



IMPLIKASI EIGENDOM VERPONDING TERHADAP TIMBULNYA SENGKETA HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

¹Devi Nuzulin Hapsari; ²Febrianti Putri Ainun Nazidah

¹Fakultas Hukum, Universitas Jember, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia

Email: [1_rizal@iainkediri.ac.id](mailto:rizal@iainkediri.ac.id); [2_putrifebrianti22@gmail.com](mailto:putrifebrianti22@gmail.com)

Disubmit: 30-12-2023

| Direview: 12-02-2023

| Diterima: 17-05-2023

Abstract

Eigendom Verponding rights should have expired and been converted to Freehold Rights by September 1980 at the latest, based on Minister of Agrarian Affairs Regulation No. 2 of 1960 in conjunction with Minister of Agrarian Affairs Regulation No. 13 of 1961. However, many holders of western land rights did not convert their rights, resulting in the former western land rights becoming abandoned and triggering disputes. This is reflected in Cassation Decision No. 934 K/Pdt/2019, which states that the Eigendom Verponding in the name of George Henrik Muller has expired, but Review Decision No. 109 PK/Pdt/2022 granted the lawsuit and established ownership rights over the disputed object. The difference in these decisions has created legal uncertainty and undermined the sense of justice. This study uses a normative juridical method with a regulatory, conceptual, and case approach. The results show that the failure to implement the conversion resulted in the termination of the Eigendom Verponding rights, and that the inconsistency of court decisions has the potential to weaken legal certainty in the national land system.

Keywords:

Keywords: Conversion; Eigendom Verponding; Court Decision

Abstrak

Hak Eigendom Verponding seharusnya berakhir dan dikonversi menjadi Hak Milik paling lambat September 1980 berdasarkan Permen Agraria No. 2 Tahun 1960 juncto Permen Agraria No. 13 Tahun 1961. Namun, banyak pemegang hak tanah barat tidak melakukan konversi, sehingga tanah bekas hak barat menjadi terlantar dan memicu sengketa. Hal ini tercermin dalam Putusan Kasasi No. 934 K/Pdt/2019 yang menyatakan Eigendom Verponding atas nama George Henrik Muller telah berakhir, tetapi Putusan Peninjauan Kembali No. 109 PK/Pdt/2022 justru mengabulkan gugatan dan menetapkan hak kepemilikan atas objek sengketa. Perbedaan putusan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan goncangan rasa keadilan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak dilaksanakannya konversi mengakibatkan hilangnya hak Eigendom Verponding, serta inkonsistensi putusan pengadilan berpotensi melemahkan kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional.

Kata Kunci: Konversi; Eigendom Verponding; Putusan Hakim

Pendahuluan

Sebelum diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan UUPA, hukum yang berlaku atas tanah di Indonesia bersifat dualistik. Selain terdapat tanah-tanah yang tunduk pada hukum perdata barat, terdapat tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat.¹

Tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat antara lain adalah tanah-tanah dengan alas hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal* dan sebagainya. Sedangkan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat antara lain adalah tanah-tanah dengan hak komunal, hak perorangan maupun hak-hak yang dipunyai secara bersama-sama baik oleh kelompok masyarakat maupun oleh badan hukum dengan alas hak yang nama haknya berbeda-beda untuk masing-masing daerah.² Setelah berlakunya UUPA, dalam rangka unifikasi hukum maka hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA harus dilakukan konversi. Konversi artinya hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 16 UUPA. Ketentuan tentang konversi ini terdapat dalam bagian kedua UUPA, yaitu pasal I sampai IX.³

Pada kenyataannya, pelaksanaan konversi hak atas tanah ini, khususnya hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat, sering tidak dilaksanakan oleh para pemegang hak atas tanah sesuai batas

waktu yang ditentukan, sehingga banyak memunculkan sengketa di kemudian hari. Salah satu sengketa tanah yang cukup menarik perhatian adalah sengketa tanah Dago Elos dan Cirapuhan, Kota Bandung, yang berada di antara Terminal Dago dan Hotel Apartemen The Maj seluas hampir 7 hektar antara masyarakat penghuni tanah tersebut dengan keluarga ahli waris Muller yang menggandeng developer properti PT Dago Inti Graha.⁴

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung (MA) No. 109/PK/MA/PDT/2022 menetapkan tanah obyek sengketa Dago Elos merupakan milik ahli waris dari almarhum Muller.⁵

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yang bertujuan mengkaji implikasi hukum keberlakuan Eigendom Verponding terhadap timbulnya sengketa hak atas tanah di Indonesia.⁶ Penelitian ini menelaah norma hukum yang mengatur konversi hak-hak barat ke dalam sistem hukum agraria nasional pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) untuk mengkaji ketentuan konversi hak barat, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk menganalisis konsep hak atas tanah dan kepastian hukum, serta pendekatan kasus (*case approach*) dengan

¹ Anggreni A. Lubis Isnaini, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif* (Medan: CV. Pustaka Prima, 2022).

² Fadly Andrianto, "Kepastian Hukum Dalam Politik Hukum Di Indonesia," *Jurnal Hukum Administrasi Dan Pemerintahan* 3, no. 1 (2020).

³ W Yuridikia, "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria," *Jurnal Hukum* 1, no. 1 (2018).

⁴ Sryani Br. Ginting and Wilson Lidjon, "ANALISIS KASUS SENGKETA TANAH DI

DAGO ELOS AKIBAT HUKUM EIGENDOM VERPONDING (STUDI PUTUSAN NOMOR 570/PDT/2017/PT BDG)," *Jurnal Law Pro Justitia* 6, no. 1 (2020): 54–72.

⁵ Ginting and Lidjon.

⁶ Jhony Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2006).

menelaah putusan pengadilan terkait sengketa *Eigendom Verponding*.⁷

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan

hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, sedangkan analisis dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis guna menarik kesimpulan secara deduktif.

Pembahasan

A. Pengertian Eigendom Verponding

Menurut pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek/BW*) yang dimaksud dengan *Eigendom* adalah “Hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran sejumlah ganti rugi”.⁸

Adapun pengertian *Verponding* adalah suatu jenis pajak yang dikenakan atas benda tetap, antara lain tanah, yang dipungut pertama kali di Batavia pada tahun 1800, yang waktu itu dikenal dengan nama pajak $\frac{1}{2}\%$ (*belasting van het half procent*), kemudian dilanjutkan pemungutannya oleh Gubernur Jenderal

Raffles di daerah-daerah sekitar Batavia, di Semarang dan Surabaya.⁹

Verponding dipungut atas benda tetap (tanah, bangunan) yang telah dibuktikan dengan suatu surat *Eigendom* atau surat bukti kepemilikan lainnya.¹⁰ Dikecualikan dari pemungutan pajak ini antara lain : (a) pemakanan umum dan tanah-tanah yang disucikan, serta tanah-tanah yang digunakan bagi lembaga atau proyek yang digunakan bagi kepentingan umum, kecuali menurut penilaian kepala pemerintahan wilayah, bermanfaat bagi umum; dan (b) tanah-tanah yang terletak di desa-desa perdikan, apabila sebelum berlakunya peraturan ini telah dibebaskan dari *landrente*, serta tanah-tanah lain yang sejak dahulu dibebaskan dari pemungutan pajak karena alasan khusus, sejauh pembebasannya ini tetap dipertahankan oleh kepala pemerintahan wilayah.¹¹

Dari uraian di atas maka yang dimaksud dengan *Eigendom-verponding* adalah suatu pajak yang dikenakan atas tanah yang dippunyai dengan *Hak Eigendom*.¹²

⁷ Suharnisi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2008).

⁸ Kurniati, N., dkk. “Kajian Hukum Tentang Prosedur Dan Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia,” *Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran* 18, no. 3 (2010): 2–10.

⁹ Het Departement van Binnenlandsch-Bestuur, *Handleiding Ten Dienste Van De Inlandsche Bestuursambtenaren Op Java En Madoera No 46/F. Verponding* (Batavia: G.Kolff & Co, 1920).

¹⁰ Atik Winanti. Abdat, Amelia Akef, “Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Eigendom Verponding

Yang Dikuasai Pihak Lain (Settlement Of Land Disputes Against Eigendom Verponding Controlled By Another Party),” *National Conference For Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society*, 2020, 496–508.

¹¹ Noor. Atikah, “Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia,” *Notary Law Journal* 1, no. 3 (2022): 263–289.

¹² Dian Aries Mujiburohman, “Legalization of Former Eigendom Rights Land,” *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (2021): 117–137.

B. Jenis-Jenis Pungutan Pajak Tanah

Mengapa bukti penguasaan tanah yang dijadikan dasar bukti kepemilikan masa kolonial tersebut lebih dikenal dengan nama *Eigendom verponding*, yang nota bene ini hanya merupakan pajak atas tanah *Eigendom*?¹³

Bawa hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat (BW) seperti *Eigendom*, *Erfpacht*, dan *Opstal*, wajib dilakukan pendaftaran hak dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.¹³ Pendaftaran tanah bagi kepentingan rakyat ini dikenal sebagai *recht kadaster* atau *legal cadatre*. Selain pendaftaran jenis ini dikenal pula kegiatan pendaftaran tanah yang juga dilakukan pemerintah namun bukan untuk kepentingan rakyat, melainkan bagi kepentingan Negara sendiri untuk keperluan pemungutan pajak tanah. Kegiatannya disebut *fiskal kadaster* atau “*fiscal cadastre*”.¹⁴

Menurut Boedi Harsono, sampai dengan tahun 1961 terdapat 3 (tiga) jenis pungutan pajak tanah yaitu : (1) untuk tanah-tanah hak barat : *Verponding Eropa*; (2) untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah *Gemeente* (kota-kota besar) : *Verponding Indonesia*; dan (3) untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah *Gemeente* : *Landrente* atau *Pajak Bumi*.¹⁵ Dasar penentuan obyek pajaknya adalah status tanahnya sebagai hak barat dan hak milik adat. Sedang wajib pajaknya adalah

pemegang hak/pemiliknya. Biarpun yang menguasai tanah memintanya, kalau tanah yang bersangkutan bukan tanah Hak Barat atau tanah hak milik adat, tidak akan dikenakan pajak *Verponding* atau *Landrente*.¹⁶

Pengenaan *Verponding Eropa* administrasinya oleh Jawatan Pajak dikaitkan dengan penyelenggaraan pendaftaran haknya oleh Pejabat Balik Nama (*Overschrijving Ambtenaar*).¹⁷ Hubungan administratifnya sedemikian eratnya, hingga sebagai kode pengenal tanah-tanah yang didaftar, juga dalam akta tanahnya yang dibuat oleh Pejabat *Overschrijving*, digunakan nomor Verpondingnya, misalnya Recht van *Eigendom*, disingkat RvE, verponding sekian, surat ukur (*meetbrief*) nomor sekian.¹⁸

Dengan demikian, atas keterkaitan erat antara pendaftaran hak dan pengenaan pajak ini maka membahas kedudukan hukum *Eigendom verponding* tidak dapat dipisahkan dari pembahasan tentang hak *Eigendom* (*Eigendom recht*) itu sendiri.

C. Proses Litigasi

Permasalahan tanah Dago Elos tersebut oleh ahli waris Muller diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bandung. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg perkara sengketa tanah tersebut dimenangkan oleh ahli waris

¹³ Pedro Sutanto, ““AKIBAT HUKUM BAGI PEMEGANG HAK BEKAS EIGENDOM VERPONDING DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH,” *Jurnal Dialektika Hukum* 42 (2022): : 91-123.

¹⁴ Elza Syarieff, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom* (Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2014).

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1: Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2008).

¹⁶ Aries Mujiburohman Dian, “Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir,” *Bhumi* 2, no. 2 (2016).

¹⁷ Nathania Febriani, “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Eigendom Yang Tidak DIkonversi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/ PDT/2019),” *Jurnal Adigama*, 3, no. 1 (2020): 205.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1: Hukum Tanah Nasional*.

Muller.¹⁹ Adapun amar putusan PN Bandung sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah menurut hukum Penetapan Pengadilan Agama Kelas I A CIMAHI Nomor 687/Pdt.P/2013, tanggal 23 Januari 2014, yang telah menetapkan antara lain:
 - 2.1 Menetapkan Heri Hermawan Muller Bin Edi Muller; Dodi Rustendi Muller Bin Edi Muller; Pipin Sandepi Muller Bin Edi Muller, Adalah Ahli Waris yang sah dari Eduard Muller :
 - 2.2 Menetapkan Edi Eduard Muller adalah ahli waris George Hendrik Muller;
 - 2.3 Menetapkan George Hendrik Muller adalah ahli waris George Hendrikus Wilhelmus Muller.
3. Menyatakan sah dan berharga sita hak milik (*Revindicatoir Beslag*) atas tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, 3742 yang dilaksanakan dalam perkara ini.
4. Menyatakan sah menurut hukum riwayat kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa a quo adalah berdasarkan *Acte Van Prijgving Van Eigendom Verpondings Nummer:* 3740, 3741 en 3742 Aan: George Hendrik Muller, Eigenaaren De Heer Marinus Johanes Meertens. *Administrateur van en wonende Op het Land Tjoemblong in de afdeeling Bandoeng.....bekrad: De Naamlooze Vennootschaft Cement Tegel Fabrieken Handeel "Simongan" Landeigenaar. En Prijgeving; De Europach George Hendrik Muller*

kemudian berdasarkan terjemahan dari Bahasa Belanda kedalam Bahasa Indonesia adalah Akte Atas Nama Raja, Akte Kepemilikan Nomor *Verponding:* 3740, 3741, 3742 kepada: George Hendrik Muller, Pemilik, berasal dari peralihan pemilik tanah sebelumnya Perseroan Terbatas Pabrik Tegel Semen Handeel "Simoengan";

5. Menyatakan sah menurut hukum pengoperan dan pemasrahan/penyerahan hak atas tanah dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III kepada Penggugat IV PT. Dago Inti Graha, yang dibuat dengan akta Nomor 01 tanggal 01 Agustus 2016 dihadapan Notaris Tri Nurseptari, S.H., PPAT kota Bandung, Kantor Jalan Sarimanah Raya No.72 (Sarijadi) Bandung, atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu :
 - a. Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, seluas 5.316 m², yang terletak di : Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama George Henrik Muller yang dikeluarkan oleh *Raad Van Justitie Bandoeng* Nomor 893/1934;
 - b. Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3741, seluas 13.460 m², yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama George Henrik Muller yang dikeluarkan oleh *Raad Van Justitie Bandoeng* Nomor 892/1934;
 - c. Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor

¹⁹ Ginting and Lidjon, "ANALISIS KASUS SENGKETA TANAH DI DAGO ELOS AKIBAT

- 3742, seluas 44.780 m², yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte Van Eigendom* atas nama George Henrik Muller yang dikeluarkan oleh *Raad Van Justitie Bandoeng* Nomor 891/1934;
6. Menyatakan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan atau Penggugat IV, berhak mengajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat untuk diproses sertifikat atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742.
 7. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat CCCXXXV) telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat CCCXXXV) atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri diatasnya serta menyerahkan tanah objek sengketa tanpa syarat apapun kepada PT. Dago Inti Graha selaku Penggugat IV bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan bantuan alat keamanan Negara.
 9. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat-sertifikat maupun segala surat-surat beserta semua turunannya yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong. Pemerintah Kota Bandung, Kantor Pertanahan Kota Bandung yang menyangkut atau menyebutkan tanah-tanah yang berasal dari bekas hak barat *Eigendom Verpondings* Nomor: 3740, 3741 dan 3742.
 10. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini dan dapat segera

melaksanakan proses sertifikasi dan/atau menerbitkan Sertifikat atas nama PT. Dago Inti Graha Penggugat IV.

Atas kekalahan di PN Bandung masyarakat kemudian mengajukan banding ke PT Bandung. Majelis Hakim PT Bandung yang mengadili upaya banding tersebut memberikan putusan yang menguatkan putusan PN Bandung. Kemudian masyarakat Dago Elos kemudian melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, terdaftar dengan nomor perkara 934 K/Pdt/2019.

Pada tingkat kasasi Majelis Hakim Mahkamah Agung memenangkan masyarakat masyarakat dengan amar putusan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya. Pertimbangan Majelis Hakim kasasi dalam memutuskan antara lain sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil dan tuntutan Para Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Hak *Eigendom Verponding* atas nama kakek Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III (i.c. George Henrik Muller) sudah berakhir karena tidak dikonversi paling lambat tanggal 24 September 1980;
- b. Bahwa selain tidak dikonversi, ternyata Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III tidak menguasai tanah, juga orang tua Para Penggugat tidak menguasai tanah, sehingga hak prioritas tidak dapat diberikan kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-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-Hak Barat;
- c. Bawa sebaliknya telah terbukti Para Tergugat sudah menguasai objek sengketa dalam kurun waktu lama, terus menerus dan sebagian sudah diberikan sertifikat hak milik, penguasaan mana patut dan adil untuk diberikan hak milik atau diberikan hak prioritas untuk memohon hak atas tanah sesuai PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan W Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 6;
 - d. Bawa dengan demikian maka pengoperan dan penyerahan hak atas objek sengketa dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III kepada anal Penggugat IV (i.c. PT Dago Intighra) berdasarkan Akta Nomor 01, tanggal 1 Agustus 2016, yang dibuat di hadapan Notaris Tri Nursetari, S.H. (PPAT Kota Bandung) tidak mempunyai kekuatan hukum dan Penggugat IV (i.c. PT Dago Intighra) tidak dapat dilindungi sebagai penerima pengoperan hak atas tanah yang beriktikad baik;

Ahli Waris Muller dan PT. Dago Inti Graha kemudian mengajukan upaya hukum luar biasa berupa Peninjauan Kembali (PK), terdaftar dengan nomor perkara 109 PK/Pdt/2022. Putusan Majelis Hakim PK Mahkamah Agung menetapkan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sita hak milik (*revindicatoir beslag*) atas tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, 3742, tidak sah dan tidak berharga, tidak mempunyai kekuatan hukum, dan memerintahkan sitaan tersebut harus diangkat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum riwayat kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan *Acte van Prijgving van Eigendom Vervondings Nummer 3740, 3741 en 3742 Aan George Hendrik Muller, Eigenaaren De Heer Marinus Johanes Meertens, Administrateur van en wonende Op het Land Tjoemblong in de afdeeling Bandoeng.....bekrad : De Naamlooze Venootschaft Gement Tegel Fabrieken Handeel "Simongan" Landeigenaar. En Prijgeving; De Europach George Hendrik Muller*, kemudian berdasarkan terjemahan dari bahasa Belanda ke dalam bahasa Indonesia adalah Akta Atas Nama Raja, Akta Kepemilikan Nomor Verponding 3740, 3741, 3742 kepada George Hendrik Muller, Pemilik, berasal dari peralihan pemilik tanah sebelumnya Perseroan Terbatas Pabrik Tegel Semen Handeel "Simoengan";
4. Menyatakan sah menurut hukum pengoperan dan pemasrahan/penyerahan hak atas tanah dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III kepada Penggugat IV PT Dago Inti Graha, yang dibuat dengan Akta Nomor 01 tanggal 01 Agustus 2016 dihadapan Notaris Tri Nursetari, S.H., PPAT kota Bandung, Kantor Jalan Sarimanah Raya No.72 (Sarijadi) Bandung, atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742

5. Menyatakan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat-III dan atau Penggugat IV berhak mengajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat untuk diproses sertifikat atas 3 (tiga) bidang tanah, yaitu sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742.
 6. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat CCCXXXV) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 7. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat CCCXXXV) atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri di atasnya serta menyerahkan tanah objek sengketa tanpa syarat apapun kepada PT Dago Inti Graha selaku Penggugat IV, bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan bantuan alat keamanan negara;
 8. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat-sertifikat maupun segala surat-surat beserta semua turunannya yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Pemerintah Kota Bandung, Kantor Pertanahan Kota Bandung yang menyangkut atau menyebutkan tanah-tanah yang berasal dari bekas hak barat *Eigendom Vervondings* Nomor 3740, 3741 dan 3742;
 9. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap e putusan perkara ini dan dapat segera melaksanakan proses sertifikasi dan/atau menerbitkan sertifikat atas nama PT Dago Inti Graha (Penggugat IV);
- Adapun pertimbangan hukum majelis hakim PK dalam mengabulkan gugatan ahli waris Muller sebagai berikut :
1. Bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sehingga siapa pun berhak untuk mendapatkan hak atas tanah obyek sengketa;
 2. Bahwa Para Tergugat mendalilkan menggarap tanah obyek sengketa, tetapi penggarapan tersebut tidak didukung oleh bukti yang asli. Hanya foto kopi dari foto kopi saja, artinya Penggarapan yang dilakukan oleh Para Tergugat atas tanah obyek sengketa tidak disertai bukti formil yang sah;
 3. Bahwa demikian juga Para Penggugat tidak memiliki hak atas tanah obyek sengketa, karena *Eigendom Verponding* sebelumnya sudah berubah statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena tidak pernah diajukan pembaharuan hak hingga batas tanggal 24 September 1980;
 4. Bahwa berdasarkan keterangan dari Lurah dalam surat tanggal 24 Oktober 2016, menyebutkan bahwa tidak ada satupun dari Para Tergugat/Penggarap atau yang penghuni tanah obyek sengketa yang mengajukan hak atas obyek sengketa;
 5. Bahwa sehingga fakta hukum dalam perkara a quo adalah: Para Tergugat tidak memiliki bukti sah penggarapan lahan obyek sengketa; Bahwa Para Penggugat belum memperbaharui hak eigendom atas obyek sengketa;
 6. Bahwa atas dasar *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 3742 Para Penggugat terlebih dahulu mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah obyek sengketa, sedangkan Para Tergugat tidak pernah terbukti mengajukan pendaftaran hak atas tanah obyek sengketa;
 7. Bahwa oleh karena Penggugat sebagai bekas pemegang hak atas

tanah negara berkas hak barat tersebut telah dapat membuktikan riwayat asal usul kepemilikan atas obyek sengketa, maka Penggugat memiliki alas hak yang lebih kuat daripada Para Tergugat yang tidak memiliki bukti penguasaan ataupun alas hak, sehingga Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya dalam perkara *a quo* sebagai pihak yang lebih berhak mendaftarkan atas tanah obyek sengketa.

Berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim PK Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: Heri Hermawan Muller dan kawan-kawan, dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 934 K/PDT/2019 tanggal 29 Oktober 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor 570/PDT/2017/PT BDG, tanggal 5 Februari 2018 yang memperbaiki Putusan PN Bandung No. 454/Pdt.G/2016/PN Bdg tanggal 24 Agustus 2017, serta Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana disebutkan di atas.

D. Kedudukan Hak *Eigendom* Pasca UUPA

Sebagaimana telah disebutkan di atas, bahwa *Eigendom* merupakan salah satu jenis hak dalam sistem hukum perdata barat (*BW/Burgerlijk Wetboek*). hak *Eigendom* adalah hak terhadap suatu benda, suatu hak kebendaan (*zakelijkrecht*), yaitu

²⁰ William Seven Liadi, "Kedudukan Eigendom Verponding Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia," *Panorama Hukum* 4, no. 1 (2019): 14.

²¹ Muhlizar, "Eigendom Verponding Sebagai Alas Hak Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Hadharah* 12, no. 1 (2020): 90.

hak yang memberi kekuasaan langsung atas suatu benda, dan dapat dipertahankan terhadap setiap orang lain.²⁰

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), hak *Eigendom*, bersama-sama dengan hak *Erfpacht* dan hak *Opstal* dikenal sebagai hak-hak atas tanah yang tunduk kepada hukum perdata barat (BW).²¹

Dengan berlakunya UUPA maka hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA - baik yang tunduk kepada BW maupun kepada Hukum Adat - dilakukan konversi menjadi hak-hak atas tanah dalam sistem dari UUPA.

Berdasarkan ketentuan konversi pasal I ayat (1) UUPA, Hak *Eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya UUPA sejak saat tersebut dikonversi menjadi hak milik, tetapi supaya hal ini berlangsung si pemegang hak harus memenuhi syarat-syarat yang melekat pada hak milik yaitu berstatus WNI tunggal (Pasal 21).²²

Ketentuan pelaksanaan dari aturan konversi hak-hak barat ini dapat dibaca dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2 tahun 1960, pasal 2 dan seterusnya yang antara lain menyebutkan : mereka yang WNI tunggal pada tanggal 24 September 1960 dan memiliki tanah *Eigendom* dalam waktu 6 bulan sejak berlakunya UUPA wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan

²² Hanafi Sulianto, Geraldus., & Tanuwijaya, "Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1401K/Pdt/2018," *Jurnal HukumAdigama* 3, no. 2 (2020): 470–91.

ketegasan tentang status kewarganegaraan mereka (Pasal 2).²³ Jika terbukti berkewarganegaraan tunggal, maka hak *Eigendomnya* dikonversi menjadi hak milik. Pencatatan konversi ini dilakukan baik pada *asli* maupun pada *grosse actenya* (Pasal 3). Hak-hak *Eigendom* yang setelah jangka waktu 6 bulan (sebagaimana dimaksud dalam pasal 2) terlampaui pemiliknya tidak datang pada KKPT atau pemiliknya tidak dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, maka oleh KKPT dicatat pada akta aslinya sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan (HGB), dengan jangka waktu 20 tahun (dengan demikian akan berakhir pada tanggal 24 September 1980).²⁴

Atas tanah-tanah bekas hak *Eigendom* yang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan tersebut, berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1970 pemiliknya diwajibkan sebelum tanggal 24 September 1970 datang pada kantor pendaftaran tanah untuk meminta sertifikat hak yang bersangkutan. Jika kewajiban datang ini tidak dilaksanakan, maka pemegang haknya dianggap tidak memenuhi syarat dan hak guna bangunan serta hak guna usaha yang bersangkutan dianggap hapus sejak tanggal 24 September 1961, untuk mana jika hal ini terjadi maka tanah bersangkutan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri ini diberikan kepada bekas pemegang haknya dengan hak pakai selama sisa waktu haknya yang hapus itu.²⁵

²³ W. S Liadi, "Kedudukan Eigendom Verponding Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Panorama Hukum*, 2019, 15.

²⁴ Mujiburohman D. A, "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom," *Jurnal Yudisial*, 2021, 118–19.

²⁵ M Sulistio, "Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Education and Development*, 2020, 106.

²⁶ Achmad Mu'in, "Hak Pemegang Hak Atas Tanah Eigendom Untuk Mendapatkan Hak Setelah

Untuk mengatur akibat-akibat hukum dari ketentuan konversi UUPA dan menentukan status hukum serta penggunaan/peruntukannya lebih lanjut dari tanah-tanah tersebut, telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 tentang *Pokok-pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat*, dan sebagai tindak lanjutnya telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979.²⁶ Dalam kedua peraturan tersebut antara lain dinyatakan bahwa tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Menurut Parlindungan, penyelesaian dari tanah-tanah ex BW telah berakhir dengan diterbitkannya Keppres 32 tahun 1979, yang menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut telah berakhir masa konversinya dan bagi tanah-tanah yang tidak diselesaikan haknya menjadi kembali tanah yang dikuasai oleh Negara.²⁷

Keppres 32 tahun 1979 tersebut telah menetapkan sebagai berikut:

1. HGU, HGB dan HP yang berasal dari konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24

Habisnya Waktu Sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Bara," *Calyptre: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* 4, no. 1 (2015): 1–20.

²⁷ A.P Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 1990).

- September 1980, menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
2. Kepada pemilik lama yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan tersebut akan diberikan hak baru atas tanah tersebut, kecuali apabila tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dan dalam hal demikian pemiliknya diberi ganti rugi yang besarnya ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir.
 3. Tanah HGU asal konversi Hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat dipergunakan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.
 4. Tanah-tanah perkampungan bekas HGB dan HP asal konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan proirotas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhi persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.
 5. HGU, HGB, HP asal konversi Hak Barat yang dimiliki oleh perusahaan milik Negara, perusahaan daerah serta badan-badan negara diberi pembaharuan hak atas tanah tersebut,

Keppres 32 tahun 1979 ini diberikan penjelasan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979, dan bagi Permohonan hak baru oleh pihak yang

memenuhi persyaratan dilakukan menurut prosedur PMDN 6 tahun 1972. Untuk lebih memberikan penjelasan maka oleh Departemen Dalam Negeri dengan surat tanggal 30 Agustus 1979 nomor Btu.8/356/6/79 diberikan proses tentang pelaksanaan Keppres 32 tahun 1979 dan PMDN 3 tahun 1979.

Ketentuan Keppres. 32 tahun 1979 ini hanya berlaku untuk tanah-tanah yang berakhir masa konversinya pada tanggal 24 September 1980, tetapi tidak lagi atas tanah-tanah ex BW yang sebelumnya sudah diperbaharui haknya sebelum tanggal 24 September 1980. Bertolak dari uraian di atas, ada beberapa hal yang dapat dianalisis dari kasus sengketa tanah dengan alas hak berupa Eigendom *Verponding* ini, yaitu :

pertama, bahwa berdasarkan UUPA dan PMA No. 2 tahun 1960 hak *Eigendom* yang pemegang haknya datang ke KKPT dan memenuhi syarat maka hak *Eigendom* tersebut dikonversi menjadi hak milik.²⁸

Pencatatan konversi ini dilakukan baik pada *asli (grondboek)* maupun pada *grosse actenya*. Untuk itu ketika ada klaim, perlu dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan tentang status *Eigendom verponding* tersebut pada buku tanah (*grondboek*) yang ada, apakah terdapat catatan konversi tersebut. Agar diperhatikan, catatan pada *grondboek* maupun *grosse actenya* seharusnya dibuat dalam tenggang waktu antara 24 September 1960 sampai dengan 23 Maret 1961.²⁹ Di luar tenggang waktu tersebut patut diragukan kebenarannya. *Kedua*, bahwa jika dalam tenggang waktu 6 bulan WNI si pemegang hak *Eigendom* tidak datang ke KKPT, maka hak *Eigendom* dikonversi

²⁸ Dian Aries Mujiburohman, "LEGALISASI TANAH-TANAH BEKAS HAK EIGENDOM Kajian Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl," *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (2021): : 117-137.

²⁹ & Triyono Karina, N., Silviana, A., "Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht van

Verponding) Dengan Tanah Hak Pakai Di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097k/Pdt/2013)," *Diponegoro Law Review* 5, no. 2 (2016): 1–12.

menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun, untuk itu berdasarkan ketentuan UUPA dan PMA No. 2 tahun 1960 *junctis* Keppres No. 32 tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979, maka terhitung tanggal 24 September 1980 berakhirlah hak guna bangunan tersebut dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Ketiga, tanah-tanah bekas hak *eigendom* yang luasnya lebih dari 10 bau (setara dengan 7 hektar) berdasarkan Undang-undang Nomor : 1 tahun 1958 tentang *Penghapusan Tanah-tanah Partikelir*, sejak berlakunya undang-undang ini karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara.³⁰

Eigendom adalah hak yang paling memiliki jangka waktu yang tak terbatas terhadap suatu benda. Kepada seseorang yang memiliki hak *eigendom* dapat melakukan perbuatan hukum apa saja. Pada hukum tanah yang masih menggunakan dualisme hukum memang hak *eigendom* dipandang sebagai hak yang mutlak dan dapat dilakukan perbuatan apa saja terhadap orang yang menguasainya tetapi pada saat terbitnya UUPA dikenal dengan adanya asas kemasyarakatan sehingga hak milik yang diatur oleh UUPA berbeda dengan hak *eigendom* yang diatur dalam KUH Perdata. Sehingga UUPA menonjolkan asas fungsi sosial pada Hak Milik itu dengan menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA.³¹ Kita sudah tidak dapat berbuat sewenang-wenang lagi dengan Hak Milik kita sendiri.

³⁰ Et.al Triana, M. P. A., "Dinamika Pengaturan & Penyelesaian Sengketa Pemilikan Tanah Bekas Hak Barat Di Kabupaten Pekalongan," *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau* 10, no. 1 (2021): 79–94.

³¹ Agung Nugraha, "SENGKETA PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK EIGENDOM YANG PENGUASAAN FISIKNYA DILAKUKAN OLEH TNI ANGKATAN DARAT (Tenure Disputes Of

Pada aturan yang dimuat dalam UUPA Ketika seseorang tersebut memiliki tanah dengan status hak milik maka hak milik tersebut juga dibatasi oleh Pasal 6 UUPA dimana untuk kepentingan umum tanah tersebut boleh dimiliki oleh negara asal saja seseorang yang kehilangan hak milik tersebut diganti rugi oleh negara sesuai dengan harga tanah tersebut.

Setelah adanya Undang-Undang Pokok Agraria maka Hak *Eigendom* secara garis besar diadakannya ketentuan-ketentuan konversi Hak *Eigendom* dikonversi menjadi:

1. Hak milik jika pemiliknya memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak milik;
2. Hak pakai jika milik negara asing, yang dipergunakan untuk keperluan kediaman, gedung kedutaan dan sejenisnya
3. Hak guna bangunan, bila pemiliknya rangkap kewarganegaraan WNA dan WNI.³²

Setelah berlakunya UUPA seharusnya tidak ada lagi segala tanah dengan hak yang berasal dari hak-hak lama salah satunya hak-hak barat (hak *eigendom*) harus dikonversikan menjadi hak-hak baru yang diatur dalam UUPA. Namun dalam pelaksanaannya masih banyak tanah-tanah dengan hak-hak barat (Hak *Eigendom*) yang belum dikonversikan dan menimbulkan berbagai sengketa. Masih banyak masyarakat Indonesia yang menggunakan hak-hak lama barat sebagai alas hak maupun bukti dari kepemilikan suatu tanah. Hal tersebut menimbulkan

The Ex-Eigendom Land Whose Physically Occupied By Indonesian Army)," *Jurnal Hukum Militer/STHM* 14, no. 1 (2022): 20–47.

³² Geraldus Sulianto dan Hanafi Tanuwijaya, "Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria," *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 2 (2020): 474–78.

berbagai pertanyaan mengenai praktik dari konversi itu sendiri mengingat sudah 60 tahun semenjak diberlakukannya UUPA masih banyak tanah-tanah dengan hak lama yang belum dikonversikan. Selain itu tidak dilakukannya konversi tanah dan tidak memohonkan sertifikat hak atas tanah menyebabkan adanya kebingungan mengenai kedudukan bukti-bukti hak atas tanah-lama seperti *eigendom verponding* yang dijadikan bukti kepemilikan atas tanah dengan hak-hak barat setelah berlakunya UUPA.³³

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

Dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1960, Pasal 2 dan seterusnya antara lain menyebutkan: “mereka yang WNI tunggal pada tanggal 24 September 1960 dan memiliki tanah *Eigendom* dalam waktu 6 bulan sejak berlakunya UUPA wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan tentang status kewarganegaraan mereka (Pasal 2). Jika terbukti berkewarganegaraan tunggal, maka hak *Eigendomnya* dikonversi menjadi hak milik. Pencatatan konversi ini dilakukan baik pada asli maupun pada *grosse actenya* (Pasal 3). Hak-hak *Eigendom* yang setelah jangka waktu 6 bulan (sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 2) terlampau pemiliknya tidak datang pada KKPT atau pemiliknya tidak dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, maka oleh KKPT dicatat pada akta aslinya sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan (HGB), dengan jangka waktu 20 tahun (dengan demikian, akan berakhir pada tanggal 24 September 1980).³⁴ Untuk mengatur akibat-akibat hukum dan ketentuan konversi UUPA dan menentukan status hukum serta penggunaan/peruntukannya lebih lanjut dan tanah-tanah tersebut, telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, dan sebagai tindak lanjutnya telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979. Dalam kedua peraturan tersebut antara lain dinyatakan bahwa tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam UUPA pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara.

Adapun akibat hukum dari konversi hak atas tanah adalah: dimilikinya sertifikat hak milik atas tanah secara sah, dengan bukti sertifikat, Adanya dasar hukum kepemilikan tatkala terjadi kasus/perselisihan atas tanah tersebut, dapat dipakai sebagai jaminan/agunan di Bank.³⁵ Secara yuridis keberadaan tanah-tanah adat diakui dengan tegas oleh UUPA.

³³ Ana Tri Pebriana, *Tinjauan Yuridis Terhadap Status Tanah Hak-Hak Barat Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Da* (STHB press, 2021).

³⁴ Diyah Retno Habiba, “Perolehan Hak Milik Yang Berasal Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Terhadap Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Negara Bekas Hak Eigendom,” *Notaire* 3, no. 3 (2020): 327–48.

³⁵ Aksah Kasim Andi Heridah, “Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Konversi Pada Kantor Pertanahan,” *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 4 (2022): 283–92.

Pengakuan yuridis terhadap tanah adat dalam UUPA ini belum cukup memberi penjelasan terhadap kedudukan tanah adat terutama bila dikaitkan dengan status hak serta subyek yang menguasainya. Persoalan mengenai status hak dari tanah-tanah adat muncul apabila dikaitkan dengan jenis-

jenis hak atas tanah yang dikenal dalam UUPA, sebab status hak dari tanah-tanah adat itu sangat tergantung kepada subyek yang menguasai tanah tersebut seperti ditentukan dalam ketentuan konversi dari UUPA.³⁶

Kesimpulan

Sengketa tanah hak barat (Eigendom Verponding) Salah satu bukti nyata telah terjadi sengketa terhadap tanah Eigendom Verponding sebagaimana dalam Putusan Kasasi No. 934.K/Pdt/2019 Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa Eigendom Verponding atas nama George Henrik Muller sudah berakhir karena tidak dikonversi paling lambat tanggal 24 September 1980 sedangkan dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109/PK/Pdt/2022 mengabulkan gugatan

Muller yang menegaskan bahwa Heri Hermawan Muller CS berhak atas kepemilikan obyek Eigendom Verponding No. 3740, No. 3741 dan No. 3742. Hal ini menyebabkan goncangan keadilan para yustiabellen dan mencerminkan ketidakpastian hukum dalam sistem hukum pertanahan nasional Indonesia. Setelah berlakunya UUPA seharusnya tidak ada lagi segala tanah dengan hak yang berasal dari hak-hak lama salah satunya hak-hak barat (hak eigendom) harus dikonversikan menjadi hak-hak baru yang diatur dalam UUPA

DAFTAR PUSTAKA

- A.P Parlindungan. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Abdat, Amelia Akef, and Atik Winanti. "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Eigendom Verponding Yang Dikuasai Pihak Lain (Settlement Of Land Disputes Against Eigendom Verponding Controlled By Another Party)." *National Conference For Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society*, 2020, 496–508.
- Achmad Mu'in. "Hak Pemegang Hak Atas Tanah Eigendom Untuk Mendapatkan Hak Setelah Habisnya Waktu Sebagaimana Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Bara." *Calyptre: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* 4, no. 1 (2015): 1–20.
- Andi Heridah, Aksah Kasim. "Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Konversi Pada Kantor Pertanahan." *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 4 (2022): 283–92.
- Andrianto, Fadly. "Kepastian Hukum Dalam Politik Hukum Di Indonesia." *Jurnal Hukum Administrasi Dan Pemerintahan* 3, no. 1 (2020).
- Arikunto, Suharnisi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2008.

³⁶ I Made Setiana Sanjaya Dkk, "Akibat Hukum Konversi Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah," *Jurnal Analogi Hukum*, 3, no. 3 (2021): 286.

- Atikah, Noor. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia." *Notary Law Journal* 1, no. 3 (2022): : 263–289.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1: Hukum Tanah Nasional.*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Dian, Aries Mujiburohman. "Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir." *Bhumi* 2, no. 2 (2016).
- Diyah Retno Habiba. "Perolehan Hak Milik Yang Berasal Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Negara Bekas Hak Eigendom." *Notaire* 3, no. 3 (2020): 327–48.
- Dkk, I Made Setiana Sanjaya. "Akibat Hukum Konversi Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Analogi Hukum*, 3, no. 3 (2021): 286.
- Febriani, Nathania. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Eigendom Yang Tidak DIkonversi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/ PDT/2019)." *Jurnal Adigama*, 3, no. 1 (2020): 205.
- Ginting, Sryani Br., and Wilson Lidjon. "ANALISIS KASUS SENGKETA TANAH DI DAGO ELOS AKIBAT HUKUM EIGENDOM VERPONDING (STUDI PUTUSAN NOMOR 570/PDT/2017/PT BDG)." *Jurnal Law Pro Justitia* 6, no. 1 (2020): 54–72.
- Het Departement van Binnenlandsch-Bestuur. *Handleiding Ten Dienste Van De Inlandsche Bestuursambtenaren Op Java En Madoera No 46/F. Verponding.* Batavia: G.Kolff & Co, 1920.
- Isnaini, & Anggreni A. Lubis. *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif.* Medan: CV. Pustaka Prima, 2022.
- Jhony Ibrahim. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif.* Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- Karina, N., Silviana, A., & Triyono. "Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht van Verponding) Dengan Tanah Hak Pakai Di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097k/Pdt/2013)." *Diponegoro Law Review* 5, no. 2 (2016): 1–12.
- Kurniati, N., dkk. "Kajian Hukum Tentang Prosedur Dan Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia." *Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran* 18, no. 3 (2010): 2–10.
- Liadi, W. S. "Kedudukan Eigendom Verponding Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Panorama Hukum*, 2019, 15.
- Liadi, William Seven. "Kedudukan Eigendom Verponding Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia." *Panorama Hukum* 4, no. 1 (2019): 14.
- Muhlizar. "Eigendom Verponding Sebagai Alas Hak Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria." *Hadharah* 12, no. 1 (2020): 90.
- Mujiburohman D. A. "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom." *Jurnal Yudisial*, 2021,

- Mujiburohman, Dian Aries. “LEGALISASI TANAH-TANAH BEKAS HAK EIGENDOM Kajian Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl.” *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (2021): : 117-137.
- . “Legalization of Former Eigendom Rights Land.” *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (2021): 117–137.
- Nugraha, Agung. “SENGKETA PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK EIGENDOM YANG PENGUASAAN FISIKNYA DILAKUKAN OLEH TNI ANGKATAN DARAT (Tenure Disputes Of The Ex-Eigendom Land Whose Physically Occupied By Indonesian Army).” *Jurnal Hukum Militer/STHM* 14, no. 1 (2022): 20–47.
- Pebriana, Ana Tri. *Tinjauan Yuridis Terhadap Status Tanah Hak-Hak Barat Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Da.* STHB press, 2021.
- Sulianto, Geraldus., & Tanuwijaya, Hanafi. “Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1401K/Pdt/2018.” *Jurnal HukumAdigama* 3, no. 2 (2020): 470–91.
- Sulistio, M. “Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia.” *Jurnal Education and Development*, 2020, 106.
- Sutanto, Pedro. ““AKIBAT HUKUM BAGI PEMEGANG HAK BEKAS EIGENDOM VERPONDING DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH.”” *Jurnal Dialektika Hukum* 42 (2022): : 91 123.
- Syarief, Elza. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom.* Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2014.
- Tanuwijaya, Geraldus Sulianto dan Hanafi. “Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang Undang Pokok Agraria.” *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 2 (2020): 474–78.
- Triana, M. P. A., Et.al. “Dinamika Pengaturan & Penyelesaian Sengketa Pemilikan Tanah Bekas Hak Barat Di Kabupaten Pekalongan.” *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau* 10, no. 1 (2021): 79–94.
- Yuridikia, W. “Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.” *Jurnal Hukum* 1, no. 1 (2018).