

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan *eigendom verponding* yang telah menjadi tanah negara sebagai alas hak kepemilikan tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan dapat dilihat pada status kewarganegaraan pemiliknya, yakni: *eigendom verponding* dengan status kepemilikan Warga Negara Indonesia dan *eigendom verponding* dengan status kepemilikan warga negara asing. Berkaitan dengan *eigendom verponding* dengan status kepemilikan Warga Negara Indonesia berlaku Pasal 22 ayat (2) huruf b UUPA, terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang dikaitkan dengan Pasal 1 ayat (1) UUPA bagian kedua tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi, maka hak atas tanah bekas hak barat (*eigendom*) sejak berlakunya UUPA diakui sebagai hak atas tanah berupa hak milik. Sedangkan *eigendom verponding* dengan status kepemilikan warga negara asing, berlaku ketentuan Pasal 1 ayat (3) UUPA bagian kedua tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi, dikaitkan dengan Pasal 1 ayat (1) Kepres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Atas Konversi Hak-Hak Barat, maka hak *eigendom* kepunyaan orang asing sejak berlakunya UUPA menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun dan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Disini hakim kasasi memandang *eigendom* milik ahli waris atau penggugat adalah *eigendom* dengan kepemilikan warga negara asing, sedangkan hakim peninjauan kembali memandang *eigendom* milik ahli waris atau penggugat adalah *eigendom* dengan kepemilikan Warga Negara Indonesia.
2. Keabsahan akta notaris pengalihan hak atas tanah negara berupa *eigendom verponding* dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 memiliki konsekuensi hukum. Berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 934

K/Pdt/2019, akta yang dibuat oleh Notaris yang bersangkutan belum memenuhi syarat materiil sebuah akta yaitu, "suatu sebab yang halal", dimana tindakan pengalihan hak atas tanah *eigendom verponding* yang telah menjadi tanah negara merupakan tindakan yang melanggar aturan, khususnya aturan pidana Pasal 502 KUHP. Sedangkan berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022, tindakan ahli waris George Hendrik Muller yang mengalihkan hak atas tanah *eigendom verponding* yang telah menjadi tanah negara adalah tindakan yang sah berdasarkan Pasal 22 ayat (2) UUPA, bahwa salah satu terjadinya hak milik adalah karena undang-undang. Sehingga, ketentuan konversi Pasal 1 ayat (3) dalam UUPA, yang menentukan bahwa hak *eigendom* atas tanah sejak berlakunya UUPA menjadi hak milik merupakan salah satu dasar terjadinya hak milik atau dengan kata lain *eigendom verponding* milik ahli waris diakui sebagai hak milik atas tanah.

B. Saran

Terlepas dari pandangan hukum hakim kasasi dan hakim peninjauan kembali terhadap kedudukan *eigendom verponding* milik ahli waris yang telah menjadi tanah negara berdasarkan peraturan perundang-undangan serta keabsahan pengalihan hak atas tanahnya tersebut. Penulis mencoba memberikan saran terkait kasus pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022, yaitu:

1. Bawa dalam prosedur peralihan hak atas tanah dan prosedur pendaftaran tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan pada kasus diatas, seharusnya yang dilakukan ahli waris/ penggugat I II III, yakni:
 - a. Ahli waris/ penggugat I II III pertama-tama, seharusnya melakukan pendaftaran tanah *eigendom verponding* nomor 3740, 3741 dan 3742 ke Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung;
 - b. Kedua, ahli waris/ penggugat I II III mengajukan gugatan terkait penguasaan fisik warga dago elos dan juga Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung sebagai turut tergugat untuk diproses sertifikat atas *eigendom verponding* nomor 3740, 3741 dan 3742;

- c. Ketiga, setelah gugatan tersebut dimenangkan oleh ahli waris/ penggugat I II III dan atas *eigendom verponding* nomor 3740, 3741 dan 3742 dapat diproses sertifikat hak milik atas nama ahli waris/ penggugat I II III maka pada saat itu tanah hak milik tersebut sudah dapat dialihkan;
- d. Keempat, setelah itu ahli waris/ penggugat I II III sudah dapat menjualnya ke PT Dago Inti Graha/ penggugat IV, dengan dilakukan menggunakan dua cara, yaitu:
 - 1) Terlebih dahulu dibuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara ahli waris/ penggugat I II III dan PT Dago Inti Graha/ penggugat IV oleh notaris; Kemudian pemilik tanah dengan hak milik merubah status tanahnya menjadi HGB, dengan memohon penurunan hak atas tanah kepada kantor pertanahan setempat dan perusahaan harus mendapatkan izin lokasi dan izin prinsip dari kantor pertanahan; Setelah itu ahli waris/ penggugat I II III dan PT Dago Inti Graha/ penggugat IV melakukan penandatangan Akta Jual Beli di hadapan PPAT.
 - 2) Dilaksanakan pelepasan hak milik menjadi tanah negara menggunakan "Akta Pelepasan Hak Atas Tanah" yang dibuat oleh notaris, dimana setelah pemilik tanah diberikan ganti rugi, kemudian sertifikat tanah hak milik tersebut dilepaskan menjadi tanah negara dan wajib diikuti dengan permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluan perusahaan yang bersangkutan. Tata caranya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
- 2. Terkait pengalihan hak atas tanah *eigendom verponding* yang telah menjadi tanah negara, terlepas dari putusan peninjauan kembali, terdapat resiko yang cukup besar berkaitan dengan tindakan pengalihan hak atas tanah tersebut, karena disisi lain tindakan tersebut melanggar ketentuan

pidana Pasal 502 KUHP. Sehingga prinsip kehati-hatian merupakan upaya konkret yang wajib dimiliki oleh seorang Notaris maupun PPAT, sehingga akta otentik yang dibuat memiliki nilai keabsahan. Tujuannya untuk melindungi para pihak dari tindakan yang dilarang khususnya berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah *eigendom verponding* yang telah menjadi tanah negara.

