

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset penting dan mendasar bagi Indonesia, karena bangsa dan negara tumbuh serta berkembang di atasnya. Bagi masyarakat Indonesia, tanah memiliki posisi yang sangat strategis karena menjadi elemen utama dalam meningkatkan produktivitas di sektor agraria. Hal ini diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai tanah, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan menggunakannya sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal tersebut menegaskan bahwa meskipun negara memiliki kekuasaan untuk mengelola dan menguasai tanah, kepemilikan tanah secara prinsip tetap berada di tangan seluruh rakyat Indonesia. Negara diberikan wewenang untuk mengelola, bukan sebagai pemilik mutlak atas tanah tersebut. Dengan kata lain, negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum maupun tanah-tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum yang akan langsung dikuasai oleh negara.

Tanah adalah karunia Sang Pencipta yang merupakan salah satu sumber utama kelangsungan hidup dan penghidupan seluruh rakyat. Bangsa Indonesia berfalsafah bahwa tanah dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan dibagi secara adil dan merata. Karena tanah akan diusahakan atau digunakan untuk pemenuhan kebutuhan yang nyata, maka penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya perlu diatur. Tujuannya, sebagaimana berbagai pengaturan lain, adalah menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan hukum bagi rakyat dalam konteks mendukung pembangunan yang berkelanjutan tanpa mengabaikan prinsip kelestarian lingkungan.

Menyadari pentingnya manfaat tanah bagi manusia, sekaligus merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, maka

pemerintah dalam berbagai kebijakan berupaya untuk mengatur pemanfaatan, peruntukan dan penggunaan tanah demi kemaslahatan umat manusia di Indonesia. Oleh karenanya, sebagai lanjutan dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, pemerintah melahirkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan peraturan perundang-undangan dasar dari masalah pertanahan. Dengan diberlakukannya UUPA tersebut, maka terjadi unifikasi hukum pertanahan yang berlaku di seluruh wilayah Indonesia, yang dirancang dengan prinsip-prinsip kesederhanaan, kemudahan, modernitas, dan keberpihakan kepada rakyat.¹

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang, badan hukum privat maupun badan hukum publik, hak atas tanah inilah yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Dalam UUPA, asas hak menguasai negara atas tanah itu diatur dan diturunkan ke macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun badan hukum. Negara memberikan beberapa macam hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum dengan maksud agar si pemegang hak mengelola tanah sesuai hak tersebut sejauh tidak bertentangan dengan batas-batas yang ditetapkan negara. Pemegang hak juga dibebani kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah itu dalam rangka menyokong kepastian hukum. UUPA serta aturan-aturan pelaksanaannya memberikan perwujudan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting dalam membangun dan mewujudkan kepastian hukum dan penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah.²

¹ Wargakusumah. *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992).

² Elza Syarief. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. (Jakarta: PT Gramedia, 2014): 2.

Sebelum berlakunya UUPA, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan. Di satu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial belanda, yaitu tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa seperti tanah hak *eigendom*, hak *opstall*, hak *erfpacht* dan hak *gebruik*, disisi lain penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada hukum adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai oleh penduduk setempat yang sering disebut tanah adat seperti tanah hak ulayat, tanah yasan, tanah gogolan dan lainnya. Dengan berlakunya asas domein, negara menyatakan bahwa semua tanah yang tidak mempunyai status pemilikan perseorangan sesuai dengan asas hukum barat akan dianggap sebagai milik negara.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme. Artinya, berlaku secara berdampingan dua perangkat hukum tanah yaitu hukum tanah barat dan hukum tanah adat. Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria, maka terjadi unifikasi hukum pertanahan Indonesia. Hak-hak atas bekas hak barat dikonversi dengan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Sebagaimana telah diketahui bahwa pada tanggal 24 September 1960 merupakan hari bersejarah karena pada tanggal tersebut telah diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya UUPA ini terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria Indonesia, terutama di bidang pertanahan sehingga mengakibatkan berakhirnya dualisme hukum tanah dan terselenggaranya unifikasi yaitu kesatuan hukum di lapangan hukum pertanahan di Indonesia dan menjamin kepastian hukum terhadap pemilikan tanah.³

³ I Made Suwitra. "Dampak Konversi Dalam UUPA Terhadap Status Tanah Adat di Bali." *Jurnal Hukum* No. 1 Vol. 17 (2010): 104.

Macam-macam hak penguasaan atas tanah yang diatur di dalam UUPA adalah sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia yang, diatur dalam Pasal 1 UUPA.
2. Hak menguasai dari negara yang, diatur dalam Pasal 2 UUPA.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang diatur dalam Pasal 3 UUPA.
4. Hak-hak perorangan atau Individu.⁴

Sedangkan jenis-jenis hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Selain hak-hak atas tanah yang diatur di atas, dalam UUPA juga diatur mengenai hak-hak sementara atas tanah yang diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak-hak yang bersifat sementara yang diatur dalam UUPA antara lain adalah hak gadai dan hak usaha bagi hasil yang sumbernya dari hukum adat, hak menumpang dan hak sewa atas tanah pertanian.⁵

Seperti yang telah dijelaskan di atas, sebelum diberlakukannya UUPA, status tanah di Indonesia khususnya pada masa kolonial, salah satunya diatur berdasarkan konsep “*eigendom*” atau “*eigendom verponding*” yang diadopsi dari sistem hukum Belanda. *Eigendom* secara harfiah diartikan sebagai hak milik tetap atas tanah dan *verponding* adalah surat tagihan pajak atas tanah dan bangunan. *Verponding* tersebut berubah

⁴ Zuman Malaka. “Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam.” *Al-Qānūn, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol. 21 No. 1 (2018): 106.

⁵ Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016): 85.

manjadi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB), sedangkan *eigendom* harus dikonversi menjadi jenis hak atas tanah seperti diatur dalam UUPA. Jadi, definisi dari *eigendom verponding* yaitu hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat yang diterbitkan semasa zaman belanda untuk Warga Negara Indonesia. Tanah *eigendom* memiliki sifat hak milik yang bersifat kekal dan tidak terbatas waktu. Namun, setelah lahirnya UUPA, status tanah *eigendom* ini dapat dikonversi menjadi berbagai jenis hak, seperti hak milik, hak pakai, dan hak guna bangunan, tergantung pada situasi dan kondisi pemiliknya.

Konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk pada sistem hukum yang lama, yaitu hak-hak atas tanah menurut Hukum Perdata Barat dan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Artinya konversi adalah perubahan berdasarkan persamaan isi dan kewenangan yang ada pada hak atas tanah yang lama dengan hak atas tanah yang baru yang disesuaikan menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pengaturan konversi diatur dalam bagian kedua tentang ketentuan-ketentuan konversi.⁶

Pasal 55 Ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa “hak-hak asing yang menurut ketentuan konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak usaha-usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun”. Kemudian Pasal I ayat (1) Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi di UUPA juga menjelaskan bahwa “Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21”. Proses konversi hak atas tanah ini jika tidak dilakukan dengan benar, maka berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Permasalahan sengketa tanah seringkali juga disebabkan oleh administrasi

⁶ Dian Aries Mujiburohman. “Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom Kajian Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pk1”. *Jurnal Yudisial* Vol. 14 No. 1 (2021): 118.

pertanahan yang kurang tertib, baik dari sisi pemilik tanah, pemerintah desa, maupun kantor pertanahan sebagai lembaga yang berwenang. Pentingnya konversi tanah pada lembaga yang berwenang menjadi isu yang tidak bisa diabaikan, karena konversi tersebut akan menjamin legalitas kepemilikan dan mencegah munculnya sengketa di kemudian hari.⁷

Untuk mengantisipasi persoalan hukum yang timbul sebagai akibat dari pembaharuan peraturan agraria nasional, maka pemerintah melalui pengaturan produk hukum terkait konversi menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah, sebagai sebuah prinsip yang ditegaskan di dalam UUPA, dengan maksud dan tujuan agar dapat mengakhiri pemberlakuan hak-hak barat peninggalan kolonial terhadap hak kepemilikan tanah di Indonesia dengan seluruh unsur-unsur yang tidak sepaham dengan asas-asas demokrasi Pancasila serta Pasal 33 UUD 1945. Maka dari itu, pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat (untuk selanjutnya disingkat Kepres 32/1979) serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (untuk selanjutnya disebut Permendagri 3/1979) yang menyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang terjadi berdasarkan diktum kedua tentang ketentuan konversi Pasal I, III, dan V dari UUPA akan berakhir masa konversinya tanggal 24 September 1980 dan bagi tanah-tanah yang tidak diselesaikan haknya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Hal ini dimaksudkan untuk mengakhiri sisa-sisa hak-hak barat atas tanah-tanah di Indonesia dengan segala sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945, dengan tetap berprinsip keadilan, yaitu memperhatikan kepentingan-kepentingan penduduk, penguasa dan bekas pemegang hak,

⁷ Donny Munthe, Selamat Gaol, Sudarto. "Kepemilikan Tanah Hak Milik Bekas Barat (*Eigendom Verponding*) Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Iblam Law Review*, Vol. 4 No. 2 (2024): 160.

sehingga kepentingan masyarakat yang lebih luas tetap harus diutamakan. Kepres Nomor 32 Tahun 1979 dipertegas dengan Permendagri No. 3 Tahun 1979, yang mengatur pelaksanaan dari berakhirnya ketentuan konversi tersebut dan kebijaksanaan yang perlu diambil.⁸

Tanah merupakan objek hukum yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa badan hukum dengan badan hukum, dan juga dapat terjadi sengketa yang melibatkan pemerintah seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Melihat perubahan yang pesat akan perubahan fungsi tanah atas kebutuhan hidup manusia ini, maka di Indonesia telah diupayakan untuk menciptakan keteraturan dalam bidang pertanahan dalam bentuk peraturan dan hukum agraria. Terhitung sejak tahun 1737 dalam Undang-Undang perdata Islam yang dulunya dimiliki oleh kekhalifahan Turki Usmani, dan kemudian dalam perkembangannya adalah melalui UUPA.

Selama ini, banyak anggota masyarakat yang menempati, menguasai atau merasa memiliki hak atas tanah hanya berdasarkan pada kebiasaan atau warisan lisan secara turun-temurun tanpa bukti-bukti hukum yang bisa berakibat hukum bagi yang memilikinya. Yang akan mempersulit dalam konteks ini adalah ketika adanya pihak ketiga yang masuk dan mengklaim kepemilikan tanah tersebut adalah miliknya dan bisa menunjukkan bukti kuat atas kepemilikan tanah tersebut, maka pasti akan memunculkan konflik yang besar antara kedua belah pihak. Dalam rangka memberikan perlindungan dan mengantisipasi terjadinya berbagai kasus yang tidak diinginkan serta memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negara, maka pemerintah telah menekankan pentingnya konversi hak atas tanah *Eigendom Verponding* yang ada karena sangat berimplikasi terhadap kepemilikan tanah di kemudian hari. Berbagai peraturan dari yang sifatnya paling umum hingga teknis sekalipun tentang

⁸ Irman Kurniawan, Ety Mulyati, Rubiati. "Analisis Yuridis Hak *Eigendom Verponding* Sebagai Jaminan Kebendaan." *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 2 No. 1 (2020): 41.

pendaftaran tanah dan pengurusan sertifikat tanah telah dibuat dan diberlakukan pemerintah.⁹

Undang-Undang Pokok Agraria memberikan jangka waktu 20 tahun atau paling lambat pada tanggal 24 September 1980 bagi pemilik atau ahli waris hak atas tanah barat untuk melakukan konversi dan menerbitkan hak atas tanah yang baru. Jika dalam jangka waktu tersebut konversi tidak dilakukan, maka tanah tersebut secara otomatis menjadi milik negara. Namun, kenyataannya di lapangan menunjukkan bahwa masih banyak sengketa tanah yang terjadi berdasarkan hak atas tanah era kolonial atau hak atas tanah barat yang belum dikonversi. Sengketa ini muncul karena pemilik atau ahli waris dari hak atas tanah barat yang belum dikonversi masih menganggap bahwa tanah tersebut tetap menjadi miliknya.

Dalam hal sengketa tanah bekas *eigendom verponding*, terdapat kasus tanah di wilayah Kota Bandung yaitu yang terjadi di Dago Elos. Kasus ini melibatkan warga setempat dan keluarga Muller, yang mengklaim sebagai pemilik sah tanah tersebut. Awalnya, tanah seluas 6,3 hektare ini dimiliki oleh keluarga Muller dan dibangun Pabrik *N.V. Cement Tegel Fabriek* dan *Materialen Handel Simoengan* atau PT. Tegel Semen *Handeel "Simoengan"*, dengan *eigendom verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742 yang dikeluarkan oleh Kerajaan Belanda pada tahun 1934.

Namun setelah berlakunya UUPA, keluarga Muller tidak melakukan konversi atas *eigendom* mereka. Hal ini menyebabkan status tanah tersebut berubah menjadi milik negara. Tanah tersebut kemudian dikuasai dan ditempati oleh warga yang termasuk dalam RT 01 dan RT 02 dari RW 02 Dago Elos. Di atas tanah tersebut juga berdiri Kantor Pos Dago Elos serta Terminal Dago.

Sengketa tanah di Dago Elos dimulai pada tahun 2016 ketika keluarga Muller, sebagai pewaris George Hendrik Muller, mengalihkan hak *eigendom* tersebut kepada PT. Dago Inti Graha. PT. Dago Inti Graha

⁹ Petrus Sinaga. "Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah." *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. 2 No. 7 (2014): 52-53.

kemudian mengajukan gugatan terhadap 335 warga Dago Elos dengan alasan mereka menduduki lahan secara ilegal dengan mengacu pada *eigendom verponding* nomor 3740, 3741, dan 3742. Gugatan ini awalnya diajukan ke Pengadilan Negeri (PN) Bandung dan kemudian diteruskan ke Pengadilan Tinggi (PT) Bandung, dan Mahkamah Agung (MA) melalui kasasi dan peninjauan kembali.

Keluarga Muller yang menggugat warga Dago Elos terdiri dari Heri Hermawan Muller (Penggugat I), Dodi Rustendi Muller (Penggugat II), Pipin Sandepi Muller (Penggugat III) sebagai keturunan George Hendrik Muller yang merupakan warga Jerman pada masa kolonial Belanda di Indonesia dan mengklaim memiliki lahan tersebut. Mereka mengatakan bahwa tanah di Dago Elos adalah milik George Hendrik Muller yang diperoleh dari PT. Tegel Semen Handeel Simoengan pada tahun 1936 dan mengalihkan hak tersebut kepada PT. Dago Inti Graha (Penggugat IV).

Putusan pengadilan tingkat pertama keluar pada Agustus 2017 dengan putusan nomor 454/PDT.G/2016/PN.Bdg yang memenangkan Keluarga Muller dan memerintahkan warga Dago Elos untuk meninggalkan lahan dan membayar biaya perkara sebesar 328 juta. Setelah itu, warga Dago Elos mengajukan banding yang menghasilkan putusan dengan nomor 570/Pdt/2017/PT.Bdg menguatkan putusan tingkat pertama, yang kemudian diikuti dengan kasasi. Pada tingkat kasasi dengan putusan nomor 934.K/Pdt/2019 hakim Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa Hak *Eigendom Verponding* atas nama George Henrik Muller sudah berakhir karena tidak dikonversi paling lambat tanggal 24 September 1980. Terakhir di tingkat PK dengan putusan nomor 109PK/Pdt/2022 Mahkamah Agung menyatakan untuk membatalkan putusan kasasi sebelumnya dan menguatkan kembali putusan Pengadilan Negeri serta Pengadilan Tinggi. Dengan demikian, kedudukan hukum ahli waris sebagai pemilik sah tanah tersebut kembali diakui secara hukum dan perkaranya dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Terkait kasus Dago Elos tersebut, meskipun penggugat memenangkan perkaranya tetapi dapat kita simpulkan bahwa tujuan hukum yang meliputi kemanfaatan, kepastian, dan keadilan belum menjadi pedoman dalam penegakan hukum. Salah satunya yaitu terbukti adanya kelalaian yang dilakukan oleh pemilik *eigendom* dalam kewajiban untuk menerapkan hal yang seharusnya diterapkan atas perintah peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu konversi hak atas tanah. Karena prinsip dasar yang harus dipegang oleh pemegang hak *eigendom* sejak tanggal 24 September 1960 adalah wajib mendaftarkan hak konversinya, karena hal ini merupakan perintah Undang-Undang yang diatur dalam Pasal 1 ketentuan konversi UUPA. Apabila memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali pemegang hak tersebut tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan.¹⁰

Dari uraian di atas dan ditemukannya permasalahan dalam penerapan konversi hak atas tanah *Eigendom Verponding* di kasus sengketa tanah Dago Elos, penulis menganggap fenomena tersebut layak untuk dikaji dan diteliti lebih lanjut. Penulis merasa tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul:

“PELAKSANAAN KONVERSI TANAH *EIGENDOM VERPONDING* DI DAGO ELOS DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 1 BAGIAN KEDUA KETENTUAN KONVERSI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK AGRARIA”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan konversi tanah *eigendom verponding* menurut Pasal 1 Bagian Kedua Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria?

¹⁰ Nadya Karina. “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*, Vol. 5 No. 2 (2016): 6-7.

2. Bagaimana kendala yang dihadapi oleh ahli waris terhadap proses konversi *eigendom verponding*?
3. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh ahli waris terhadap proses konversi *eigendom verponding*?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaturan konversi tanah *eigendom verponding* menurut Pasal 1 Bagian Kedua Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi oleh ahli waris terhadap proses konversi *eigendom verponding*.
3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh ahli waris terhadap proses konversi *eigendom verponding*.

D. Manfaat Penelitian

Sejalan dengan penelitian di atas, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kegunaan, baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat hasil penelitian ini diantaranya yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini untuk menambah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum agraria, memberikan penjelasan mengenai fenomena-fenomena yang berkaitan dengan hak atas tanah *Eigendom Verponding* dan juga dapat menambah wawasan serta pengetahuan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata terutama sebagai referensi dalam hal pendalaman pelaksanaan konversi hak atas tanah *Eigendom Verponding* menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pengetahuan terkait permasalahan hak atas tanah *Eigendom Verponding* di masa kini bagi masyarakat, praktisi hukum ataupun akademisi kampus terutama di Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, khususnya di Fakultas Syariah dan Hukum.

- b. Penelitian ini untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat, bahwa konversi hak atas tanah *Eigendom Verponding* adalah hal yang harus dilakukan oleh pemiliknya sebagaimana ketentuan yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan.

E. Kerangka Pemikiran

Berkaitan dengan kerangka pemikiran yang dijadikan sebagai sebuah acuan ataupun tinjauan yang dimana tentunya untuk menjadi sebuah tolak ukur sampai dimana masalah yang terdapat dalam penelitian tersebut ada dan terjadi dapat diukur sehingga dalam penelitian ini penulis mempergunakan beberapa teori yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan pada penelitian ialah sebagai berikut ini:

1. Teori Politik Hukum Agraria

Menurut Urip Santoso, Politik Hukum Agraria adalah garis besar kebijaksanaan yang dianut oleh negara dalam memelihara, mengawetkan, memperuntukkan, mengusahakan, mengambil manfaat, mengurus dan membagi tanah dan sumber alam lainnya termasuk hasilnya untuk kepentingan kesejahteraan rakyat dan negara, yang bagi Negara Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang dasar (UUD) 1945.

Politik Agraria dapat dilaksanakan, dijemalkan dalam sebuah Undang-Undang mengatur agraria yang memuat asas-asas, dasar-dasar, dan soal-soal agraria dalam garis besarnya, dilengkapi dengan peraturan pelaksanaannya. Dengan demikian, ada hubungan yang erat antara politik dan hukum.

Politik hukum agraria nasional meletakkan sifat dan sistem hukum dengan asas sosialisme Indonesia artinya bahwa sosialisme Indonesia adalah sebuah prinsip keadilan yang berdasarkan ketuhanan dan keadilan yang berperikemanusiaan. Politik hukum secara sederhana dapat dirumuskan sebagai kebijaksanaan hukum (*legal policy*). Hukum tak dapat dipandang sebagai pasal yang bersifat *das sollen* (keharusan) melainkan *das sein* (kenyataan) ditentukan oleh politik.

Asas politik hukum agraria nasional merupakan landasan filosofis, politis, dan empirisme dalam perjalanan bangsa dan negara Indonesia. Oleh karena itu dalam implementasi setelah proklamasi kemerdekaan ada asas politik hukum agraria yang harus dijadikan pedoman bagi negara untuk melaksanakan seluruh kegiatan yang menyangkut bidang agraria. Dasar yang dimaksud yaitu dalam menjalankan politik hukum agraria, harus meletakkan segala bentuk hukum dengan menempatkan posisi negara/keberadaan negara dengan asas hak menguasai negara. Dengan menempatkan posisi negara, menguasai sumber data agraria maka posisi negara punya kewenangan otoritas yang mutlak dengan fungsi negara sebagai pengatur maka negara harus menempatkan keberadaan bangsa Indonesia merupakan prioritas dalam rangka tercapainya sosialisme Indonesia.¹¹

2. Teori Hak Milik

Ruang lingkup agraria merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi dari aspek yuridis yaitu disebut hak, sedangkan yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah miliknya.¹² Dalam pandangan positivisme negara menjadi pemberi milik. Milik baru ada kalau negara telah memberikannya lewat undang-undang, artinya tidak ada milik tanpa negara dan undang-undang. Menurut John Locke, hak milik berarti “*without a Man's own consent it cannot be taken from him*” yang dalam Bahasa Indonesia artinya “tanpa persetujuan orang itu sendiri, hal itu tidak dapat diambil darinya”. Jadi, orang mempunyai hak milik hanya jika ia secara sah dapat melarang orang lain mencabut atau melepaskan beberapa haknya yang diakui dalam sistem milik. Hal ini berarti ada hak eksklusif untuk

¹¹ Vina Ervinda Mardani. “Analisis Politik Hukum Agraria dari Zaman ke Zaman.” *Jurnal Court Review*, Vol. 2 No. 6 (2022): 28.

¹² Rafiqi, Arie K., dan Marsella. “Teori Hak Milik Ditinjau dari Hak Atas Tanah Adat Melayu.” *Jurnal Mercatoria*, Vol. 14 No. 2 (2021): 72.

menikmati sesuatu, tetapi ada juga hak yang tidak dilarang untuk mendapatkan kebendaan yang menjadi milik bersama.

Dunia tanpa milik menjadi tidak mungkin karena akan menyebabkan kekacauan kehidupan bersama di antara manusia. Manusia tidak akan berhenti bertikai karena saling klaim dan mempertahankan apa yang dianggap sebagai miliknya. Milik menjadikan manusia tahu apakah dia boleh berbuat atau tidak berbuat atas suatu kebendaan tertentu. Kebendaan yang telah dilekati milik berarti berada dalam kepemilikan seseorang dan orang lain harus menghindari diri dari melakukan perbuatan yang dapat mengganggu hubungan pemegang milik dengan kebendaan miliknya.¹³

Hak milik atas tanah adalah bagian dari hak warga negara dengan bukti yang sah yang diberikan oleh negara kepada masyarakat yang dibuktikan dengan sebuah surat Sertifikat Tanah.¹⁴ Hak milik atas tanah merujuk pada wewenang pemegangnya dalam menguasai tanah yang mencakup berbagai tindakan yang boleh, wajib, atau dilarang terkait dengan tanah yang dimilikinya. Hak penguasaan tanah ini mencakup serangkaian kewenangan, kewajiban, dan larangan yang menjadi dasar perbedaan antara hak penguasaan tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁵

Konsep hak milik atas tanah atau hak menguasai tanah dari negara dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu: “Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut, negara memiliki kewenangan

¹³ Aan Efendi, Dyah Susanti. “Teori Kepemilikan Tanah”. *Jurnal Proceeding* (2018): 4-5.

¹⁴ Mulyadi, Satino. “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda”. *Jurnal Yuridis*, Vol. 6 No. 1 (2018): 147.

¹⁵ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 1997): 283.

untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum tertentu yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan yang berlaku.

3. Teori Konversi

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa konversi merupakan bagaimana pengaturan dari hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk ke dalam sistem UUPA.¹⁶ Dengan kata lain, konversi hak atas tanah adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat dan Hukum Adat menjadi hak atas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Prinsipnya, konversi ini terjadi dari hak atas tanah ke hak atas, bukan dari hak menguasai Negara atas tanah ke hak atas tanah.

Konversi hak-hak lama menjadi suatu hak yang baru itu pada dasarnya terjadi karena hukum (*van rechtswege*). Ada yang terjadi dengan sendirinya, artinya tanpa diperlukan sesuatu tindakan dari sesuatu instansi, baik yang bersifat konstitutif ataupun deklaratoir. Misalnya, menurut Pasal III ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, Hak *Erfpacht* untuk perusahaan kebun besar sejak tanggal 24 September 1960 menjadi Hak Guna Usaha. Jangka waktunya pun lamanya sudah ditentukan, yaitu selama sisa waktu Hak *Erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun. Selain itu ada pula konversi yang juga terjadi karena hukum, tetapi karena disertai syarat-syarat tertentu maka diperlukan suatu tindakan penegasan yang bersifat deklaratoir. Sebagai misal dapat disebut konversi Hak *Eigendom* menjadi Hak Milik, yang disertai syarat bahwa yang mempunyainya

¹⁶ Ulfia Hasanah. "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum Riau*, Vol. 3 No. 1 (2012): 8.

pada tanggal 24 September 1960 harus memenuhi syarat sebagai pemilik. Dengan demikian maka untuk konversi Hak *Eigendom* menjadi Hak Milik diperlukan suatu penegasan deklaratoir bahwa syarat itu dipenuhi. Sama halnya konversi Hak *Agrarisch Eigendom* juga diperlukan suatu tindakan berupa penegasan, yang sifatnya deklaratoir, yaitu apakah menjadi Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan.¹⁷

F. Langkah-Langkah Penelitian

Dalam mendapatkan data penelitian, maka terdapat beberapa langkah yang harus dilakukan oleh penulis, diantaranya ialah metode penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data penelitian, pengumpulan data penelitian dan teknik analisis data penelitian.

1. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu, cara ilmiah itu sendiri ialah kegiatan penelitian berdasarkan pada ciri-ciri keilmuan rasional, empiris, dan sistematis. Metode Penelitian dapat juga didefinisikan sebagai suatu cara yang digunakan peneliti dalam mengumpulkan penelitiannya. Penerapan metode penelitian sangat menentukan dalam upaya menghimpun data yang diperlukan dalam penelitian. Yakni metode penelitian akan memberikan petunjuk terhadap pelaksanaan penelitian, atau petunjuk bagaimana penelitian itu dilaksanakan, apa yang harus digunakan untuk memperoleh data tersebut, dimana memperolehnya dan lain-lain.

Metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analitis berupa penelitian studi kasus (*case study*). Metode ini bertujuan untuk memberikan deskripsi yang sistematis terhadap objek penelitian dan melakukan analisis terhadap data yang terkumpul. Metode ini fokus pada pemetaan masalah yang ada dan

¹⁷ I Made Sanjaya, I Putu Gede Seputra, dan Luh Putu Suryani. "Akibat Hukum Konversi Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3 No. 3 (2021): 284-285.

menganalisisnya sesuai kondisi yang sebenarnya pada saat penelitian dilakukan.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yaitu suatu penelitian secara lapangan yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Studi kasus merupakan suatu penelitian yang dilakukan untuk mempelajari secara intensif terkait latar belakang keadaan sekarang, serta interaksi lingkungan suatu unit sosial (individu, kelompok, lembaga, atau masyarakat).

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Kualitatif adalah data yang dikumpulkan berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan menjadi tujuan. Dalam hal ini mengenai pelaksanaan konversi tanah *eigendom verponding*.

4. Sumber Data

Penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yuridis empiris, maka jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data primer digunakan sebagai data utama dalam penulisan penelitian ini. Adapun data primer tersebut meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan kumpulan data yang diperoleh dalam bentuk jawaban dari narasumber secara langsung mengenai topik permasalahan yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini terdapat sumber data primer, yaitu: Hasil wawancara dari kuasa hukum pihak ahli waris.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, serta bahan-bahan yang berkaitan dan dapat memberikan penjelasan dari sumber data primer antara lain, teori-teori dari literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan di atas. Bahan hukum sekunder juga dapat diperoleh dari bahan kepustakaan, perundang-undangan, atau yang ada kaitannya dengan pertanahan di Indonesia. Peraturan perundang-undangan atau yang ada kaitannya dengan pertanahan di Indonesia yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 33 ayat (3);
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA);
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria;
- 6) Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah;
- 7) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
- 8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

9) 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. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai pendukung bahan hukum primer dan sekunder serta data yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan yang mendalam terhadap bahan-bahan hukum yang lain seperti bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder. Berikut ini yang termasuk ke dalam bahan hukum tersier seperti kamus hukum, kamus KBBI, ensiklopedia, artikel, berita media online yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan 2 (dua) metode, yaitu:

a. Studi Lapangan

Metode ini digunakan untuk mendapatkan data-data dengan cara bertanya secara langsung kepada informan terkait permasalahan yang dikaji atau yang disebut dengan wawancara. Teknik wawancara tersebut dilakukan dengan tatap muka kemudian direkam agar diperoleh data yang bisa didengar berulang kali, kemudian hasil wawancara tersebut bisa dicatat secara lengkap agar tidak terjadi manipulasi data.

b. Studi Kepustakaan

Dalam metode ini, sumber data yang akan digunakan oleh penulis berasal dari buku-buku, jurnal maupun artikel atau referensi lain yang dapat digunakan untuk membantu memperoleh data-data yang berkaitan dengan pelaksanaan konversi tanah *eigendom verponding* di Dago Elos.

6. Teknik Analisis Data

Data hasil penelitian yang sudah terkumpul kemudian disusun secara sistematis selanjutnya dianalisis dan dalam penarikan kesimpulan dari data hasil penelitian yang sudah dikumpulkan dilakukan dengan metode analisis kualitatif. Kualitatif yaitu mengungkapkan dan memahami kebenaran masalah dan pembahasan dengan menafsirkan data yang diperoleh dari hasil penelitian, lalu data tersebut diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat yang disusun secara terperinci dan sistematis sehingga akan mempermudah dalam penarikan suatu kesimpulan.¹⁸

Metode ini menggunakan data deskriptif analitis seperti kata-kata tertulis atau dari perkataan yang telah diamati. Selanjutnya jika data penelitian yang dibutuhkan sudah terkumpul, penulis dapat menganalisis dengan menggunakan teori yang berhubungan dengan permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini. Maka dari itu akan mendapatkan hasil yang akurat.

Terdapat tiga teknik analisa data kualitatif yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

a. Reduksi Data

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Proses ini berlangsung terus menerus selama penelitian berlangsung, bahkan sebelum data benar-benar terkumpul sebagaimana terlihat dari kerangka konseptual penelitian, permasalahan studi, dan pendekatan pengumpulan data yang dipilih peneliti.

b. Penyajian Data

Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi disusun, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan

¹⁸ I Made Wiratha. *Pedoman Penulisan: Usulan Penelitian, Skripsi, dan Tesis*. (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2006), 155.

kesimpulan dan pengambilan tindakan. Bentuk penyajian data kualitatif dapat berupa teks naratif berbentuk catatan lapangan.

c. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan adalah hasil analisis yang dapat digunakan untuk mengambil tindakan. Upaya penarikan kesimpulan dilakukan peneliti secara terusmenerus selama berada di lapangan. Dari permulaan pengumpulan data, peneliti kualitatif mulai mencari arti benda-benda, mencatat keteraturan pola-pola (dalam catatan teori), penjelasan-penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, dan proposisi. Kesimpulan-kesimpulan ini ditangani secara longgar, tetap terbuka, dan skeptis, tetapi kesimpulan sudah disediakan. Mula-mula belum jelas, namun kemudian meningkat menjadi lebih rinci dan mengakar dengan kokoh.¹⁹

7. Lokasi Penelitian

a. Lokasi Perpustakaan

Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung
Jl. A.H. Nasution No. 105, Cipadung, Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.

b. Lokasi Lapangan

1) Kantor Hukum Alvin Wijaya Kesuma Law Office Jl. Taurus No. 1E, Turangga, Batununggal, Kota Bandung.

G. Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Ana Tri Pebriana	Tinjauan Yuridis Terhadap Status Tanah Hak-Hak Barat Setelah Berlakunya Undang-	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa dalam ketentuan konversi pada bagian

¹⁹ Ahmad Rijali. "Analisis Data Kualitatif.". *Jurnal UIN Antasari*, Vol. 17 No. 33 (2018): 91-94.

		<p>Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah</p>	<p>kedua UUPA dinyatakan bahwa semua hak yang ada sebelum berlakunya UUPA beralih menjadi hak milik, HGU, HGB, dan hak pakai. Pendaftaran tanah menjadi dasar bagi terselenggaranya konversi, karena konversi bukan peralihan hak secara otomatis, tetapi harus dimohonkan dan didaftarkan ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (BPN). Ketentuan konversi juga sebagai maksud penyederhanaan hukum dan upaya menciptakan kepastian hukum. Dan mengenai hak <i>eigendom verponding</i> yang dikonversi dapat menjadi hak milik selama jangka waktu konversi belum berakhir dan yang tidak dikonversi dan telah melewati masa untuk</p>
--	--	---	---

			<p>melakukan konversi, maka status hukum tanah <i>eigendom verponding</i> tersebut dikuasai langsung oleh negara seperti dalam ketentuan Pasal 95 Ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021, bahwa alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tetapi pemegang hak <i>eigendom verponding</i> masih mempunyai kemungkinan untuk mengajukan.</p>
2.	Luthfiyyah Noer Fadhilah	Tuntutan Hak Milik Atas Tanah Bekas Eigendom Verponding di Dago Dikaitkan Dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Tanah Asal	<p>Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pertama, proses terjadinya sengketa lahan bekas <i>eigendom verponding</i> di dago yakni terjadi karena tanah tersebut diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha</p>

		<p>Konversi Hak-Hak Barat</p>	<p>pertanian, akan diberikan hak baru kepada Rakyat. Kedua, akibat hukum bagi seseorang yang menuntut hak miliki atas tanah bekas <i>eigendom verponding</i> di dago yakni dimana kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang disesuaikan dengan nilai luas tanah. Dan ketiga, upaya hukum bagi seseorang yang menuntut hak miliki atas tanah bekas <i>eigendom verponding</i> dapat mengajukan permohonan melalui proses konversi langsung dan diserahkannya bukti kepemilikan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan dilakukan jika pemohon memiliki</p>
--	--	-------------------------------	---

			bukti hak atas tanah yang diakui.
3.	Ferry Purnomo	Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Barat (<i>Eigendom</i>) Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN.Slw .	Hasil penelitian disimpulkan bahwa peraturan konversi yang menyebutkan bahwa tanah bekas <i>eigendom verponding</i> yang tidak dikonversi sesuai dengan peraturan konversi sampai berakhir masa berlaku konversi maka tanah tersebut telah beralih kepemilikannya menjadi tanah negara, namun masih dimungkinkan untuk diberikan pengajuan hak baru untuk mendaftarkan tanah tersebut berdasarkan bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh pejabat setempat. Pendaftaran tanah sangat penting karena merupakan <i>recht cadaster</i> yang bertujuan memberikan kepastian hak, yakni untuk memungkinkan orang-

		 <p>The logo of Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung is centered in the middle column. It features a stylized green and blue geometric pattern resembling a star or flower, with the acronym 'uin' in a bold, lowercase font below it. Underneath 'uin' is the full name 'UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN GUNUNG DJATI BANDUNG' in a smaller, uppercase font.</p>	<p>orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak dan luas tanah. Kemudian, penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah <i>eigendom verponding</i> pada Putusan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN.Slw yaitu menyatakan penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa yaitu tanah beserta bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 02173 atas nama Lindayani. Dasar pertimbangan hakim yaitu sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan</p>
--	--	--	--

			Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4.	Luckman Alamsyah	Perlindungan Hukum Terhadap Warga yang Menguasai Tanah Bekas <i>Eigendom Verponding</i> : Analisis Kasus Sengketa Tanah Dago Elos	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pemberian Hak Prioritas terhadap tanah Dago Elos oleh majelis hakim dalam Putusan PK Nomor 109/PK/Pdt/2022 adalah kurang teliti dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang relevan. Kemudian perlindungan hukum terhadap warga yang menguasai tanah di Dago Elos dapat dibagi menjadi dua kategori, mereka yang menguasai tanah secara fisik yaitu dengan memberikan hak prioritas pendaftaran tanah dan mereka yang memiliki pengakuan yuridis yaitu perlindungan bagi pemegang sertifikat.
5.	Astri Intan Prawesti	Pembuktian Status Tanah <i>Eigendom</i>	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa

		<p><i>Verponding</i> Setelah Diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Analisis Putusan Nomor 167/Kasasi/Tun/2017)</p> 	<p>Tuan Hasan Usman pada waktu memberikan hibah atas <i>Eigendom Verponding</i> No. 6389 kepada Penggugat (Tuan Sarifuddin Usman) sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan <i>eigendom verponding</i> No. 6389 karena secara hukum telah terputus dan tanahnya menjadi tanah negara bebas. Status hukum tanah <i>eigendom</i> tersebut menjadi tanah negara. Akibat hukum Status Tanah <i>Eigendom Verponding</i> menjadi gugur demi hukum dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Dengan demikian Sertipikat Hak Pakai No. 40/Jatiwaringin, Surat Ukur No. 00542/JATIWARINGI N /2015 atas nama Pemerintah Kota Bekasi tetap berlaku.</p>
--	--	---	--

6.	Dwi Murti Hariani	Pemberian Hak Atas Tanah Dari Tanah Negara Bekas <i>Eigendom Verponding</i> Menjadi Hak Guna Bangunan (Studi Kasus di BPN Kabupaten Jombang).	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa penyewa tidak dapat melakukan permohonan Hak pakai dari Tanah Negara Bekas <i>Eigendom Verponding</i> , karena kedudukan Pihak hanya sebagai Penyewa Tanah.
7.	Nadya Karina	Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (<i>Recht Van Verponding</i>) Dengan Tanah Hak Pakai di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1097k/Pdt/2013)	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 321/Pdt/G./2018/PN adalah memenangkan penggugat dikarenakan penggugat memiliki asal usul SHM yang berasal dari SHGB. Hakim menyatakan SHGB merupakan alas hak untuk dapat dilakukan peningkatan hak menjadi SHM. Sehingga pemilik obyek yang mempunyai SHM dengan asal usul SHGB adalah pemilik yang sah. Semua kepemilikan hak atas tanah barat setelah

			berlakunya UUPA wajib dikonversi dan berubah menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai.
8.	Arya Mochamad Fauzi	Sengketa Tanah Milik Ahli Waris X Dengan Masyarakat Kampung X di Kota Bandung Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria.	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa gugatan para ahli waris X tersebut tidak dapat dibenarkan karena Hak <i>Eigendom Verponding</i> sudah berakhir karena tidak dikonversi, para ahli waris X tidak menguasai tanah, juga orang tua ahli waris X yang menggugat tidak menguasai tanah, sehingga hak prioritas tidak dapat diberikan kepada ahli waris X. Dengan ini menimbulkan akibat hukum bahwa ahli waris sudah tidak berhak atas tanah tersebut, dan dikuasai langsung oleh Negara. Dalam mencegah terjadinya kasus ini tidak terjadi

			<p>lagi dengan melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan agraria dalam rangka sinkronisasi kebijakan antar sektor demi terwujudnya peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada prinsip-prinsip Reformasi Agraria.</p>
9.	Dian Aries Mujiburohman	Dinamika Pengaturan dan Penyelesaian Sengketa Pemilikan Tanah Bekas Hak Barat di Kabupaten Pekalongan	<p>Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pola penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah antara eigenaar dan bezitter pada tanah bekas <i>Eigendom</i> Nomor 775a Kelurahan Mayangan Kecamatan Wiradesa Kabupaten Pekalongan adalah melalui jalur litigasi (mediasi) dan litigasi (peradilan). Namun hingga saat ini sengketa kepemilikan tanah</p>

			<p>tersebut belum dapat diselesaikan, untuk mewujudkan kepastian hukum atas tanah bekas hak barat perlu diimbangi dengan pengkajian ulang peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hal tersebut supaya memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak terkait khususnya pejabat tata usaha negara yang menjalankan putusan pengadilan <i>inkracht van gewijsde</i>.</p>
10.	Feby Tania	<p>Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas <i>Recht Van Eigendom Verponding</i> Nomor: 295 dengan Tanah Hak Pakai di Kota Surakarta (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3249 K/Pdt/2012)</p>	<p>Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa tanah bekas <i>Recht Van Eigendom</i> masih diakui sebagai bukti sah kepemilikan tanah. Langkah penyelesaian efektif yang dilakukan adalah Pengadilan Negeri Solo harus tetap mengupayakan jalan damai dalam</p>

			<p>mengeksekusi lahan Sriwedari, meski ahli waris telah mengajukan permohonan eksekusi paksa. Cara tersebut dianggap sebagai pilihan terbaik yang bisa diakomodasi demi kepentingan yang lebih luas tanpa harus mengesampingkan aspek hukum.</p>
--	--	--	--

