didirikan di DKI Jakarta pada tanggal 25 September 2021 oleh organisasi advokat Dewan Pengacara Nasional (DPN) Indonesia. LBH

DPN Indonesia ini didirikan dengan tujuan membantu para pencari keadilan di seluruh Indonesia untuk menemukan keadilan.

Advokat dan calon advokat LBH DPN Indonesia merupakan para advokat andal Dewan Pengacara Nasional Indonesia serta calon-calon advokat lulusan terbaik dari seluruh universitas di Indonesia.

Setelah LBH DPN Indonesia didirikan di Provinsi DKI Jakarta, maka selanjutnya LBH DPN Indonesia akan melebarkan sayap dengan mendirikan kantor perwakilan LBH DPN Indonesia pada 33 provinsi lainnya di Indonesia secara bertahap, dalam jangka waktu 7 (Tujuh) tahun kedepan (2022-2029).

LBH DPN Indonesia memiliki program besar dan terencana sebagai kontribusi nyata untuk nusa dan bangsa dengan target menangani 1000 kasus di tahun pertama (2022), 2000 kasus di tahun kedua (2023), 3000 kasus di tahun ketiga (2024), dan terus meningkat dari tahun ke tahun.

LBH DPN Indonesia juga memiliki perhatian khusus terhadap kasus-kasus yang menjadi perhatian publik, seperti pada kasus pinjaman online (Pinjol) ilegal. LBH DPN Indonesia membuka pusat pengaduan nasional korban pinjol ilegal pertama di Indonesia, sebagai bukti

bentuk kepedulian terhadap permasalahan nasional Indonesia, dan akan terus berkontribusi dalam penanganan kasus-kasus yang menyita perhatian publik.

LBH DPN Indonesia memiliki program spesial dalam rangka meningkatkan kualitas para advokat dan calon advokat LBH DPN Indonesia melalui berbagai program pengembangan karir dan keilmuan yang dilaksanakan dengan kegiatan seminar, webinar, pendidikan hukum, penyuluhan hukum, Pendidikan Khusus Profesi Advokat (PKPA), Program Pelatihan Bukti Nyata Bantuan Hukum (BNBH), Program Mengikutsertakan Advokat-Advokat LBH DP Indonesia pada Kegiatan Pemantapan Nilai-Nilai Kebangsaan yang diselenggarakan oleh

LEMHANNAS RI, Program magang/pertukaran advokat dengan kantor-kantor hukum nasional dan kantor hukum internasional.

Selain itu, LBH DPN Indonesia juga mengusung program beasiswa pendidikan di dalam dan luar negeri untuk S2 Program Magister dan S3 Program Doktor, dalam rangka meningkatkan kualitas keilmuan advokat-advokat yang sedang mendedikasikan dirinya untuk kepentingan nusa dan

bangsa di bidang hukum melalui LBH DPN Indonesia.

LBH DPN Indonesia juga melaksanakan program bakti sosial secara rutin yang menyentuh langsung kebutuhan masyarakat luas. LBH DPN Indonesia siap memberikan bantuan hukum baik litigasi dan non litigasi kepada seluruh dermawan/mitra LBH DP Indonesia. LBH DPN Indonesia juga siap melaksanakan kerja sama pendidikan dalam rangka meningkatkan kualitas dan kapabilitas pegawai dari seluruh dermawan/mitra LBH DPN Indonesia di bidang hukum. LBH DPN Indonesia membuka layanan konsultasi hukum untuk seluruh pencari keadilan secara konsisten, terus menerus dan berkesinambungan dari waktu ke waktu. Serta melaksanakan terobosan baru untuk membangun kemandirian finansial bagi LBH DPN Indonesia

LBH DPN Indonesia secara khusus akan memberikan apresiasi setinggi-tingginya kepada seluruh dermawan/mitra LBH DPN Indonesia pada malam apresiasi dan penganugerahan "Dermawan Hukum Nasional Indonesia (DHNI) Award 2022" yang akan diselenggarakan rutin pada setiap tahunnya. LBH DPN Indonesia sudah mengawali aksi nyata dengan berkontribusi positif untuk nusa dan bangsa. LBH DPN Indonesia mengajak seluruh dermawan/mitra LBH DPN Indonesia untuk memberikan kontribusi terbaiknya dengan apa yang dimiliki, untuk nusa dan bangsa melalui LBH DPN Indonesia. LBH DPN Indonesia siap bersinergi dengan seluruh komponen bangsa untuk menuntaskan problematika di bidang hukum yang dihadapi oleh masyarakat Indonesia.

III. METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini, penelitian dilakukan dengan mengambil lokasi di LBH DPN Indonesia. Alasan pengambilan skripsi di lokasi disebabkan hubungan judul yang di anggap bersesuai dengan tempat penelitian.

2. Sumber dan Jenis Data

1. Data Primer yaitu dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara melakukan penelitian lapangan dengan melakukan penelitian di lokasi LBH DPN Indonesia.
2. Data Sekunder adalah data yang di dapatkan dari dokumen-dokumen resmi, buku buku serta hasil penelitian yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan apa yang di dapatkan dari barang hukum yang terdiri dari perundang-undangan di bidang hukum Perdata dan Agraria.

3. Teknik Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data dalam penyusunan skripsi ini dilakukan dengan langkah langkah sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan (*Library research*)

Studi kepustakaan adalah untuk memperoleh data, penulis perlu melakukan berbagai cara, yaitu membaca, mencatat atau mengutip dari peraturan perundang undangan yang berlaku serta literatur-literatur dan bahan-bahan hukum tertulis lainnya.

b. Studi Lapangan (*Field reaserch*)

Studi lapangan dilakukan dengan cara wawancara dengan memberikan pertanyaan (question) kepada responden untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang permasalahan yang di kaji oleh penulis

c. Pengolahan Data

Setelah data-data diperoleh maka langkah berikutnya adalah pengolahan data dengan tujuan untuk memperoleh data yang baik dimana selanjutnya akan dianalisis. Pengolahan data dilakukan dengan cara:

- a) Editing Data, yaitu data yang didapatkan dari penelitian diperiksa dan diteliti kembali untuk mengetahui apakah data yang didapat itu sudah sesuai dengan pokok bahasan dari penelitian ini.

- b) Interpretasi Data, yaitu menghubungkan data-data yang diperoleh sehingga menghasilkan suatu uraian yang kemudian dapat disimpulkan.
- c) Sistematisasi Data, yaitu proses penyusunan dan penempatan sesuai dengan pokok permasalahan secara sistematis sehingga memudahkan untuk menganalisis data dan mempermudah dalam membuat kesimpulan dari penelitian dilapangan dengan suatu interpretasi, evaluasi dan pengetahuan umum. Setelah analisis dan kesimpulan, terakhir dilakukan dengan metode induktif yaitu berdasarkan fakta fakta yang bersifat khusus kemudian dilanjutkan dengan pengambilan yang bersifat umum.

d) Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan menggunakan data yang diperoleh baik data primer dan data sekunder diolah dan dianalisis berdasarkan rumusan masalah yang telah diterapkan sehingga diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas tentang simpulan atau hasil penelitian yang dicapai. Kemudian disajikan secara deskriptif, yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini guna memberikan pemahaman yang jelas dan terarah yang diperoleh dari hasil penelitian nantinya

B. Metode Praktek Kerja Lapangan

1. Waktu dan Tempat Pelaksanaan

Praktik Kerja Lapangan (PKL) dilakukan pada tanggal 28 Agustus 2023 sampai 22 Desember 2023 atau selama \pm 100 hari, yang dilaksanakan di LBH DPN Indonesia dengan waktu kerja yaitu:

Jam kerja hari Senin sampai dengan Jumat pukul 10.00 – 17.00 WIB

2. Metode Pelaksanaan

Metode – metode yang akan digunakan selama melaksanakan Program Magang MBKM di LBH DPN Indonesia antara lain:

a. Wawancara

Wawancara ini dilakukan pada pihak yang berwenang sesuai dengan petunjuk lapangan atau penjelasan langsung dari pembimbing lapangan. Metode ini bertujuan untuk memahami teknis dari pekerjaan – pekerjaan dan prosedur lainnya

b. Pengamatan Langsung

Suatu tindakan observasi sistem kerja dan juga pola kerja karyawan di LBH DPN Indonesia.

c. Praktik Lapangan

Ikut melakukan praktik secara langsung terhadap kegiatan – kegiatan yang telah disusun, sebelum dilakukan praktik terlebih dahulu menyimak penyampaian materi dan pengarahan yang diberikan oleh pembimbing lapangan maupun staff lain yang bertugas.

d. Evaluasi

Dilakukan untuk mengetahui seberapa banyak hasil yang didapat dari kegiatan yang telah dilakukan.

e. Tujuan Magang

Adapun tujuan dari dilaksanakannya praktik magang kerja adalah sebagai berikut:

a. Bagi Unila

- Sebagai sarana menjalin kerjasama antara Fakultas Hukum Universitas Lampung dengan LBH DPN Indonesia.
- Sebagai bahan masukan dan evaluasi program MBKM di Fakultas Hukum untuk menghasilkan lulusan – lulusan yang terampil sesuai dengan kebutuhan dalam dunia kerja.

- Sebagai bahan promosi Fakultas Hukum Universitas Lampung.

b. Bagi Mahasiswa

- Mengetahui dan menambah wawasan bagi mahasiswa dalam beracara di LBH DPN Indonesia.
- Memberikan pengetahuan baru terhadap mahasiswa tentang penerapan ilmu atau teori yang selama ini diperoleh pada saat masa perkuliahan dan dapat membandingkan dengan kondisi yang sebenarnya ada di lapangan.
- Mengkaji permasalahan – permasalahan praktis dalam dunia kerja dan mampu memberikan alternatif pemecahan sesuai dengan teori yang ada.
- Membekali mahasiswa agar memiliki pengalaman dan keterampilan praktis dalam menyelesaikan perkara di LBH DPN Indonesia.

c. Manfaat Kerja Magang

Adapun manfaat kegiatan magang kerja adalah sebagai berikut:

- a) Mahasiswa dapat mengetahui secara detail mengenai cakupan tugas dan wewenang LBH DPN Indonesia

- b) Mahasiswa dapat mengetahui proses – proses berpekara di Pengadilan Negeri lewat advokat yang beracara.
- c) Meningkatkan rasa percaya diri, disiplin, tanggungjawab dan bekerja dalam bentuk tim.
- d) Sebagai sarana bagi mahasiswa dalam melatih mental dan sikap di dalam dunia kerja.
- e) Mahasiswa dapat mengetahui apa saja yang kurang dalam dirinya sehingga dapat mengembangkannya dan siap dalam dunia kerja.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Bahwa tidak dapat dipungkiri Indonesia memiliki Sejarah/*history* yang panjang secara khusus dalam bidang Pertanahan, penjajahan barat pada zaman kolonial atas Indonesia masih menimbulkan bekas, hal ini dapat dilihat dari aturan atau peninggalan yang masih ada pada segelintir masyarakat, salah satunya ialah Akta kepemilikan tanah yang dimiliki sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Akta *Eigendom Verponding*.

Akta *Eigendom Verponding* merujuk pada sertifikat tanah pada zaman kolonial di Indonesia, hal ini bisa terkait dengan dokumen-dokumen historis terkait kepemilikan tanah yang mungkin dibuat pada masa pemerintahan Belanda. Pada masa kolonial Belanda, sistem administrasi pertanahan di Indonesia diatur oleh peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah kolonial, salah satunya ialah Akta *Eigendom Verponding* yang merupakan dokumen dengan menyatakan hak kepemilikan tanah pada saat itu.

Jenis kepemilikan tanah dan peristilahan yang berkaitan dengan pertanahan *Eigendom* diberlakukan pada zaman penjajahan Hindia Belanda tersebut setelah diberlakukannya UUPA No. 5 tahun 1960 tentang

Pokok-Pokok Agraria, maka jenis hak yang diberlakukan pada penjajahan Hindia Belanda perlu dikonversikan (dialihkan) sesuai dengan jenis hak atas tanah yang berlaku di Indonesia.

Hak Eigendom perlu dikonversikan menjadi :

- a. hak milik jika pemiliknya memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak milik;
- b. hak pakai jika milik negara asing, yang dipergunakan untuk keperluan kediaman, gedung kedu-taan dan sejenisnya;
- c. hak guna bangunan, bila pemiliknya rangkap ke-warganegaran WNA dan WNI.

Namun tak jarang adanya Masyarakat yang tidak melakukannya dengan berbagai alasan yang ada seperti ketidaktahuan Masyarakat, keterbatasan biaya dan berbagai alasan lainnya, hal ini tentu akan menjadi perkara dikemudian hari, dimana alas hak atas tanah tersebut akan dipertanyakan keabsahannya dan lahan tanah tersebut menjadi sasaran empuk bagi penggarap liar.

Proses untuk memastikan pemindahan hak kepemilikan tanah dari Akta Eigendom Verponding ke dalam sistem hukum pertanahan yang berlaku saat ini dapat melibatkan beberapa tahap yang dirangkum seperti berikut ini:

1. **Penelitian dan Verifikasi Dokumen:** Pemilik "Eigendom Verponding" perlu melakukan penelitian mendalam tentang dokumen tersebut dan memastikan keabsahannya. Ini mungkin

melibatkan pengecekan di kantor pertanahan setempat atau lembaga yang berwenang untuk verifikasi dokumen historis.

2. **Pembaruan Dokumen:** Pemilik mungkin perlu memperbarui dokumen "Eigendom Verponding" agar sesuai dengan persyaratan hukum dan administrasi pertanahan yang berlaku saat ini. Proses ini mungkin melibatkan pengajuan permohonan atau formulir tertentu kepada lembaga pertanahan setempat.
3. **Survey dan Pemetaan:** Pada beberapa kasus, pemilik tanah mungkin diminta untuk melakukan survei dan pemetaan ulang tanah mereka. Ini bertujuan untuk memastikan bahwa batas-batas tanah sesuai dengan standar pemetaan yang berlaku.
4. **Pengajuan ke Lembaga Pertanahan:** Setelah dokumen diperbarui dan persyaratan lainnya terpenuhi, pemilik tanah dapat mengajukan permohonan pemindahan hak kepemilikan tanah ke lembaga pertanahan setempat. Ini mungkin melibatkan pengisian formulir aplikasi dan pembayaran biaya tertentu.
5. **Pemeriksaan oleh Lembaga Pertanahan:** Lembaga pertanahan setempat akan memeriksa dokumen dan aplikasi yang diajukan. Proses pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan keabsahan dan keakuratan informasi yang disampaikan oleh pemohon.
6. **Keputusan dan Pendaftaran:** Setelah lulus dari pemeriksaan, lembaga pertanahan dapat mengeluarkan keputusan terkait pemindahan hak kepemilikan tanah. Selanjutnya, hak kepemilikan tersebut dapat didaftarkan secara resmi dalam sistem pertanahan yang berlaku.

Dengan itu maka Pemerintahan dan Masyarakat harus bergearak bersama untuk menciptakan menjalankan maksud dan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.” Pemerintah turut membantu dengan mewujudkan asas sederhana, aman,

terjangkau, mutakhir dan terbuka, juga Masyarakat yang menjalankan atau bergerak untuk melaksanakan segala tata cara dan aturan yang berlaku dengan baik dan benar guna mendapatkan keadilan bagi nya sendiri. Hal ini akan mengurangi resiko atas perkara dengan akta yang berlaku pada zaman kolonial.

A. Saran

Untuk setiap Masyarakat pemilik Akta *Eigendom Verponding* dapat melakukan konversi dengan tata cara yang tertera dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Pendaftaran Tanah sehingga mendapatkan keadilan atas lahan tanah yang dimilikinya.

Pemerintah dapat melaksanakan edukasi terhadap Masyarakat terkait pertanahan atau alas hak yang dimilikinya, bagaimana menjadikannya alas hak yang sesuai dengan sistem hukum Indonesia sehingga Masyarakat mengetahui dan dapat menjalankan aturan yang berlaku demi terciptanya Kepastian Hukum

Badan Pertanahan Nasional juga memiliki peran penting untuk dapat lebih teliti dalam memeriksa alas hak untuk mendaftarkan tanah agar tidak terjadinya sertifikat yang terbit dengan alas hak yang dimanipulasi dan hal berbentuk kecurangan lainnya, dan terwujudnya

DAFTAR PUSTAKA

Buku - Buku

- Arba, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm 12
- Muhammad, Abdukadir, 2017, Hukum Perdata Indonesia, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Ramadhani, Rahmat, Dasar-Dasar Hukum Agraria, Pustaka Prima, Medan, 2019. hlm, 15
- Santoso, Urip, Hukum Agraria Kajian Komperensif, Kencana, Jakarta, 2017, hlm 277
- Syah, Mudakir Iskandar, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta, Bhuana Ilmu Populer
- Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 280.
- Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 37.

Jurnal - Jurnal

- Andi Mirza Paramitha, Analisis Hukum Kepemilikan Tanah Eks *Eigendom Verponding* Setelah Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, (Makasar, 2014), hlm 1
- Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263-289.
- Damianus Krismantono, “Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia dalam Memberikan Keadilan Bagi Masyarakat”, *International Journal of Demos*, Vol 4, No. 2 (Juni, 2022), 885
- Farida Patittingi, “Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun-temurun Dalam Praktik Pendaftaran Tanah” *Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa*, Vol. 19 Nomor 4 (Desember 2011), hlm 356
- Geraldus Sulianto, “Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verpondingsetelah Berlakunya Undang –Undang Pokok

- Agraria (Studi Kasus Putusan Makamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018)” *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 3 No. 2 (Desember 2020), hlm 472
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1), 118-146.
- Hasanah, U. (2012). Status kepemilikan tanah hasil konversi hak barat berdasarkan UU no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria dihubungkan dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1).
- Ika Sistia, ” Kedudukan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah *Eigendom Verponding* Dalam Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah”, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol. 2 No. 1 (Januari-April 2022), hlm 318
- Indri Hadisiswati, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah”, *AHKAM*, Vol. 2 No. 1 (Juli 2014), hlm 119
- Irman Widi, “Analisis Yuridis Hak *Eigendom Verponding* sebagai Jaminan Kebendaan”, *Jurnal Poros Hukum Padjajaran*, Vol. 2 No. 1 (November 2020), hlm 40-41.
- Kumara, I. M. C. G., Wijaya, I. K. K. A., & Suryani, L. P. (2021). Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(3), 560-563.
- Nadya Karina, “Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht Van Verponding) dengan Tanah Pakai Hak Kota Tegal (Studi Putusan MA Nomor 1097k/Pdt/2013), *Diponogor Law Review*, Vol. 5 No. 2, (2016), hlm 2
- Rani Bilkis, “Status Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah” *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8 No. 5 (2021), hlm 1319
- Ryan Alwi, “Pelindungan Hukum Kepemilikan hak atas Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 5 Vol. 2 (2014), hlm 3-4
- Santoso, U. (2018). Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian. *Jurna Yuridika*, 33.
- Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).

Subhan Zein, “Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang Di Indonesia”, Volume 9 No. 2 (Maret, 2019), hal 123.

Wardhani, S. N. (2018). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, 21(1), 61-84.

William Seven Liadi, “Kedudukan *Eigendom Verponding* Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia”, *Jurnal Panorama Hukum*, Vol 4, No, 1 (Juni, 2019), hlm 14

Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1060 Tentang Pokok Agraria

Lain-Lain

<https://jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah/>