

**TANAH BEKAS HAK ERFPACHT PERKEBUNAN  
MILIK WARGA ASING BELANDA YANG DITEMPATI RAKYAT**

**Oleh: Achmad Bahroni**

Dosen Fakultas Hukum Universitas Kadiri

**ABSTRAK**

Tanah Bekas Hak Erfpacht Perkebunan Milik Warga Asing Belanda yang ditempati rakyat merupakan tanah Negara atau disebut tanah bekas hak-hak Barat, yang dulu pernah diberi hak oleh warga asing Belanda, sejak dikeluarkan UUPA No. 5 Tahun 1960 tanggal 24 September 1960 sampai dengan tahun sekarang, tanah semacam ini sering menimbulkan sengketa antara bekas pemegang hak dengan rakyat yang setempat. Persoalan yang mendasar adalah, banyak dikeluarkan Peraturan Hukum Tanah Nasional yang tumpang tindih, sedangkan UUPA No 5 tahun 1960 kurang tegas dalam menjelaskan, menjabarkan makna dan substansi tanah bekas hak-hak barat, sehingga timbul pendudukan tanah oleh rakyat tanpa mendapat izin atau persetujuan dari pemiliknya/kuasanya.

---

Kata Kunci: UUPA No. 5 Tahun 1960 dan hukum tanah nasional bekas tanah hak-hak barat.

**ABSTRACT**

The former plantation land Erfpacht Rights Reserved Foreigners Dutch occupied state land or people is called the land of the former Western rights, once granted the right by foreigners Dutch, since excluded UUPA No. 5 of 1960 dated September 24, 1960 to the current year, the soil of this kind often lead to disputes between the former holder of the rights to the local people. The basic problem is, many of the National Land Law Regulation issued overlapping, while UUPA No. 5 of 1960 are less assertive in describing, describes the meaning and substance of the rights of the former land of the west, which raised the occupation of land by the people without the permission or consent of the owner/proxy.

---

Keywords: UUPA No. 5 Land Law of 1960 and the former national land rights west.

**LATAR BELAKANG  
PERMASALAHAN**

Tanah memiliki nilai ekonomis yang sangat penting bagi kehidupan seseorang baik sebagai individu maupun sebagai anggota masyarakat, bahkan di dalam masyarakat tertentu, seperti di Bali, Minangkabau, Jawa dan lain-lain, tanah juga memiliki nilai *religijs magis* yang sangat kuat dan tanah selalu diperjuangkan sampai titik darah penghabisan, dalam pepatah Jawa dikatakan "*sadumuk batuk sanyari bumi, den tohipetti*", Pepatah ini menggambarkan

tentang bagaimana berharganya tanah bagi masyarakat jawa, baik secara individual maupun dalam kedudukannya sebagai anggota masyarakat. Sehubungan dengan pentingnya tanah, sering menimbulkan permasalahan. Hal ini disebabkan karena belum adanya landasan hukum pertanahan yang jelas, untuk mendasari hak penguasaan, pendudukan dan pengelolaan hak atas tanah yang berasal dari, bekas hak erfacht milik warga asing Belanda.

Sejak terbitnya UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok

Agraria, Pemerintah berusaha untuk melakukan unifikasi dan kodifikasi hukum pertanahan, dengan harapan dapat mewujudkan keadilan dan kepastian hukum, atau setidaknya setidaknya dapat mengurangi permasalahan tanah, karena sampai saat ini permasalahan tanah juga belum kunjung selesai, bahkan seiring dengan era reformasi memberikan kesempatan kepada setiap orang untuk mempertanyakan hak-haknya kepada negara untuk mendapatkan tanah. UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) menentukan bahwa, Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, kalimat dikuasai negara, hendaknya tidak diartikan negara sebagai pemilik sumber daya agraria atas tanah, melainkan hanya memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur 3 (tiga) hal sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan UUPA Pasal 2 ayat (2) mengenai:

- a. hubungan hukum antara negara dengan tanah
- b. masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya
- c. hubungan hukum perorangan dengan tanah

Tiga hal Negara untuk mengatur tersebut, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan merupakan hubungan yang bersifat "tritunggal"<sup>1</sup>. Tanah Hak Erfpacht Bekas Perkebunan warga asing Belanda saat ini, disamping ada yang ditempati rakyat, juga ada yang sudah menjadi perkampungan penduduk, dan bahkan ada yang menjadi kekuasaan pemerintah daerah.<sup>2</sup>

### Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan sebagaimana dipaparkan di

atas, maka permasalahan yang akan diteliti adalah:

- a. Bagaimana nasib rakyat yang menempati tanah bekas hak erfpacht milik Warga Asing Belanda?
- b. Bagaimana statusnya terhadap bekas pemegang hak?

### Tujuan Penelitian

Penulisan karya ilmiah ini bertujuan untuk memberikan sumbangan pemikiran pada pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum tanah nasional yang terkait dengan, tanah erfpacht bekas hak barat milik warga asing Belanda yang ditempati rakyat, untuk dapat diajukan sertifikat hak milik atas nama rakyat, dan yang dapat diajukan sertifikat hak guna usaha atas nama bekas pemegang hak.

### METODE PENELITIAN

Penelitian karya ilmiah ini menggunakan fakta empiris sebagai sample dan hukum normatif, yang dalam wujudnya sebagai norma yang harus ditaati dalam masyarakat, seperti tertuang dalam peraturan perundang-undangan mulai dari Undang-Undang Dasar 1945, Undang-undang, Peraturan Pengganti Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri sampai Peraturan Daerah.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak *erfpacht* atau disebut dengan istilah hak guna usaha merupakan hak atas tanah yang berasal dari hak barat, dalam hal ini kata hak erfpacht dibawa oleh bangsa Belanda ketika menjajah Indonesia. Oleh karena itu pengaturannya juga ditempatkan di dalam hukum barat, jenis hak ini tidak dijelaskan secara rinci dalam hukum tanah di Indonesia yang bersumber pada hukum adat, setelah Indonesia merdeka bangsa Belanda sebagai penjajah kembali lagi ke negaranya, maka banyak harta benda yang ditinggalkan.

Hak *erfpacht* adalah "hak usaha suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan

<sup>1</sup> Harsono Boedi, *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan fsi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia*, Djambaran Jakarta 1968.

<sup>2</sup> Penguasaan berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang No. 86 Tahun 1958 LN. 1958 No. 162 *tentang Nasionalisasi Perusahaan Milik Belanda*

membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan".<sup>3</sup> Berdasarkan pada rumusan ketentuan dalam pasal tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa hak *erfpacht* merupakan hak untuk mengusahakan barang milik orang lain dengan membayar sejumlah uang kepada pemiliknya.

Tanah hak *erfpacht* bekas perkebunan bangsa Belanda ini, diatur dalam undang-undang dan peraturan sebagai berikut:

1. Undang-undang RI Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah-tanah Perkebunan :
  - a. Pasal 1 ayat (1), dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Undang-undang Nomor 24 tahun 1954 dan peraturan-peraturan lainnya, maka setiap perbuatan yang berwujud pemindahan hak dan setiap serah pakai buat lebih dari satu tahun mengenai tanah-tanah a) Erfpacht; b) Eigendom dan hak-hak kebendaan lainnya atas tanah untuk perkebunan dari bangsa Belanda dan bangsa asing lainnya serta dari badan-badan hukum, hanya dapat dilakukan dengan izin Menteri Kehakiman dengan persetujuan Menteri Pertanian.
  - b. Pasal 3 yang dimaksud dengan "serah pakai" ialah semua perbuatan yang berwujud pemindahan resiko untung rugi pemakaian tanah perkebunan kepada orang lain, kecuali yang berwujud pemindahan hak.
  - c. Pasal 4 ayat (4) Tanah perkebunan yang haknya dibatalkan menurut ketentuan pasal ini sejak tanggal surat keputusan pembatalannya menjadi tanah negara bebas dari semua hak-hak pihak ketiga yang membebaninya.
2. Undang-undang RI Nomor 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-peraturan dan Tindakan-tindakan Mengenai Tanah-tanah Perkebunan :
  - a. Pasal 1 menentukan bahwa, hak hak *erfpacht* guna perusahaan kebun (selanjutnya dalam Undang-undang ini disebut hak-hak *erfpacht*) yang pada mulanya berlakunya Undang-undang ini sudah habis waktunya atau didalam satu tahun akan habis waktunya, sedang keadaan perusahaannya adalah sedemikian rupa hingga, menurut pertimbangan Menteri Pertanian tidak mungkin diusahakan kembali secara layak, tidak akan diperpanjang atau diperbaharui.
  - b. Pasal 2 dengan tidak mengurangi ketentuan dalam pasal 1 diatas hak *erfpacht* yang pada mulanya berlakunya Undang-undang ini keadaan perusahaannya adalah sedemikian rupa, hingga menurut pertimbangan Menteri Pertanian tidak diusahakan secara layak, atau karena alasan alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Pertanian belum diusahakan kembali, dibatalkan oleh Menteri Agraria.
3. Peraturan Pemerintah RI Nomor 35 tahun 1956 tentang Pengawasan terhadap pemindahan hak atas tanah-tanah perkebunan konsesi:
  - a. Pasal 1 menentukan, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam peraturan-peraturan dan akte konsesi yang bersangkutan maka setiap perbuatan yang berwujud pemindahan hak dan setiap serah pakai mengenai tanah-tanah konsesi untuk perkebunan dari bangsa Belanda dan bangsa asing lainnya serta dari badan-badan hukum hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Pertanian.
  - b. Pasal 4 Semua perbuatan yang dimaksud dalam pasal 1 yang dilakukan tanpa persetujuan pejabat tersebut dalam pasal itu dengan

<sup>3</sup> Lihat Pasal 720 W/KitabUndang-Undang Hukum Perdata

sendirinya batal menurut hukum, dan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak atas tanah yang bersangkutan.

4. Undang-undang Nomor 86 Tahun 1958 LN. 1958 No. 162 tentang Nasionalisasi Perusahaan Milik Belanda:

- a. Pasal 1 menentukan, Perusahaan milik Belanda yang berada diwilayah RI yang ditetapkan dengan peraturan Pemerintah dikenakan Nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik penuh dan bebas negara RI.
- b. Pasal 2 ayat 1 menentukan, Kepada pemilik perusahaan-perusahaan tersebut dalam pasal 1 diatas diberi ganti kerugian yang besarnya ditetapkan oleh sebuah panitia yang anggota anggotanya ditunjuk oleh pemerintah. Tanah Hak *erfpacht* ini biasa dipergunakan oleh pemegang hak untuk keperluan penguasaan tanah-tanah hutan. Untuk itu pemegang hak guna usaha diberi jangka waktu dengan batas yang seimbang dengan hak pemilikinya, biasanya selama 75 tahun hingga 99 tahun.

Hak *erfpacht* dapat berakhir haknya dengan matinya jangka waktu pemegang hak, karena jangka waktunya lama hak *erfpacht* digunakan untuk perusahaan perkebunan besar atau pembukaan tanah yang masih belukar. Terjadinya tanah perkebunan hak *erfpacht* atau disebut Hak guna usaha karena penetapan dari Pemerintah.<sup>4</sup> Berakhimya perkebunan hak *erfpacht*/hak guna usaha karena:

- a. jangka waktunya berakhir,
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi,
- c. dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir,
- d. dicabut untuk kepentingan umum,
- e. ditelantarkan,

<sup>4</sup> Pasal 31 UUPA No. 5 Tahun 1960

- f. tanahnya musnah, dan
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat 2.<sup>5</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas bagi rakyat yang metvempati tanah bekas hak *erfpacht* milik bangsa asing Belanda yang sudah berakhir haknya dapat mengajukan permohonan hak, ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat.<sup>6</sup> Pemohon sebelum mengajukan permohonan hak harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik, apabila tidak ada bukti tertulis cukup dibuktikan dengan penguasaan fisik selama 20 tahun secara terus menerus dan diperoleh dengan itikad baik.<sup>7</sup>

Permohonan hak dilakukan dengan cara, pemohon datang di Kantor BPN setempat untuk membeli blangko permohonan pengukuran dan blangko permohonan Sertifikat hak milik untuk yang pertama kali, berikutnya petugas BPN datang ke lokasi fisik bidang tanah untuk melakukan pengukuran, setelah pengukuran selesai dilakukan oleh petugas ukur dari BPN, diadakan pembentukan Tim Peneliti tanah/Panitia A, setelah Tim peneliti tanah Panitia A selesai dilaksanakan dengan catatan tidak ada masalah dalam sidang Panitia A, berikutnya Kepala BPN menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak milik atas nama pemohon, lebih lanjut pemohon mengajukan ke loket pendaftaran tanah untuk mendaftarkan Sertifikat hak milik yang dilampiri Surat keputusan pemberian hak tersebut, dalam waktu tidak terlalu lama Kepala BPN setempat, menerbitkan Sertifikat hak milik atas nama pemohon selaku pemegang hak atas tanah.

<sup>5</sup> Pasal 34 UUPA No. 5 Tahun 1960

<sup>6</sup> Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1999 tentang *Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah*

<sup>7</sup> Pasal 24 Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah, sebagai hasil penyempurnaan reformasi dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961*

Bagi Bekas pemegang hak yang masih mempunyai saham-saham Perusahaan Perkebunan bekas hak Erfpacht, dapat mengajukan pembaharuan hak kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, selama masih ada milik bekas pemegang berupa, tanaman dan bangunan yang melekat diatas tanah, karena menikmati hak perdata tidaklah tergantung pada hak kenegaraan.<sup>8</sup>

Hak, terlebih dahulu harus diumumkan ke media masa, untuk menghindari gugatan dari bekas pemegang hak.

2. Kepada Kepala Kantor BPN dan Kepala Kelurahan/Kepala Desa yang wilayahnya terdapat tanah bekas hak erfpacht hak-hak barat, dapat diadakan program Prona Ajudikasi penerbitan Sertifikat massal, apabila tanahnya sudah menjadi perkampungan penduduk.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

1. Tanah Bekas hak erfpacht perkebunan Milik Warga Asing Belanda yang ditempati rakyat, merupakan tanah Negara, dapat diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama rakyat yang menempati tanah secara terus menerus dan dengan itikad baik.<sup>9</sup> Apabila bekas pemegang hak mengajukan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Usaha, bekas pemegang hak harus memberikan ganti rugi yang layak kepada rakyat yang menempati tanah, dan rakyat tidak dibenarkan untuk dituntut uang sewa, karena rakyat menempati tanah Negara, karena penggunaan tanah Negara harus berpihak kepada kesejahteraan rakyat secara adil.
2. Tanah Bekas hak erfpacht perkebunan Milik Warga Asing Belanda , apabila tidak ditempati rakyat dan tidak menjadi perkampungan penduduk dapat menjadi aset kekayaan Negara dalam pengelolaan dan tanggung jawab Pemerintah Daerah setempat.

### **Saran**

1. Kepada Kepala BPN setempat, apabila menerima pengajuan permohonan hak atas tanah bekas hak erfpacht dari rakyat yang menempati tanah, mohon untuk tetap diproses permohoon haknya dengan kehati-hatian, dan sebelum menerbitkan Surat Keputusan Pemberian

---

<sup>8</sup> Pasal 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW

<sup>9</sup> Lihat Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang *Pendaftaran tanah*

### DAFTAR PUSTAKA

- Harsono Boedi, Hukum Agraria Indonesia bagian Pertama Jilid I Cetakan ke 4 Djambaran Jakarta. 1975.
- CST, Kansil, Modul hukum Perdata, Get, III PT. Praditnya Paramita Jakarta.
- Efenndy Parangin, Praktek Pengurusan Sertifikat hak atas tanah CV, Raja Wali Jakarta.
- Harsono Boedi, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambtan, Jakarta 1981
- Himpunan Peraturan perUndang-undangan Bidang Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasional Proyek Pengembangan Hukum Pertanahan 2003.
- Hans Kelsen, Teori Hukum Murni, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif, sebagai Ilmu Hukum Impirik -Diskreptip, Sumardi (alih bahasa) Rimdi Pres Jakarta.
- H. Ali Achmad Chomsah, Hukum Agraria Pertanahan di Indonesia Cet I 2004 Tiem Prestasi Pusta Karya Jakarta.
- Moh. Mahfud, MD, Politik Hukum di Indonesia PT. Taka LP3ES Indonesia, Jakarta 1998
- R. Soehadi, Penyelesaian Sengketa tentang Tanah Sesudah Berlakunya UUPA, Karya Anda Surabaya.
- Soebekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Cet, 29 PT, Intermedia Jakarta.