

Pendaftaran Tanah Bekas Tanah Partikelir

Agus Sekarmadji

agus.sekarmadji@fh.unair.ac.id

Universitas Airlangga

Abstract

During the Dutch East Indies Government, there was legal dualism in the land sector, there were lands that were subject to customary law and there were lands that were subject to western law. One of the land rights that are subject to western law is the Eigendom Land Right Partikelir or often called Particle Land Particles. The problems discussed in this study are related to the existence and status of ex-private land and the party entitled to apply for registration of the ex-private land. The problem approach used is the statutory approach, the conceptual approach, and the case study approach. Based on the results of the study it was concluded that the existence of private land had been removed by Law no. 1 of 1958 and the status of the land is declared as state land. The party entitled to submit an application for rights and registration for the ex-private part of the joint venture land is the Village Government or the local Regional Government if the Village has turned into an urban village. Whereas the part of ex-private land which is business land, the party who is able to show a Certificate of Proof of Ownership issued pursuant to Article 5 of Law no. 1 of 1958 is a party entitled to apply for rights and register them.

Keywords: Partikelir Land; State-owned Land; Private Land.

Abstrak

Pada masa Pemerintahan Hindia Belanda terdapat dualisme hukum di bidang pertanahan, ada tanah yang tunduk pada hukum adat dan ada tanah yang tunduk pada hukum barat. Salah satu hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat adalah tanah Hak Eigendom Partikelir atau sering disebut Tanah Partikelir Partikelir. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah terkait eksistensi dan status tanah bekas tanah partikelir dan pihak yang berhak mengajukan permohonan pendaftaran tanah bekas tanah partikelir tersebut. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan studi kasus. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa eksistensi tanah partikelir sudah dihapus dengan UU No. 1 Tahun 1958 dan status tanahnya dinyatakan sebagai tanah negara. Pihak yang berhak mengajukan permohonan hak dan pendaftarannya untuk tanah bekas partikelir bagian tanah kongsi adalah Pemerintah Desa atau Pemerintah Daerah setempat jika Desa tersebut telah berubah menjadi kelurahan. Sedangkan bagian tanah bekas partikelir yang merupakan tanah usaha maka pihak yang mampu menunjukkan Surat Tanda Bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Pasal 5 UU No. 1 Tahun 1958 adalah pihak yang berhak mengajukan permohonan hak dan mendaftarkannya.

Kata Kunci: Tanah Partikelir; Tanah Negara; Tanah Hak.

Pendahuluan

Sejak dahulu tanah merupakan kebutuhan dasar yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan merupakan salah satu sumber daya alam yang merupakan sarana yang sangat penting bagi keperluan pembangunan pemerintah maupun masyarakat itu sendiri.

Pada masa Pemerintahan Hindia Belanda terdapat dualisme hukum di bidang pertanahan, ada tanah yang tunduk pada hukum adat dan ada tanah yang tunduk pada hukum barat. Tanah tanah yang tunduk pada hukum adat didaftar untuk dapat memberikan kepastian hukum. Hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat tersebut antara lain hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *postal*. Sedangkan tanah yang tunduk pada hukum adat antara lain tanah *yasan*, tanah *gogol* dan lain lain. Tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat tidak di daftar untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum, tetapi didaftar untuk dikenakan pajak. Kepada pemegangnya yang sudah membayar pajak diberikan tanda bukti pembayaran pajak berupa pethok.

Tanah hak *eigendom* tersebut pada dasarnya mempunyai wewenang sebagaimana terdapat dalam Pasal 571 BW yaitu hak atas tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah tersebut, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendakinya, hal ini tidak mengurangi pengecualian-kecualian tersebut dalam Bab IV dan VI buku II BW.

Setelah Indonesia merdeka, tanah yang merupakan kekayaan alam tersebut dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, hal ini dinyatakan Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 45, yang dipertegas kembali dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dinyatakan; Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan. Dari uraian tersebut dapat dipahami rumusan Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 1945 *jo*.

Pasal 2 UUPA tersebut memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan hak-hak atas tanah diwilayah Indonesia, artinya negara mempunyai kewenangan untuk mengatur, merencanakan serta mengendalikan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah. Kewenangan negara menguasai hak atas tanah diperoleh dan bersumber dari hak bangsa Indonesia dan jika tidak dikuasai oleh negara maka akan jatuh pada orang-orang tertentu dan sulit untuk tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Pada saat Program Studi Magister Kenotariatan melakukan pengabdian masyarakat di Desa Wdani Kecamatan Cerme Gresik terdapat permasalahan pertanahan yang dialami salah satu warga, yakni warga tersebut membeli rumah namun rumah tersebut berdiri di atas tanah bekas tanah partikelir. Pada waktu kurang lebih sama, di Surabaya juga terdapat sengketa terkait tanah bekas partikelir antara Perusahaan Daerah Pengelola Pasar Tradisional melawan warga yang menempati Stan pasar tersebut, yang mana tanah yang disengketakan tersebut juga merupakan tanah bekas partikelir.

Dari dua kasus tersebut menunjukkan bahwa terjadi kekaburan dalam praktik apakah setiap orang bebas mendapatkan hak di atas tanah bekas tanah partikelir. Dampak dari kekaburan ini mengakibatkan sering terjadi sengketa karena setiap orang yang berkepentingan merasa berhak atas tanah bekas tanah partikelir tersebut.

Dari uraian tersebut isu hukum yang akan dibahas adalah:

- a. Eksistensi dan status tanah bekas tanah partikelir.
- b. Pihak yang berhak mengajukan permohonan pendaftaran tanah bekas tanah partikelir.

Eksistensi dan Status Tanah Bekas Tanah Partikelir.

Sebagaimana diuraikan di atas bahwa salah satu hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat adalah tanah hak *eigendom* partikelir yaitu pemegang tanah *eigendom* yang diberikan wewenang lebih jika dibandingkan dengan pemegang hak *eigendom* pada umumnya. Dengan kata lain, tanah hak *eigendom* partikelir

adalah tanah *eigendom*, yang mempunyai sifat dan corak yang istimewa. Yang membedakan tanah partikelir dari tanah *eigendom* lainnya, ialah adanya hak-hak yang bersifat istimewa pada pemiliknya yakni mempunyai sifat seperti hak-hak kenegaraan, misalnya hak untuk mengangkat dan memberhentikan kepala-kepala kampung, kepala desa, mempunyai kekuasaan dan kewajiban untuk melakukan keamanan seperti tugas kepolisian, hak menuntut kerja paksa (rodi) atau untuk menuntut uang pengganti rodi dari penduduk yang berada atau berdiam di atas tanah-tanah tersebut dan untuk mengadakan pemungutan-pemungutan, baik berupa uang maupun hasil tanah dari penduduk yang mempunyai "hak usaha". Hak-hak yang dimiliki pemegang hak *eigendom* partikelir ini dulu disebut Hak Pertuanan.¹ Bagian tanah partikelir yang bukan merupakan bagian dari tanah usaha tersebut disebut tanah kongsi.

Dari uraian tersebut dapat dikemukakan bahwa tanah partikelir terdiri dari tanah usaha dan tanah kongsi. Tanah usaha adalah bagian dari tanah partikelir yang menurut adat setempat termasuk tanah desa atau diatas mana penduduk mempunyai hak yang sifatnya turun-temurun. Sedangkan tanah kongsi adalah tanah Partikelir yang tidak termasuk tanah hak usaha.

Sebelum Indonesia merdeka hak-hak pertuanan ada yang sudah diatur dengan peraturan perundang undangan misalnya yang mengenai tanah-tanah partikelir disebelah Barat Cimanuk dengan Ordonansi tanggal 3 Agustus 1912 (Stb. 1912 Nomor 422). Di tanah-tanah partikelir lainnya hak-hak itu didasarkan pada adat setempat.²

Lembaga tanah partikelir yang memberikan hak-hak istimewa kepada para pemiliknya dalam hal ini tuan-tuan tanah sebagai yang diuraikan di atas itu, seakan-akan terdapat adanya negara-negara kecil di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tentunya benar-benar sudah tidak sesuai lagi dengan sifat dan azas-azas Negara kita sebagai negara kesatuan yang modern.³ Dan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Djambatan 1994).[95].

² *Penjelasan Umum Undang-Undang No. 1 Tahun 1958.*

³ *ibid.*

dalam kenyataannya tanah-tanah partikelir itu ternyata selalu merupakan sumber masalah yang menyulitkan dan bahkan menimbulkan kegaduhan dan sumber dari keadaan-keadaan yang buruk, hal ini disebabkan terutama karena kurangnya perhatian tuan-tuan tanah terhadap penduduk juga terhadap usaha-usaha pembangunan, yang tidak langsung membawa keuntungan bagi pemegang haknya.⁴

Terjadinya suatu keadaan kehidupan masyarakat yang menyedihkan itu disebabkan pula karena di dalam mengusahakan tanah tanah partikelir tersebut tuan-tuan tanah selalu berada dalam kedudukan yang kuat. Sikap dari tuan-tuan tanah di dalam menggunakan dan memanfaatkan hak-hak atas tanahnya, sebagai salah satu penyebab terhambatnya kemajuan penduduk, dan sangat jelas tidak membawa manfaat bagi masyarakat. Keadaan seperti ini sudah barang tentu bertentangan dengan azas keadilan sosial yang dijunjung tinggi oleh masyarakat dan Negara Indonesia.⁵

Berdasarkan data yang ada tanah tanah partikelir itu keberadaannya menyebar di berbagai daerah di Indonesia, misalnya di Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur dan Sulawesi.⁶

Sejarah telah menunjukkan bahwa telah ada usaha-usaha pengambilan tanah-tanah partikelir menjadi tanah Negara. Pertimbangan-pertimbangan di atas pula, yang mendorong pemerintah Belanda untuk secara insidental mengadakan pembelian kembali dan mencantumkan di dalam Pasal 62 ayat (1) Regering reglement (Stb. 1855-2) yaitu terkait larangan bagi para Gubernur Jenderal untuk menjual tanah-tanah yang luas kepada perseorangan.⁷

Di samping itu juga diadakan usaha-usaha untuk sekedar memperkecil kemungkinan timbulnya keadaan-keadaan yang menyedihkan sebagai yang diuraikan di atas, dengan mengeluarkan peraturan tentang tanah-tanah partikelir di sebelah Barat Cimanuk pada tahun 1836, peraturan mana dengan S. 1912 - 422

⁴ *ibid.*

⁵ *ibid.*

⁶ *ibid.*

⁷ Harsono (n 1).

diganti dengan peraturan baru. Di dalam peraturan itu diadakan ketentuan-ketentuan tentang hak, kekuasaan dan kewajiban tuan-tuan tanah di dalam hubungannya dengan Negara dan penduduk.⁸

Demikian juga mengenai tanah-tanah partikelir di Sulawesi ada beberapa ketentuan dalam *Bijblad* 3909. Mengenai tanah-tanah lainnya, yaitu yang terletak di sebelah Timur Cimanuk, tidak ada peraturan umumnya karena keadaannya berlainan dari pada tanah tanah partikelir di sebelah Barat Cimanuk dan keadaan masing-masing pun berbeda satu dengan yang lain. Demikianlah maka di tanah-tanah partikelir tersebut saat itu segala sesuatunya masih diatur menurut adat setempat. Hanya mengenai hubungan tuan-tuan tanah dan penduduk dengan Pemerintah, dalam Stb. 1880 - 150 diadakan peraturan sekedarnya.⁹

Meskipun sejak 1810 telah terjadi pembelian kembali dan baru tahun 1855 adanya aturan yang menentukan tidak akan menimbulkan tanah-tanah partikelir baru lagi, akan tetapi barulah sejak 1910, atas desakan baik dari kalangan-kalangan di luar maupun di dalam Parlemen Belanda, dilaksanakan usaha pengembalian itu secara teratur.¹⁰ Berturut-turut dikeluarkanlah Wet tanggal 27 Nopember 1910 (Stb. 1911 - 38), *Koninklijk Besluit* tanggal 12 Agustus 1912 No. 54 (Stb 1912 - 480) dan *Koninklijk Besluit* tanggal 12 Agustus 1912 No. 55 (Stb. 1912 - 481), yang memberikan ketentuan-ketentuan khusus tentang cara pengembalian tanah-tanah partikelir menjadi tanah Negara, di dalam hal usaha pembelian secara damai tidak berhasil.¹¹ Berangsur-berangsur-angsur telah banyak tanah-tanah partikelir yang dapat dibeli kembali; diantara tahun 1912 dan 1931 saja ada seluas 456.709 Hektar. Berhubung dengan adanya penghematan, di antara 1931 dan 1936 tidak diadakan pembelian lagi.¹²

Pada tahun 1935 didirikanlah sebagai usaha darurat: *N. V. Javansche Particuliere Landerijen Maatschappij*, yang semua sahan-sahamnya ada ditangan Pemerintah.

⁸ *ibid.*

⁹ *ibid.*

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah* (Djambatan 2006).

¹¹ *ibid.*

¹² *ibid.*

Maatschappij tersebut mendapat tugas untuk mengusahakan pembelian kembali dan menguasai serta mengurus tanah-tanah partikelir yang telah dibelinya itu, selama Pemerintah belum dapat mengelolanya sendiri. Diantara tahun 1936 - 1941 sudah dibeli dan diurus oleh *Maatschappij* itu tanah-tanah partikelir seluas 80.713 hektare.¹³ Terhadap tanah-tanah partikelir selama belum dibeli oleh Pemerintah maka masih tetap berstatus tanah partikelir, maka bagi penduduk tidaklah terasa adanya perubahan yang berarti.¹⁴ Dalam tahun 1949 tanah-tanah N.V. itu dibeli oleh Pemerintah dan pada tanggal 13 Desember 1951 N.V. *Javasche Particuliere Landerijen Maatschappij*, itu dibubarkan. Sedangkan selama pemerintah pendudukan Jepang tidak terjadi pembelian kembali.¹⁵

Setelah Indonesia merdeka hubungan antara negara dengan tanah tidak lagi hubungan kepemilikan tetapi hubungan penguasaan. Hal ini sesuai dengan dasar konstitusional politik hukum agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 yang mengamanatkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Selanjutnya dalam Pasal 2 UUPA disebutkan atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Wewenang dari Hak menguasai dari Negara tersebut adalah:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

¹³ *ibid*

¹⁴ *ibid*

¹⁵ *ibid*

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa kata dikuasai dalam Hak Menguasai Negara Atas Tanah sifatnya adalah sebagai hubungan hukum publik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUPA. Dengan rincian Hak menguasai Negara yang dimaksud oleh UUDNRI 1945 sebagai hubungan hukum yang bersifat public semata mata.¹⁶ Hak Menguasai dari Negara posisinya berada dibawah Hak Bangsa. Terjadinya adalah sebagai pelimpahan tugas kewenangan Bangsa Indonesia kepada negara. Seperti halnya hak ulayat, hak bangsa mengandung dua unsur hak kepunyaan yang beraspek keperdataan dan tugas kewenangan mengelola yang beraspek hukum publik.¹⁷

Maria S.W. Sumardjono mengemukakan bahwa konsep negara menguasai, negara yang memperoleh kewenangan dari seluruh rakyat (bangsa) Indonesia, diberi kedudukan sebagai badan penguasa yang pada tingkatan tertinggi berwenang untuk mengatur pemanfaatan tanah dalam arti luas serta menentukan dan mengatur hubungan pemanfaatan dan perbuatan hukum berkenaan dengan tanah. Sebagai penerima kuasa, maka segala tindakan negara yang berkaitan dengan pembuatan kebijakan dan pengawasan atas terlaksananya segala peraturan dan kebijaksanaan itu harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat.¹⁸

Imam Sudiyat sebagaimana dikutip oleh Andi Bustamin Daeng Kunu mengemukakan bahwa Negara mempunyai kewenangan baik kedalam maupun keluar yaitu:¹⁹

¹⁶ Harsono (n 1).[232].

¹⁷ *ibid.*

¹⁸ Maria SW. Soemardjono, 'Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara' (1998) Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Pada Fajultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.[5].

¹⁹ Andi Bustamin Daeng Kunu, 'Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah' (2012) 6 Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum.[1].

- a. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk keperluan yang bersifat politis, ekonomis, dan sosial (Pasal 14 ayat (1) UUPA), sedangkan pemerintah daerah juga harus membuat perencanaannya sesuai dengan rencana pemerintah pusat (Pasal 14 ayat (2) UUPA).
- b. Menentukan adanya macammacam hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perorangan (baik sendiri maupun bersama-sama)/badan hukum (Pasal 4 UUPA). Hal ini berarti bahwa bagi perorangan/badan hukum tertentu dimungkinkan mempunyai hak milik atas tanah.
- c. Berusaha agar sebanyak mungkin orang mempunyai hubungan dengan tanah, dengan menentukan luas maksimum tanah yang boleh dimiliki/dikuasai perorangan (Pasal 7 dan 17 UUPA), mengingat tiap-tiap WNI mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya (Pasal 9 ayat (2) UUPA).
- d. Menentukan bahwa setiap orang/badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, mengusahakan tanah itu sendiri, dengan beberapa perkecualian (Pasal 10 UUPA). Hal ini untuk menjaga jangan sampai ada tanah absente.
- e. Berusaha agar tidak ada tanah telantar dengan menegaskan bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial, dan mencegah kerusakannya merupakan kewajiban siapa saja yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 6 dan Pasal 15 UUPA).
- f. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan, sewamenyewa, sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 UUPA.
- g. Mengatur pembukaan tanah, pemungutan hasil hutan (Pasal 46 UUPA) dan penggunaan air dan ruang angkasa (Pasal 47,48 UUPA).
- h. Mengatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air, dan ruang angkasa (Pasal 8 UUPA).
- i. Mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, untuk menjamin kepastian hukum (Pasal 19 UUPA).

Anna Triningsih dan Zaka Prima Aditya mengemukakan bahwa pengertian "dikuasai oleh negara" harus diartikan mencakup makna penguasaan oleh negara dalam luas yang bersumber dan diturunkan dari konsepsi kedaulatan rakyat Indonesia atas segala sumber kekayaan "bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya", termasuk juga di dalamnya pengertian kepemilikan publik oleh kolektivitas rakyat atas sumber-sumber kekayaan dimaksud. Rakyat secara kolektif itu dikonstruksikan oleh UUD 1945 memberikan mandat kepada negara untuk mengadakan kebijakan (*beleid*) dan tindakan pengurusan

(*bestuursdaad*), pengaturan (*regelendaad*), pengelolaan (*beheersdaad*), dan pengawasan (*toezichthoudensdaad*) yang semuanya itu untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²⁰

Fungsi pengurusan (*bestuursdaad*) oleh negara dilakukan oleh Pemerintah dengan kewenangannya untuk mengeluarkan dan mencabut fasilitas perijinan (*vergunning*), lisensi (*licentie*), dan konsesi (*consessie*).²¹ Fungsi pengaturan oleh negara (*regelendaad*) dilakukan melalui kewenangan legislasi oleh DPR bersama Pemerintah, dan regulasi oleh Pemerintah.²² Fungsi pengelolaan (*beheersdaad*) dilakukan melalui mekanisme pemilikan saham (*share-holding*) dan/ atau melalui keterlibatan langsung dalam manajemen Badan Usaha Milik Negara atau Badan Hukum Milik Negara sebagai instrumen kelembagaan, yang melaluinya Negara, c.q. Pemerintah, mendayagunakan penguasaannya atas sumber-sumber kekayaan itu untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat²³. Demikian juga fungsi pengawasan oleh negara (*toezichthoudensdaad*) dilakukan oleh Negara, c.q. Pemerintah, dalam rangka mengawasi dan mengendalikan agar pelaksanaan penguasaan oleh negara atas sumber-sumber kekayaan dimaksud benar-benar dilakukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat.²⁴

Bagir Manan sebagaimana dikutip Denoco Doly mengemukakan bahwa cakupan pengertian “dikuasai oleh negara” atau hak penguasaan negara, sebagai berikut:²⁵

1. Penguasaan semacam pemilikan oleh negara, artinya negara melalui Pemerintah adalah satu-satunya pemegang wewenang untuk menentukan hak wewenang atasnya, termasuk di sini bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.

²⁰ Anna Triningsih and Zaka Firma Aditya, ‘Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi’ (2019) 8 Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional [329].

²¹ *ibid.*

²² *ibid.*

²³ *ibid.*

²⁴ *ibid.*

²⁵ Denoco Doly, ‘Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah Untuk Rakyat (the Authority of the State in Land Tenure: Redistribution of Land To the People)’ (2017) 8 Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan.[195].

2. Mengatur dan mengawasi penggunaan dan pemanfaatan; dan
3. Penyertaan modal dan dalam bentuk perusahaan negara untuk usaha-usaha tertentu. Penguasaan sumber daya alam oleh negara, sebagaimana diatur dalam UUD Tahun 1945 tidak dapat dipisahkan dengan tujuan dari penguasaan tersebut yaitu guna mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Keterkaitan penguasaan oleh negara untuk kemakmuran rakyat, menurut Bagir Manan akan mewujudkan kewajiban negara dalam hal:²⁶

- a. segala bentuk pemanfaatan (bumi dan air) serta hasil yang didapat (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat;
- b. melindungi dan menjamin segala hak rakyat yang terdapat di dalam atau di atas bumi, air, dan berbagai kekayaan alam tertentu yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat;
- c. mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan haknya dalam menikmati kekayaan alam. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa pemegang kekuasaan terhadap sumber daya alam baik itu bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya yaitu pemerintah. Pemerintah memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengawasi penggunaan dan pemanfaatan atas sumber daya alam yang dikelola oleh masyarakat atau suatu instansi tertentu.

Atas dasar hak menguasai dari negara itulah maka pada tahun 1958 diterbitkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir (Selanjutnya disebut UU No.1 Tahun 1958). Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) huruf a, tanah partekelir adalah tanah eigendom dengan hak-hak pertuanan (*landheerlijke rechten*). Sedangkan Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) huruf b hak-hak pertuanan meliputi:

²⁶ *ibid.*

1. hak untuk mengangkat atau mengesahkan pemilihan serta memperhentikan kepala-kepala kampung atau desa dan kepala-kepala umum, sebagai yang disebut dalam pasal 2 dan 3 dari S. 1880 - 150 dan pasal 41 sampai dengan 43 dari S. 1912 - 422;
2. hak untuk menuntut kerja paksa atau memungut uang pengganti kerja paksa dari penduduk, sebagai yang disebut dalam pasal 30, 31, 32, 34, 35 dan 37 S. 1912 - 422;
3. hak mengadakan pungutan-pungutan, baik yang berupa uang atau hasil tanah dari penduduk, sebagai yang disebut dalam pasal 16 sampai dengan 27 dan 29 S. 1912 - 422;
4. hak untuk mendirikan pasar-pasar, memungut biaya pemakaian jalan dan penyeberangan, sebagai yang disebut dalam pasal 46 dan 47 S. 1912 - 422;
5. hak-hak yang menurut peraturan-peraturan lain dan/ atau adat setempat.

Pemilik tanah partikelir dikenal dengan sebutan tuan tanah.²⁷ Penguasaan tuan tanah atas tanah partikelir dibagi ke dalam dua konsep yaitu tanah kongsi dan tanah usaha.²⁸ Tanah kongsi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh tuan tanah dan apabila di atasnya terdapat usaha atau perumahan rakyat, didasarkan kepada konsep sewa. Sedangkan tanah usaha adalah tanah yang tidak dikuasai secara langsung oleh tuan tanah melainkan merupakan tanah desa atau milik masyarakat adat yang di atas- nya terdapat hak penduduk bersifat turun temurun.²⁹

Berdasarkan UU No. 1 Tahun 1958, tanah partikelir yang ada dihapus dan menjadi tanah negara. Penghapusan tanah-tanah partikelir tersebut kepada pemegangnya tetap diberikan ganti rugi. Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1958, Penghapusan tanah partikelir tersebut mencakup juga tanah hak eigendom yang luasnya di atas 10 bau. Dengan hapusnya tanah partikalir tersebut maka hak pertuannya dengan demikian berakhir pula dan menjadi tanah negara. Dengan demikian, sejak diundangkannya UU No. 1 Tahun 1958 tersebut tidak ada tanah partikelir lagi.

Ketentuan lebih lanjut dari UU No. 1 Tahun 1958 ini diterbitkan Peraturan Pemerintah (PP) 18 Tahun 1958 tentang Pelaksanaan Undang-undang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir (Undang-Undang No. 1 Tahun 1958). Berdasarkan

²⁷ Dian Aries Mujiburohman, 'Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir' (2016) 2 Bhumi : Jurnal Agraria dan Pertanian.[151].

²⁸ *ibid.*

²⁹ *ibid.*

peraturan tersebut dibentuk Panitia Kerja Likwidasi Tanah-tanah Partikelir yang akan mengatur pemberian hak-hak kepada bekas pemegang tanah partikelir dan siapa yang mendapat prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah diatas tanah negara bekas tanah partikelir tersebut.

Berdasarkan ketentuan UU No 1 Tahun 1958 Jo PP 18 Tahun 1958 pada dasarnya subyek yang mendapatkan prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah diatas tanah negara bekas tanah partikelir tersebut adalah untuk tanah negara bekas tanah partikelir khususnya yang merupakan tanah hak usaha diberikan kepada subyek yang mengerjakan dan mengusahakan tanah usaha tersebut sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan (2) UU Nomor 1 Tahun 1958 yang menyatakan:

1. Tanah-tanah usaha tersebut pada Pasal 1 ayat 1 sub c oleh Menteri Agraria atau pejabat lain yang ditunjuknya, diberikan kepada penduduk yang mempunyai hak usaha atas tanah itu dengan hak milik, kecuali jika hal itu menurut peraturan yang ada sekarang tidak mungkin. Dalam hal yang terakhir oleh Menteri Agraria diadakan ketentuan-ketentuan khusus.
2. Pemberian hak milik tersebut pada ayat 1 pasal ini dilakukan dengan cuma-cuma dan dapat disertai syarat-syarat menurut keputusan Menteri Agraria.

Sedangkan untuk tanah Negara bekas tanah partikelir khususnya tanah kongsi berdasarkan pada Pasal 6 PP 18 Tahun 1958 dipergunakan untuk mendirikan desa. Dalam pendirian desa-desa tersebut maka tanah negara bekas tanah partikelir tersebut digunakan untuk tanah bengkok, tanah kas desa dan untuk kepentingan desa lainnya. Artinya tanah tanah tersebut menjadi tanah asset desa yang bersangkutan.

Senada dengan hal tersebut, Mujiburohman mengemukakan bahwa prioritas subjek hak yang mendapatkan bekas tanah-tanah partikelir adalah:³⁰

1. diberikan kepada penduduk yang mempunyai hak usaha atas tanah itu dengan hak milik;
2. dalam hal tanah usaha menjadi milik orang asing, tanah tersebut harus

³⁰ *ibid.*

- diteruskannya kepada negara atau kepada orang warga negara Indonesia dalam waktu yang tertentu;
3. diberikan kepada bekas pemiliknya apabila tanah-tanah yang merupakan perusahaan kebun yang masih dalam keadaan baik dengan sesuatu hak yang tidak tetap dan terbatas waktu berlakunya;
 4. diberikan kepada desa atau badan- badan hukum lainnya. Namun jika tidak diperlukan oleh Pemerintah dapat diberikan kepada perusahaan-perusahaan guna pembangunan Negara atau kepada perseorangan dengan syarat-syarat yang tertentu.

Pihak Yang Berhak Mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah

Sebagaimana dikemukakan diatas bahwa status tanah bekas tanah partikelir adalah tanah negara. Untuk mendapatkan hak atas tanah maka subyek tersebut harus mengajukan permohonan hak. Berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan (2) UU Nomor 1 Tahun 1958 kepada bekas pemegang hak usaha diberikan hak milik, dan kepadanya diberikan Sarat Tanda bukti Hak Milik atau sering disebut STHM. Kepada pemegang STHM diberikan kewajiban dalam jangka waktu 6 bulan untuk mendaftarkan tanah tersebut untuk diterbitkan sertipikat Hak milik. Jika tidak melaksanakan kewajiban tersebut artinya mereka tetap menguasai tanah negara dan belum punya hak milik. Oleh karena itu jika sampai saat ini juga masih menguasai tanah negara bekas tanah partikelit maka harus mengajukan permohonan hak sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021.

Demikian juga terhadap desa yang didirikan atau dibangun diatas tanah negara bekas tanah partikelir maka harus mencatat sebagai asset dan melakukan pengamanan fisik, pengamanan administrasi dan pengamanan hukum. dalam kaitanya dengan pengamanan administrasi maka harus segera mensertipikatkan haknya yang sebelumnya didahului dengan permohonan pemberian hak sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021.

Apabila permohonan haknya dikabulkan maka akan terbit Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) baik berupa hak milik bagi WNI bekas pemegang hak usaha, maupun hak pakai yang diberikan kepada Pemerintah Desa maupun Instansi Pemerintah lainnya. Atas dasar SKPH tersebut maka penerima SKMH

harus mengajukan pendaftaran hak untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP 24 Tahun 1997

Kesimpulan.

Dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Tanah partikelir, ialah tanah hak eigendom yang pemiliknya mempunyai hak-hak pertuanan. Tanah partikelir terdiri dari tanah usaha dan tanah kongsi. Keberadaan tanah partikelir berdasarkan UU No. 1 Tahun 1958 Jo. PP 18 Tahun 1958 dinyatakan sebagai tanah negara.
2. Pihak yang berhak mengajukan permohonan hak di atas tanah negara bekas tanah partikelir adalah:
 - a. Terhadap tanah negara bekas tanah partikelir khususnya tanah usaha yang berhak mendapatkan hak milik adalah pihak yang mengusahakan tanah usaha tersebut.
 - b. Terhadap tanah negara bekas tanah partikelir khususnya tanah kongsi adalah Pemerintah Desa atau Instansi Pemerintah yang dibentuk diatas tanah partikelir tersebut dan Pemerintah Desa atau Instansi Pemerintah tersebut diberikan dengan hak pakai.

Daftar Bacaan

Buku

Harsono B, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Djambatan 2006).

Harsono B, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Djambatan 1994).

Maria SW. Soemardjono, 'Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara' (1998) Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Jurnal

Doly D, 'Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah

Untuk Rakyat (the Authority of the State in Land Tenure: Redistribution of Land To the People)' (2017) 8 Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan.

Kunu ABD, 'Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah' (2012) 6 Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum.

Mujiburohman DA, 'Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir' (2016) 2 Bhumi : Jurnal Agraria dan Pertanian.

Triningsih A and Aditya ZF, 'Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi' (2019) 8 Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No 1 Tahun 1958 *Tentang Penghapusan Tanah Tanah Partikelir*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1571.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1958 *Tentang Pelaksanaan Undang-undang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir*, Lembaran Negara Republik Indonesia 1958 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1561.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia 1997 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 *Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 *Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953.

Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1/Jiknis-100. HK.02.01/1.2022 *Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.

How to cite: Agus Sekarmadji, 'Pendaftaran Tanah Bekas Tanah Partikelir' (2023) Vol. 6 No. 1 *Notaire*.

--This page is intentionally left blank--