

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memainkan peran yang sangat penting dalam menyediakan sumber daya alam bagi manusia. Lebih dari itu, tanah juga merupakan elemen krusial dalam menyokong kehidupan manusia, termasuk sebagai lokasi untuk tempat tinggal. Karena pentingnya peran tanah ini, sering kali terjadi ketegangan yang timbul terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah, baik itu terkait hak untuk menempati lahan tersebut sebagai tempat tinggal maupun untuk keperluan lainnya. Fenomena hukum yang muncul akibat sengketa, perselisihan, dan permasalahan pertanahan di masyarakat adalah hasil dari situasi dan kondisi yang melibatkan hak, kewajiban, serta pembatasan yang tidak selalu dipatuhi secara benar terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak tertentu. Hal ini mencerminkan adanya tindakan yang dianggap melanggar hukum terkait berbagai hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan mengakibatkan timbulnya perselisihan, konflik, dan permasalahan hukum terkait pertanahan.¹

Hak pada dasarnya adalah ikatan antara pihak yang bersangkutan dengan objek atau pihak lain yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan tanggung jawab. Hak kepemilikan berhubungan dengan pemiliknya. Sebaliknya, setiap orang memiliki tanggung jawab untuk menghargai keterkaitan antara pemilik dan objek

¹ Rahmat Ramadhani, *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, ed. M Syukran Yamin Lubis, Cetakan Pe. (Medan: UMSU Press, 2018), 195.

yang dimiliki.² Hak memberikan keleluasaan kepada individu untuk menggunakan dan memanfaatkan objek sesuai keinginan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang dimiliki seseorang memberikan wewenang untuk mengelola dan menggunakan tanah tersebut sesuai dengan hak yang dimilikinya. Hak atas tanah tersebut diberikan kepada individu, kelompok, atau badan hukum oleh negara sesuai dengan hukum yang mengatur, yang mana setiap orang memiliki kewajiban untuk menghormati hak tersebut.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), terdapat beragam jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada individu secara individu, bersama-sama, atau kepada badan hukum.³ Selain itu, UUPA juga menetapkan struktur hierarki atau tata jenjang mengenai hak-hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah dalam hukum nasional Indonesia terdiri dari:

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak menguasai dari Negara
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum adat
4. Hak-hak perorangan/Individu, yang terdiri dari:
 - a. Hak Atas Tanah Primer, yaitu hak atas tanah yang langsung bersumber pada Hak Bangsa :
 - 1) Hak Milik
 - 2) Hak Guna Usaha
 - 3) Hak Guna Bangunan

² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, 05 ed. (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2016), 60.

³ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya* (Bandung: Alumni, 1993), 5.

- 4) Hak Pakai
 - 5) Hak Pengelolaan
- b. Hak Atas Tanah yang Sekunder, yaitu hak yang bersumber dari pemilikinya (diperoleh dari pemilikinya), yaitu:
- 1) Hak Guna Bangunan.
 - 2) Hak Pakai.
 - 3) Hak Gadai.
 - 4) Hak Usaha Bagi Hasil.
 - 5) Hak Menumpang.
 - 6) Hak sewa.
 - 7) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53 UUPA.

Hak atas tanah dapat dialihkan melalui dua cara utama, yaitu pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pewarisan tanpa wasiat terjadi ketika hak atas tanah dialihkan kepada ahli waris secara otomatis sesuai dengan hukum, tanpa adanya instruksi tertulis dari pemilik sebelumnya. Sementara itu, perbuatan hukum pemindahan hak merupakan tindakan yang disengaja untuk mentransfer hak atas tanah kepada pihak lain. Ada beberapa bentuk perbuatan hukum pemindahan hak, antara lain:⁴

1. Jual Beli

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ke. (Jakarta: Djambatan, 2008), 333.

2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Hibah Wasiat
5. Pemberian menurut hukum adat
6. Pemasukan dalam perusahaan.

Menurut ketentuan hukum tanah, individu atau badan hukum yang ingin memperoleh hak atas tanah harus memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah. Pasal 21 dan 22 UUPA mengatur mengenai kepemilikan tanah hak milik, yang hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Sedangkan untuk tanah dengan status Hak Guna Usaha (HGU), hanya dapat dimiliki oleh badan hukum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah, dan tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) harus dimiliki oleh WNI atau badan hukum yang sah berdasarkan hukum Indonesia dan memiliki kedudukan di Indonesia.

Bagi Warga Negara Asing (WNA) yang berada di Indonesia atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan hukum di Indonesia, berdasarkan Pasal 42 UUPA, mereka hanya berhak memperoleh tanah dengan status Hak Pakai. Dalam proses perolehan tanah, perlu diperhatikan beberapa hal berikut:

1. Status tanahnya.
2. Status pihak yang memperoleh tanah.
3. Bentuk pemindahan haknya.

Sebelum diberlakukannya UUPA di Indonesia, sistem hukum pertanahan mengalami dualisme hukum. Pada periode sebelum tahun 1960, sebelum UUPA mulai berlaku, hukum tanah terbagi menjadi dua yaitu hukum adat yang mencakup berbagai bentuk seperti hak *agrarische eigendom*, hak atas *druwe desa*, *pesini*,

grantdultan, landerijenbezitrecht, yasan, andarbeni, hak atas druwe, altijddurende erfpacht, dan hak lainnya, yang berlaku untuk golongan penduduk asli Indonesia (pribumi), serta hukum perdata barat yang berlaku khusus untuk warga Eropa atau mereka yang menundukkan diri, seperti yang diatur dalam Buku II *Burgelijk Wetboek* (BW) yang mencakup hak *eigendom*, hak *Opstal*, hak *Erfpacht*, dan hak *Vruchtgebruk*.⁵ Selain dualisme hukum agraria tersebut, terdapat juga hukum tanah yang dibuat oleh pemerintah swapraja yang hanya berlaku di wilayah mereka masing-masing. Hal ini mengakibatkan pluralisme hukum dalam hal hak atas tanah di Indonesia sebelum adanya UUPA.⁶

Pada tanggal 24 September 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diundangkan dan mulai berlaku di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini mengakibatkan perubahan mendasar dalam Hukum Agraria Indonesia, khususnya dalam bidang pertanahan. Hak-hak yang sudah ada sebelum UUPA berlaku mengalami perubahan dan konversi. Misalnya, hak *eigendom* diubah menjadi hak milik, hak *erfacht* perkebunan diubah menjadi hak guna usaha, hak *gogolan* tetap diubah menjadi hak milik, hak *gogolan* tidak tetap diubah menjadi hak pakai, dan hak-hak lainnya mengalami proses serupa.

Seluruh tanah dengan hak-hak berbasis hukum barat dan hak adat lainnya yang belum mengalami konversi sesuai ketentuan Bagian II Undang-Undang Pokok Agraria mengenai konversi akan berakhir masa transisinya paling lambat pada

⁵ I Made Setiana Sanjaya, I Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani, "Akibat Hukum Konversi Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 3 (2021): 285, <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>.

⁶ Abdul Hamid Usman, "Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria," *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* 1, no. 2 (2020): 61.

tanggal 24 September 1980 atau 20 tahun setelah diundangkannya UUPA. Jika pemilik atau ahli waris dari hak tanah tersebut tidak melaksanakan konversi sebelum batas waktu tersebut, tanah tersebut dapat dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁷

Pemberlakuan UUPA secara nasional oleh Pemerintah membawa dampak yang signifikan dalam sistem hukum agraria di Indonesia, khususnya terkait dengan konversi hak atas tanah barat. Perubahan ini memunculkan sejumlah masalah hukum yang perlu diatasi. Salah satunya adalah munculnya banyak sengketa terkait dengan konversi hak atas tanah barat.

Dalam upaya menghadapi masalah ini, Pemerintah merespons dengan mengeluarkan produk hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Produk hukum yang diterbitkan pada saat itu antara lain Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi 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.⁸

Melalui produk hukum tersebut, Pemerintah mengonfirmasi bahwa pemberlakuan hak-hak atas tanah barat yang berasal dari masa kolonial telah berakhir, dan menjelaskan bahwa semua elemen yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Demokrasi Pancasila serta Pasal 33 UUD 1945 tidak lagi berlaku dalam

⁷ Irman Widi Kurniawan, Etty Mulyati, and Betty Rubiati, "Analisis Yuridis Hak Eigendom Verponding Sebagai Jaminan Kebendaan," *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 2, no. 1 (2020): 41.

⁸ Ibid.

konteks kepemilikan tanah di Indonesia. Hal ini menjadi langkah penting dalam menegaskan kedaulatan hukum agraria nasional yang sesuai dengan nilai-nilai dasar negara.

Undang-Undang Pokok Agraria memberikan jangka waktu 20 tahun 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 mengalami konversi. Sengketa ini muncul karena pemilik atau ahli waris dari hak atas tanah barat yang belum dikonversi masih menganggap bahwa tanah tersebut tetap menjadi miliknya.

Salah satu jenis sengketa tanah yang terkait dengan hal ini adalah sengketa yang beralaskan pada hak *eigendom verponding*. Hak *Eigendom Verponding* adalah salah satu bentuk produk hukum yang digunakan untuk membuktikan kepemilikan tanah sejak masa Hindia Belanda. *Eigendom* dalam konteks ini merujuk pada hak kepemilikan yang mutlak. Dalam Pasal 570 KUHPerdara, hak *eigendom* dijelaskan sebagai hak untuk menggunakan suatu benda dengan sepenuhnya, tanpa pembatasan selama tidak bertentangan dengan hukum.

Sengketa tanah yang terjadi di Dago Elos, Bandung, Jawa Barat, Indonesia, merupakan salah satu contoh sengketa yang berkaitan dengan *eigendom verponding*. Sengketa 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 NV *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 Sejahtera kemudian mengajukan gugatan terhadap 332 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, Mahkamah Agung (MA) melalui kasasi, dan bahkan diajukan peninjauan kembali (PK) ke Mahkamah Agung (MA).

Keluarga Muller yang menggugat warga Dago Elos terdiri dari Heri Hermawan Muller, Dodi Rustendi Muller, dan Pipin Sandepi Muller, 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.

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 menguatkan putusan tingkat pertama, yang kemudian diikuti dengan kasasi. Pada tingkat kasasi, gugatan keluarga Muller ditolak karena MA berpendapat bahwa hak *eigendom verponding* telah berakhir pada 24 September 1980, serta memutuskan bahwa tanah tersebut milik negara dan memutuskan bahwa warga Dago Elos lebih berhak atas tanah tersebut. Namun, pada tahun 2022, keluarga Muller mengajukan PK yang menghasilkan putusan membatalkan putusan tingkat kasasi dan mengabulkan gugatan keluarga Muller.

Dalam konteks kasus Dago Elos, kita dapat melihat bahwa tujuan hukum yang meliputi kemanfaatan, kepastian, dan keadilan seharusnya menjadi pedoman dalam penegakan hukum. Menurut Radbruch, tujuan hukum terdiri dari kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Hal ini sejalan dengan pandangan Bentham yang menyatakan bahwa tujuan hukum adalah untuk memberikan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi anggota masyarakat sebanyak-banyaknya. Sementara itu, Pound menekankan bahwa hukum harus menjadi alat untuk membangun masyarakat.⁹ Namun, dalam konteks putusan-putusan kasus Dago Elos, terutama

⁹ H Muchsin, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, ed. Muhammad Rais, A Syaifudin Zuhri, and Choirul Umam (Jakarta: Iblam, 2006), 11.

yang dikeluarkan oleh lembaga peradilan tingkat pertama, banding, dan peninjauan kembali, terdapat kejanggalan yang menimbulkan keraguan terhadap pemenuhan tujuan-tujuan hukum tersebut. Sebagaimana diutarakan oleh LBH Kota Bandung dalam *Press releasenya*, putusan-putusan yang dikeluarkan tidak hanya tidak mencerminkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, tetapi juga dinilai menginjak-injak kebenaran dan rasa keadilan serta menghina hukum nasional karena tidak memenuhi syarat formal sebuah putusan.

Penelitian terdahulu yang membahas putusan-putusan kasus Dago Elos, terutama putusan PK nomor 109/PK/Pdt/2022, menyoroti ketidaksesuaian pertimbangan hakim dengan ketentuan-ketentuan hukum agraria nasional. Lebih khusus, penelitian tersebut menunjukkan bahwa pertimbangan hakim dalam putusan PK tersebut tidak sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 28 H ayat (4), Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, serta peraturan perundang undangan terkait lainnya.

Penelitian tersebut menggambarkan bahwa ada kesenjangan antara pertimbangan hakim dengan landasan hukum yang seharusnya menjadi pijakan dalam pengambilan keputusan terkait kasus Dago Elos. Dari penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa putusan PK nomor 109/PK/Pdt/2022, serta putusan-putusan lainnya dalam kasus Dago Elos, dinilai tidak memenuhi standar keadilan dan ketentuan hukum agraria nasional.¹⁰Sengketa ini mencerminkan salah satu dampak dari tidak dilakukannya konversi atas hak tanah barat setelah berlakunya

¹⁰ Amalia Nurfitriya Syukur, Hajriyanti Nuraini, And Yusmiati Yusmiati, "Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Warga Dago Elos Melawan Keluarga Muller: Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Nomor 109 Pk/Pdt/2022," *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 4 (2022): 69.

UUPA, yang kemudian menyebabkan terjadinya konflik kepemilikan tanah antara pemilik hak atas tanah lama dan pihak-pihak yang mengklaim penggarapan tanah tersebut.

Berdasarkan pada latar belakang masalah di atas, sebagai bentuk pertanggungjawaban akademik serta perlunya dilakukan penelitian ini dikarenakan kasus sengketa yang diakibatkan oleh hak *eigendom verponding* sering timbul dalam masyarakat, terkhusus sengketa Dago Elos yang telah berjalan dari 2016-hingga sekarang. Maka permasalahan tersebut akan ditindaklanjuti dengan skripsi yang berjudul sebagai berikut :

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP WARGA YANG MENGUASAI TANAH BEKAS *EIGENDOM VERPONDING* (ANALISIS KASUS SENGKETA TANAH DAGO ELOS)”

B. Rumusan Masalah

Dengan latar belakang yang telah diuraikan, untuk mempermudah pemahaman dan pembahasan permasalahan yang akan diteliti, maka rumusan masalah dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pemberian hak prioritas terhadap tanah Dago Elos bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742 berdasarkan peraturan hukum tanah nasional yang berlaku?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap warga yang menguasai tanah Dago Elos bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742 berdasarkan peraturan hukum tanah nasional yang berlaku?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dirumuskan, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui pemberian hak prioritas terhadap tanah Dago Elos bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742 berdasarkan peraturan hukum tanah nasional yang berlaku.
2. Mengetahui perlindungan hukum terhadap warga yang menguasai tanah Dago Elos bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742 berdasarkan peraturan hukum tanah nasional yang berlaku.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi penting dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang ilmu hukum secara umum dan hukum perdata secara khusus. Hasilnya diharapkan dapat menjadi bahan informasi yang berguna dan relevan sebagai literatur atau referensi ilmiah di lingkungan akademik, terutama di Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, terutama di Fakultas Syariah dan Hukum.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kemampuan penalaran, membentuk pola pikir yang dinamis dan kritis bagi pembaca serta penulis sendiri. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat

memberikan perspektif baru yang berharga bagi masyarakat umum dan memberikan masukan yang berguna kepada pihak-pihak yang terlibat dalam topik penelitian ini, sehingga dapat memberikan dampak positif dalam pemahaman dan penerapan hukum yang relevan dengan masalah yang diteliti.

E. Kerangka Pemikiran

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sering terjadi, terutama terkait dengan *eigendom verponding*. *Eigendom Verponding* adalah salah satu produk hukum yang berkaitan dengan pembuktian kepemilikan tanah, dan telah ada sejak era Hindia Belanda. *Eigendom* sendiri mengacu pada hak milik yang mutlak. Tanah yang belum didaftarkan dan disertifikatkan oleh pihak lain, seperti tanah *Eigendom verponding*, sering kali menjadi pemicu sengketa.

Sebelum diberlakukannya UUPA pada tahun 1960, *verponding* Indonesia hanya dianggap sebagai bukti pembayaran pajak. Namun, setelah UUPA berlaku, bukti kepemilikan tanah seperti *verponding* menjadi rentan untuk disertifikatkan oleh pihak lain, yang kemudian menimbulkan sengketa. Perubahan kepemilikan tanah dapat terjadi melalui berbagai cara, seperti penyerahan (*levering*), *natrekking*, dan melalui perjalanan waktu (*verjaring*). Perubahan ini sering kali memicu sengketa antara pihak-pihak yang terlibat. Proses legalitas status hak atas tanah, terutama dalam kasus *eigendom verponding* yang diambil alih oleh negara, sering kali tidak sesuai dengan ketentuan peraturan agraria nasional, yang dapat memicu terjadinya sengketa tanah.

Salah satu contoh sengketa yang berkaitan dengan *Eigendom Verponding* terjadi di Dago Elos. Tanah ini memiliki nomor 3740, 3741, dan 3742, di mana kepemilikannya milik George Hendrick Muller. Namun, hingga batas waktu yang ditetapkan oleh undang-undang agraria nasional, yaitu 20 tahun, tanah ini belum mengalami pengkonversian baik oleh pemilik maupun ahli warisnya. Lebih dari 50 tahun, keluarga Muller tidak pernah melakukan kewajibannya untuk mencatat ulang tanah tersebut, bahkan tanah tersebut dibiarkan begitu saja tanpa dihuni secara fisik, meskipun sekarang digunakan sebagai tempat tinggal oleh warga kampung Dago Elos. Di atas tanah tersebut kini berdiri kantor pos, Terminal Dago, dan didominasi oleh rumah-rumah warga RT 01 dan 02 dari RW 02 Dago Elos.

Dalam upaya penyelesaian sengketa, ahli waris keluarga Muller telah melakukan upaya hukum peninjauan kembali. Hal ini menyebabkan Mahkamah Agung mengeluarkan Putusan Nomor 109/PK/Pdt/2022 yang menetapkan Heri Hermawan Muller cs sebagai pemilik yang berhak atas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742 seluas 6,3 Hektar. Dengan demikian, putusan tersebut memberikan hak kepada pihak Heri Muller cs untuk mengajukan permohonan sertifikasi objek tanah *Eigendom Verponding* tersebut. Selain itu, putusan ini juga menyatakan sah pengoperan hak atas tanah dari Heri Muller CS kepada Penggugat IV PT Dago Inti Graha, yang tertuang dalam Akta Nomor 01 tanggal 01 Agustus 2016 terkait 3 bidang tanah yakni objek tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742.

Penelitian ini akan mengkaji hak prioritas atas tanah Dago Elos yang sebelumnya merupakan *Eigendom Verponding* Nomor: 3740, 3741, dan 3742.

Selain itu, penelitian juga akan memeriksa perlindungan hukum terhadap para warga yang menguasai tanah Dago Elos bekas *Eigendom Verponding* Nomor: 3740, 3741, dan 3742, dengan mengacu pada peraturan hukum tanah nasional yang berlaku. Penelitian ini didukung oleh beberapa teori yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan yang dihadapi, yaitu:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian mengacu pada keadaan yang pasti atau keputusan yang telah ditetapkan. Hukum pada dasarnya haruslah pasti dan adil. Kepastian di sini berperan sebagai panduan bagi perilaku, sementara keadilan menjadi dasar kelakuan yang mendukung sebuah tatanan yang dianggap wajar. Hanya dengan adanya keadilan dan kepastian, hukum dapat memenuhi fungsinya dengan baik. Kepastian hukum merupakan isu yang dapat dijawab dalam ranah normatif, bukan sosiologi.¹¹

Menurut Kelsen, hukum adalah sistem norma yang mengatur aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menetapkan berbagai peraturan tentang apa yang seharusnya dilakukan. Norma-norma ini merupakan hasil dari refleksi dan tindakan manusia yang dipertimbangkan secara hati-hati. Undang-undang yang memuat aturan-aturan umum berfungsi sebagai pedoman bagi individu dalam berinteraksi dalam masyarakat, baik dengan individu lain maupun dengan masyarakat secara keseluruhan. Aturan-aturan ini memberikan batasan yang jelas bagi perilaku masyarakat dan mengatur

¹¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), 59.

bagaimana individu berinteraksi atau bertindak terhadap individu lainnya. Dengan adanya aturan tersebut dan penerapannya, tercipta kepastian hukum dalam masyarakat.¹²

Kepastian hukum memberikan jaminan tentang bagaimana hukum diterapkan dengan adil. Norma-norma yang bertujuan untuk mencapai keadilan harus benar-benar berfungsi sebagai aturan yang dihormati dan dijalankan. Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum adalah elemen yang fundamental dalam hukum. Radbruch menganggap bahwa pentingnya memperhatikan baik keadilan maupun kepastian hukum, di mana kepastian hukum perlu dijaga untuk menjaga keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya, ketaatan terhadap hukum positif menjadi kunci, seiring dengan tujuan mencapai nilai-nilai seperti keadilan dan kebahagiaan.

2. Teori Hak Atas Tanah

Sebagai negara agraris, Indonesia memiliki beragam kegiatan dan usaha di sektor pertanahan yang diatur secara inti oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan diberlakukannya UUPA, terjadi penghapusan dualisme dalam hukum agraria di Indonesia, yang salah satu prinsip utamanya adalah kesatuan hukum agraria untuk seluruh wilayah tanah air.

Dari segi teori, hak atas tanah merujuk pada wewenang pemegangnya dalam menguasai tanah yang mencakup berbagai tindakan

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008), 158.

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.¹³

Konsep hak 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 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 Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum melibatkan upaya untuk menjaga kehormatan dan martabat individu, serta mengakui hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum. Philipus mengembangkan prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia dengan menggabungkan ideologi Pancasila dengan gagasan perlindungan hukum dari negara-negara Barat. Prinsip perlindungan hukum

¹³ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, 283.

dari negara-negara Barat berakar pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia.¹⁴ Sebagai hasilnya, prinsip perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia mengacu pada pengakuan dan perlindungan martabat manusia, yang bersumber dari nilai-nilai Pancasila dan prinsip negara hukum yang didasarkan pada Pancasila.¹⁵

Secara teoretis, konsep perlindungan hukum tertuang dalam Pasal 28 D Ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 dinyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

F. Langkah-Langkah Penelitian

Penelitian adalah aktivitas ilmiah yang bergantung pada metode, sistematika, dan pendekatan tertentu yang bertujuan untuk memahami satu atau beberapa aspek dari hukum. Dalam konteks pengumpulan data yang relevan untuk penelitian ini, digunakan beberapa metode sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analitis. Metode ini bertujuan untuk memberikan deskripsi yang sistematis terhadap objek penelitian dan melakukan analisis terhadap data yang terkumpul. Metode ini fokus pada pemetaan masalah

¹⁴ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1993), 38.

¹⁵ *Ibid.*, 20.

yang ada dan menganalisisnya sesuai kondisi yang sebenarnya pada saat penelitian dilakukan.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan yuridis normatif. pendekatan ini mengacu pada norma-norma hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta norma-norma yang berlaku dan berkembang dalam masyarakat. pendekatan ini sering disebut juga sebagai pendekatan kepustakaan, di mana penelitian dilakukan dengan memeriksa literatur, peraturan-peraturan hukum, dan dokumen-dokumen lain yang relevan dengan topik penelitian.¹⁶

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Jenis data ini tidak dapat diukur dengan angka dan bersifat deskriptif. Jenis data ini diperoleh dari pengamatan langsung terhadap peristiwa atau fenomena yang relevan dengan topik penelitian.

4. Sumber Data

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

a. Bahan Hukum Primer

¹⁶ Soerjono and Abdul Rahman, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), 23.

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat yang berkaitan dengan permasalahan pertanahan. Bahan hukum tersebut terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan suatu perundang-undangan. Yang dijadikan sebagai bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu :

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 33 ayat (3);
- 2) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok-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;
- 10) Putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor: 109/PK/Pdt/2022;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang bersumber dari pendapat ilmiah para sarjana, buku-buku literatur, jurnal hukum dan kamus-kamus hukum atau ensiklopedia yang ada kaitannya dengan pertanahan di Indonesia.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data merupakan proses yang esensial dalam melakukan penelitian terhadap permasalahan yang akan dibahas. Dalam hal ini, teknik yang digunakan adalah *library Research* (studi kepustakaan) adalah teknik memperoleh data dengan mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan

menganalisis atas keseluruhan isi pustaka serta mengkaitkan pada permasalahan yang ada. Adapun pustaka yang menjadi bahan acuan adalah buku-buku, literatur serta peraturan perundang-undangan yang dapat berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan suatu tahapan yang dilakukan setelah data terkumpul. Data-data yang telah diperoleh akan di analisis menggunakan metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan metode yang mengelompokan dan menganalisis data yang diperoleh kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.¹⁷

G. Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
Wahyuni Eka Putri.	Tinjauan Hukum Terhadap Kekuatan Hukum <i>Eigendom Verponding</i> Sebagai Alas Hak (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2082 K/Pdt/2013)	Penelitian yang dilakukan Wahyuni Eka Putri memfokuskan pada kedudukan hukum penggunaan <i>eigendom verponding</i> sebagai alas hak, hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum penggunaan <i>eigendom verponding</i> sebagai alas hak pada prinsipnya dapat dijadikan dasar

¹⁷ I Made Wiratha, *Pedoman Penulisan: Usulan Penelitian, Skripsi, Dan Tesis* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2006), 155.

		untuk dimohonkan hak atas tanah sepanjang tanah tersebut tidak digunakan atau dimanfaatkan Negara untuk kepentingan umum
Rizma Marlina Gardini	Tinjauan Yuridis Sengketa Penguasaan Tanah Eks <i>Eigendom Verponding</i> (Studi Kasus Putusan No.10/Pdt.G/2017/PN Ungaran)	Fokus kajian status hukum tanah eks <i>RvE Verp.</i> No. 2146 setelah putusan No. 10/Pdt.G/2017/PN Unr adalah tanah negara, dan oleh karena itu terdapat penguasaan dobel di atas tanah eks <i>RvE Verp.</i> No. 2146 obyek tanah P3MB maka untuk mengajukan permohonan Hak atas Tanah P3MB tersebut para pihak harus menyelesaikan terlebih dahulu permasalahannya dan menentukan siapa yang berhak atas tanah baik melalui forum non litigasi maupun litigasi.
Amalia Nurfitri Syukura, Hajriyanti Nuraini, Yusmiati Yusmiati	Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Warga Dago Elos Melawan Keluarga Muller: Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Nomor 109 Pk/Pdt/2022	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan hakim pada putusan Nomor 109 PK/PDT/2022 tidak sesuai ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 28 H ayat (4) dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan peraturan perundang-

		undangan terkait dan tidak berkeadilan
Geraldus Sulianto, Hanafi Tanuwijaya	Penguasaan Tanah Bekas Hak <i>Eigendom Verponding</i> Setelah Berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018)	Pada dasarnya tanah bekas hak <i>eigendom verponding</i> yang sudah menjadi tanah negara di mana penguasaan fisik tersebut secara nyata sudah dikuasai oleh Diana Azhary kurang lebih 67 tahun maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 711/ Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya haruslah dibatalkan karena mengandung cacat hukum administrasi.
Mellyana Putri Ahlanissa, Zil Aidi	Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas <i>Eigendom Verponding</i> dalam Sengketa Kepemilikan Tanah	Akibat hukum tanah bekas <i>eigendom verponding</i> yang tidak dilakukan konversi, bagi pemegang haknya terhadap bukti kepemilikan bekas <i>eigendom verponding</i> dianggap tidak berlaku. Pemegang hak masih dapat mendaftarkan tanah melalui permohonan dan pemberian hak atas tanah dengan wajib adanya penguasaan secara fisik.