

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kekayaan terbesar yang terkandung dalam suatu negara dan sangat penting untuk pembentukan infrastruktur dan sumber ekonomi negara serta kesejahteraan rakyat. Hal tersebut tertuang dalam ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.¹ Pada dasarnya manusia diciptakan untuk memelihara dan mengelola bumi beserta isinya.

Setelah lahirnya induk dari semua peraturan perundang-undangan, maka pada tanggal 24 September 1960 Pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau disebut dengan UUPA. Dengan lahirnya UUPA tersebut terjadi perubahan yang fundamental pada hukum agraria di Indonesia. Perubahan fundamental dan mendasar tersebut adalah terjadi pada perubahan struktur hukum, konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian yang berpendapat bahwa UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi perkembangan zaman.²

Pada hakikatnya “Hak” adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan

¹Pasal 33 Ayat (3) Undang Undang Dasar 1945.

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2003). hlm. 1.

hubungan hukum antara keduanya (hubungan subyek obyek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintah berdasarkan hukum. 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 maupun 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 yang di hak. Mengingat sebelum tahun 1960, Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan.

Dalam UUPA tidak dikenal lagi istilah hak-hak atas tanah menurut hukum barat sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara, seperti hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan hak *eigendom*. Hak atas tanah yang dikenal sekarang adalah hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan sebagainya. Dengan demikian, hak-hak atas tanah barat harus dikonversikan sesuai UUPA yang telah diundangkan.

Eigendom verponding terbentuk dari kata *eigendom* dan *verponding*. Definisi dari *eigendomverponding* yaitu hak atas tanah yang diterbitkan pada zaman Belanda yang berasal dari hak-hak barat untuk warga negara Indonesia. *Eigendom* secara harfiah dapat diartikan sebagai hak milik tetap atas tanah dan *verponding* adalah surat tagihan pajak terhadap tanah atau tanah dan bangunan.

Setelah UUPA berlaku, *verponding* tersebut menjadi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB).³ Dan menurut Pasal 570 KUHP data hak *eigendom* bersifat mutlak dan pemiliknya dengan cara yang seluas mungkin dapat menikmati dan mempergunakan haknya.⁴

Dalam Pasal I ayat (1) Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi di UUPA hak *eigendom verponding* sejak berlakunya undang-undang ini harus dikonversi menjadi hak milik. Dengan dibataskan waktu untuk konversi selama 20 tahun yaitu sejak UUPA diberlakukan tertanggal 24 September 1960 terutama hak atas tanah *eigendom verponding* menjadi hak milik maka timbul permasalahan yaitu banyaknya pemilik *eigendom verponding* yang belum mengkonversi hak atas tanahnya menjadi hak milik setelah lewat batas waktu 20 tahun yaitu hingga 24 September 1980. Hak milik tersendiri hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.⁵

Salah satu jenis hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perseorangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA menjelaskan pengertian dari hak milik yaitu sebagai berikut:

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial seperti yang disebutkan dalam Pasal 6”.

³Muhlizar, “Eigendom Verponding Sebagai Alas Hak Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Jurnal Hadharah* Vol 1 (2020). hlm. 90.

⁴Muhammad Yamin Lubis and Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan, Dan Pengadaan Tanah* (Bandung: CV Mandar Maju, 2011). hlm. 11.

⁵Diyan Isnaeni and Suratman, *Reforma Agraria Land Reform Dan Redistribusi Tanah Di Indonesia* (Malang: Intrans Publishing, 2018). hlm. 149.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik berbeda dengan hak-hak lainnya. Kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.⁶ Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya. Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan di samping dapat beralih karena adanya peristiwa hukum seperti meninggal dan dapat beralih kepada ahli warisnya, pada dasarnya hak milik atas tanah dapat diperalihkan. Suatu hak milik atas tanah dapat diperalihkan jika melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut kepada pihak yang lain, dimana perpindahan hak milik atas tanah tersebut diinginkan oleh kedua belah pihak.

Eigendom verponding menjadi salah satu tanah bekas hak barat yang diatur kembali keberadaannya dalam ketentuan konversi UUPA. Pada kenyataannya, masih terdapat pengakuan tanah yang dimiliki merupakan bekas *eigendom verponding* yang tidak dikonversi oleh pemegang haknya dan terjadi sengketa atas tanahnya. Seringkali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah tersebut menimbulkan konflik antar sesama

⁶Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Depok: Kencana, 2017). hlm. 37.

anggotamasyarakat (konflik horizontal) maupun antara masyarakat dengan negara, yaitu pemerintah (konflik vertikal).⁷

Sengketa tanah dalam masyarakat seringkali terjadi, dimana setiap tahun semakin meningkat dan terjadi hampir di seluruh wilayah Indonesia baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan. Sengketa menurut Mukti Arto, yaitu suatu yang timbul biasanya karena adanya permasalahan dalam masyarakat dan ada dua hal yang menimbulkan masalah, yaitu adanya perbedaan antara *das sollen* dan *das sein* dan adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dengan apa yang terjadi, keduanya merupakan masalah dan bila masalah itu disebabkan oleh pihak lain, maka masalah tersebut menimbulkan sengketa. Sengketa ini bila berada dalam ruang lingkup tatanan hukum, maka ia akan menjadi sengketa hukum dan sengketa hukum ini ada yang dibawa ke pengadilan dan ada yang tidak dibawa ke pengadilan.⁸

Munculnya sengketa atas tanah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah maupun kepemilikannya. Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia dilatarbelakangi oleh beberapa faktor, antara lain adanya perebutan kepemilikan tanah, adanya sebuah kepentingan hak sehingga ia merasa berhak untuk memilikinya. Mochammad Tauchid menyatakan, bahwa soal agraria (soal tanah) adalah soal hidup dan penghidupan manusia, karena tanah adalah asal dan sumber makanan bagi manusia. Perebutan terhadap tanah berarti perebutan

⁷Asmawati, "Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan," *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jambi*, 2014. hlm. 54.

⁸Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, Dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata Di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001). hlm. 21.

makanan, tiang hidup manusia. Untuk itu orang rela menumpahkan darah, mengorbankan segala yang ada demi mempertahankan hidup selanjutnya.⁹

Sengketa hak atas tanah menimbulkan suatu gugatan yang menjadi alasan untuk beracara di pengadilan. Salah satunya yang terjadi di Kota Bandung, yang melibatkan warga Dago Elos dengan Keluarga Muller. Sengketa ini terjadi di Kampung Dago Elos II, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung. Kasus ini berawal ketika sebuah keluarga bernama Keluarga Muller mendadak mengklaim sepetak tanah di daerah Dago Elos seluas 6,3 hektar merupakan warisan dari kakek mereka, George Hendrik Muller. Hendrik Muller diketahui sebagai seorang warga negara Jerman yang sempat bertempat tinggal di Dago Elos selama masa kolonialisme. Namun, selama hampir 50 tahun lebih, tanah tersebut tidak pernah dinasionalisasikan pasca kemerdekaan. Padahal, tanah tersebut bisa diklaim apabila sudah melewati prosedur nasionalisasi dan pencatatan ulang kewajiban pajak tanah. Selama lebih dari 50 tahun, tanah tersebut ditelantarkan tanpa ada kejelasan. Hal ini pun membuat warga sekitar Dago Elos memanfaatkan tanah ini sebagai tempat tinggal dan menjadi sumber penghasilan mereka.¹⁰

Ada 335 tergugat yang terdiri dari warga Dago Elos, Terminal Dago, dan Kantor Pos Dago Elos yang digugat oleh keluarga Muller. Keluarga Muller yang menggugat warga Dago Elos adalah Heri Hermawan Muller, Dodi Rustendi

⁹Syahril Gunawan Bitu Amaliyah, Muhammad Amar Ma'ruf, Novytha Sary, "Reforma Agraria Dan Penanganan Sengketa Tanah," *Jurnal Ilmu Hukum* Vol 5 (2021). hlm. 31.

¹⁰Agatha Vidya Nariswari, "Awal Mula Kasus Sengketa Tanah Di Dago Elos, Berujung Warga Bentro Dengan Polisi," *suara.com*, 2023, <https://www.google.com/amp/s/amp.suara.com/news/2023/08/16145652/awal-mula-kasus-sengketa-tanah-di-dago-elos-berujung-warga-bentrok-dengan-polisi>. diakses pada tanggal 5 Januari 2024 pukul 22.18 WIB .

Muller, dan Pipin Sandepi Muller. Mereka adalah keturunan dari George Hendrik Muller. Mereka bertiga telah menjadi warga negara Indonesia. Mereka mengklaim bahwa tanah seluas 6,3 hektare di Dago Elos sudah diwariskan kepada mereka. Dalam Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN Bdg, tanah itu diklaim berasal dari *Eigendom Verponding* seluas 6,3 ha yang terbagi dalam tiga *Verponding* terdiri dari :

1. Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, seluas 5.316 M² (lima ribu tiga ratus enam belas meter persegi), yang terletak di : Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte VanEigendom* atas nama George Hendrik Muller yang dikeluarkan oleh Raad Van Justitie Bandoeng Nomor 893/ 1934;
2. Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3741, seluas 13.460 M² (tiga belas ribu empat ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di : Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte VanEigendom* atas nama George Hendrik Muller yang dikeluarkan oleh Raad Van Justitie Bandoeng Nomor 892/1934;
3. Sebidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3742, seluas 44.780 M² (empat puluh ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, Blok berdasarkan *Acte*

VanEigendom atas nama George Hendrik Muller yang dikeluarkan oleh Raad Van Justitie Bandoeng Nomor 891/1934.

Pada awal gugatan di tahun 2017, Pengadilan Negeri (PN) Bandung menyetujui gugatan dan menyatakan lahan tersebut milik keluarga Muller. Putusan ini memaksa agar 335 tergugat yang menempati lahan Dago Elos meninggalkan lahan tersebut dengan dibebani juga biaya perkara sebesar Rp238 juta.

Kemudian masyarakat kampung dago elos melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan harapan mendapatkan keringanan atau bahkan dapat memenangkan sengketa gugatan tersebut, namun setelah menjalani proses banding majelis hakim membacakan putusan No.570/Pdt/2017/PT.Bdg yang pada amar putusannya menyatakan bahwa menerima permohonan banding namun Para Tergugat di nyatakan kalah dan tanah dengan 3 *eigendomvervonding* dengan nomor tersebut di nyatakan sah sebagai kepemilikan atas nama George Hendrik Muller namun di serahkan kepada penggugat 4 yaitu PT. Dago Inti Graha karena *Eigendom Verponding* yang diklaim milik keluarga Muller tersebut sudah diserahkan haknya kepada PT. Dago Inti Graha.

Masyarakat kampung dago elos selanjutnya mengajukan kasasi. Berdasarkan putusan Kasasi Nomor 934.K/Pdt/2019 hakim Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa Hak *Eigendom Verponding* atas nama George Hendrik Muller sudah berakhir karena tidak dikonversi paling lambat tanggal 24 September 1980. Hal tersebut menegaskan bahwa klaim tanah atas nama keluarga Muller tidak dapat mengalihkan ataupun mengoperkan tanah tersebut kepada

PT.Dago Inti Graha yang dimana tanah di Dago Elos sejatinya telah jelas dikuasai sebagai tempat tinggal warga.

Merasa tidak puas, keluarga Muller mengajukan Peninjauan Kembali (PK), kemenangan gugatan tetap berpihak kepada keluarga Muller. Tak hanya itu, dalam putusan MK Nomor 109/PK/Pdt/2022, keluarga Muller juga memenangkan gugatan hingga menyatakan para 335 tergugat yang terdiri dari warga Dago Elos, Terminal Dago, dan Kantor Pos dianggap melawan perbuatan hukum dan diminta untuk meninggalkan lahan tersebut. Putusan tersebut semakin memberatkan warga Dago Elos yang dipaksa meninggalkan lahan yang telah ditempati puluhan tahun itu. Dan jika warga tetap menempatinya maka keluarga Muller berpotensi akan meruntuhkan rumah dan menyerahkan tanahnya kepada PT Dago Inti Graha. Kendati demikian, warga Dago Elos tetap yakin bahwa adanya pemalsuan laporan hak waris dari keluarga Muller serta memiliki hak paten menempati lahan tersebut. Sehingga ratusan warga itu tetap bersikukuh menempati lahan dan memperjuangkannya di pengadilan.¹¹

Pada putusan Nomor 109/PK/Pdt/2022, pertimbangan hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum dari tindakan penguasaan tanah *eigendom verponding* yang tidak dikonversi ini menjadi menarik untuk diteliti. Majelis hakim berpendapat bahwa tanah bekas *eigendom verponding* tersebut menjadi tanah yang dikuasai negara, sehingga siapapun berhak untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut. Akan tetapi, dalam hal untuk mendaftarkan tanah bekas *eigendom verponding* pada dasarnya bekas pemegang hak yang

¹¹Imanudin Abdurohman, "Kronologi Sengketa Lahan Dago Elos, Warga vs Keluarga Muller," *tirto.id*, 2023, <https://tirto.id/kronologi-sengketa-lahan-dago-elos-warga-vs-keluarga-muller-gN4M>. diakses pada tanggal 8 Januari 2024 pukul 14.25 WIB.

memenuhi syarat masih diberikan kesempatan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang bersangkutan jika tanah tersebut tidak dipergunakan untuk kepentingan umum, lalu kesempatan selanjutnya diberikan kepada rakyat penggarap ataupun rakyat yang menduduki tanah tersebut.

Dalam hukum perdata, perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) diatur lebih lanjut dengan Pasal 1365 KUHPerdata:¹²

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Perbuatan melanggar hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdata hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.¹³

Dalam pertimbangan hakim, Para Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa dinilai tidak memiliki bukti penguasaan ataupun alas haknya, oleh karenanya Para Penggugat sebagai bekas pemegang hak menjadi pihak yang berhak untuk mendaftarkan tanah obyek sengketa. Namun, hakim tidak mempertimbangkan bahwa hampir keseluruhan Para Tergugat ini telah menggarap dan menduduki tanah tersebut selama puluhan tahun serta memanfaatkannya dengan itikad baik, sedangkan Para Penggugat selama ini tidak menguasai tanah tersebut yang mana berarti telah meninggalkan tanahnya begitu saja dalam waktu yang cukup lama. Pertimbangan hakim dinilai penulis masih

¹²Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³Salim H S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008). hlm. 100.

belum jelas dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum atas tindakan penguasaan tanah bekas *eigendom verponding*.

Berdasarkan penjelasan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 109/PK/PDT/2022 MENGENAI *EIGENDOM VERPONDING* DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK POKOK AGRARIA**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hak kepemilikan tanah *eigendom verponding* dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam sengketa kepemilikan tanah pada putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/PDT/2022?
3. Bagaimana akibat hukum sengketa kepemilikan tanah dari putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/PDT/2022?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kedudukan hak kepemilikan tanah *eigendom verponding* dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam sengketa kepemilikan tanah pada putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/PDT/2022.
3. Untuk mengetahui akibat hukum sengketa kepemilikan tanah dari putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/PDT/2022.

D. Kegunaan Penelitian

Sejalan dengan penelitian diatas, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kegunaan, baik teoritis maupun praktis, diantaranya sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya, hukum perdata pada khususnya, terutama mengenai hak milik tanah bekas *eigendom verponding* di Indonesia.

2. Kegunaan Praktis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat membawa manfaat, memperluas wawasan, dan menumbuhkan pemikiran mahasiswa dan masyarakat luas terutama pihak yang bersengketa dan menjadi masukan positif bagi hukum agraria di Indonesia.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia merupakan Negara Hukum, sebagaimana sesuai dengan isi Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum”.¹⁴ Maka dari itu, setiap tindakan yang kita lakukan

¹⁴Pasal 1 Ayat (3) Undang Undang Dasar 1945.

haruslah sesuai dengan hukum yang berlaku. Dan segala sesuatu yang kita lakukan harus dipertanggung jawabkan didepan hukum. Pasal tersebut menjelaskan bahwa segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Indonesia merupakan negara hukum yang konsepnya disesuaikan dengan Pancasila. Negara kesatuan Republik Indonesia sebagai sebuah negara yang menganut ideologi pancasila dan sesuai sila ke satu yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa dengan ini memberikan hak hak nya untuk masyarakatnya. Salah satu nya hak milik atas suatu benda yang di miliki secara pribadi yang tidak boleh di ambil alih sewenang wenang oleh siapapun.

Hukum yang sering pula sebagai suatu kaidah atau norma merupakan suatu patokan atau pedoman mengenai perilaku manusia. Kaidah ini pun dibagi menjadi dua, yaitu yang mengatur tentang kepentingan antar individu. Sementara itu fungsi hukum sendiri adalah untuk menempatkan tentang sesuatu hal yang boleh dilakukan, harus dilakukan dan terhalang untuk dilakukan berikut dengan akibat atau sanksi hukum di dalamnya.¹⁵

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama hukum dibidang pertanahan karena telah terjadi pembaharuan dibidang hukum agraria atau hukum tanah di Indonesia. UUPA telah menciptakan unifikasi

¹⁵Pipin Syarifin dan Dedah Jubaedah, *Ilmu Perundang-Undangan* (Bandung: Pustaka Setia, 2012). hlm. 31.

dibidang hukum tanah dan hak-hak perorangan atas tanah dan menyatakan tidak berlaku lagi hukum tanah yang dualistik, yaitu :

1. Hukum tanah barat yang liberalistik, dan
2. Hukum tanah adat tertulis ciptaan pemerintah Belanda dan pemerintah Swapraja.

Sedangkan hukum tanah adat yang tidak tertulis masih tetap berlaku sebagai sumber utama. Unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang sudah dikuasai oleh orang dan badan hukum baik yang berasal dari hukum tanah barat maupun hukum tanah adat pun dikonversi atau diubah menjadi hak-hak perorangan atas tanah menurut hukum tanah nasional. Salah satu tujuan di berlakukannya UUPA adalah untuk melakukan penyatuan dan penyerdehanaan hukum agraria nasional. Untuk mewujudkan hal tersebut dilakukan konversi hak atas tanah.¹⁶ Masuknya hak-hak atas tanah menurut KUHPerdara dan hukum adat ini melalui lembaga konversi seperti yang di atur dalam diktum kedua UUPA tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi. Unifikasi hukum yang dilaksanakan melalui UUPA maka kedua rezim tersebut tidak berlaku lagi dan kemudian berlaku ketentuan ketentuan UUPA.¹⁷

Hak *eigendom* akan dikonversi menurut hukum menjadi hak milik apabila memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA. Namun sebaliknya apabila persyaratan tersebut tidak di penuhi maka hak *eigendom* tersebut demi hukum dikonversi menjadi hak guna bangunan yang berlangsung selama 20 tahun. Selanjutnya hak tersebut hapus, sedangkan tanah tersebut

¹⁶Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria*, Jilid I (Jakarta: Prestasi Pustakarya, 2004). hlm. 80.

¹⁷A.P. Parlindungan, *Komentor Atas Undang Undang Pokok Agraria* (Bandung: Mandar Maju, 1998). hlm. 101.

berubah status hukumnya menjadi tanah yang di kuasai langsung oleh Negara atau biasa di sebut dengan tanah Negara.

Terdapat teori-teori hukum yang relevan dengan pembahasan ini, yang pertama yaitu teori mengenai kepastian hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁸

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul Mengenal Hukum mengatakan “Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus

¹⁸Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010). 59.

¹⁹Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008). hlm. 158.

diperhatikan yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.”²⁰ Kepastian hukum merupakan landasan sebuah negara dalam menerapkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sudikno Mertokusumo mengartikan: “Kepastian hukum merupakan perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang yang mempunyai arti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.”

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²¹

Lalu yang kedua mengenai teori keadilan. Dalam kasus sengketa tanah disini, haruslah dilandasi sila ke-5 yang berbunyi “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia” dalam upaya penyelesaiannya agar terlaksananya keadilan yang menjadi cita cita Negara Kesatuan Republik Indonesia. Berdasarkan hal tersebut,

²⁰Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum* (Yogyakarta: Liberty, 1999). hlm. 145.

²¹CST Kansil and dkk, *Kamus Istilah Aneka Hukum* (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009). hlm. 385.

keadilan merupakan suatu prinsip moral yang bersifat universal, karena di dalamnya terkandung nilai-nilai pokok yang dibutuhkan seluruh umat manusia. Dalam hal ini hukum ingin mencapai keseimbangan agar hubungan yang ditimbulkan oleh kepentingan masyarakat agar tidak terjadi kekacauan. Untuk menjamin keseimbangan tersebut maka diperlukan tujuan hukum.²²

Teori keadilan menurut Aristoteles lebih terang menjelaskan tentang keadilan. Menurutnya, keadilan dimaknai sebagai keseimbangan. Adapun ukuran keseimbangan menurut Aristoteles adalah kesamaan numerik dan kesamaan proporsional.²³

1. Kesamaan numerik dimaknai bahwa setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya setiap orang sama di hadapan hukum.
2. Kesamaan proporsional adalah memberikan setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.

Aristoteles membagi keadilan menjadi dua, yaitu:

1. Keadilan distributif adalah keadilan yang berlaku dalam ranah hukum publik, yaitu fokus pada distribusi kekayaan dan barang lain yang diperoleh masyarakat.
2. Keadilan korektif berhubungan dengan membetulkan atau membenarkan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi bagi pihak yang dirugikan atau memberikan hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan.

²²Teguh Prasetyo, *Hukum Dan Sistem Hukum Berdasarkan Pancasila* (Yogyakarta: Media Perkasa, 2015). hlm. 9.

²³Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum* (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011). hlm. 241.

Teori keadilan menurut Thomas Aquinas, hampir sama dengan Aristoteles, pendapat Thomas Aquinas tentang keadilan adalah apa yang sepatutnya bagi orang lain menurut suatu kesamaan proporsional. Uraian pembagian keadilan menurut Thomas Aquinas adalah sebagai berikut:²⁴

1. Keadilan distributif (*iustitia distributiva*) adalah keadilan yang berkenaan dengan pembagian jabatan, pembayaran pajak, dan sebagainya.
2. Keadilan legal (*iustitia legalis*) adalah menyangkut pelaksanaan hukum, atau keadilan umum atau keadilan menurut Undang-Undang yang sesuai dengan *lex naturalis*.
3. Keadilan komutatif atau keadilan tukar menukar (*iustitia commutativa*) adalah berkenaan dengan transaksi jual beli.
4. Keadilan balas dendam (*iustitia vindicativa*) yang pada masa itu berkenaan dengan hukum pidana.

F. Langkah-langkah Penelitian

Dalam sebuah penelitian, metode merupakan tata cara mengenai bagaimana suatu penelitian akan dilakukan. Selain itu, metode penelitian juga dapat diartikan sebagai suatu cara yang ditempuh peneliti untuk mengumpulkan penelitiannya. Untuk itu dalam menyusun penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

²⁴Budiono Kusumohamidjojo, *Filsafat Hukum: Problematik Ketertiban Yang Adil*(Bandung: CV Mandar Maju). hlm. 641.

Metode penelitian yang digunakan penulis bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut penyelesaian sengketa pertanahan, spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah berupa penelitian studi kasus, kemudian menurut Ronny Hanitjo Soemitro, deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas.²⁵

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif yaitu data yang dikumpulkan berupa data deskriptif, seperti kata-kata atau jawaban atas pertanyaan tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku

²⁵Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994). hlm. 97.

yang diamati. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang bersifat studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan adalah metode-metode penelitian melalui studi dokumen dari data berupa bahan-bahan pustaka yang sering disebut dengan data sekunder yang mencakup :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum ini terdiri dari peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya yang terkait dengan obyek penelitian, seperti di antaranya :

- 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
- 6) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
- 7) Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, terdiri dari publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, hasil-hasil penelitian, tulisan para ahli di bidang hukum, dan juga jurnal yang didapatkan melalui studi perpustakaan yang berkaitan serta relevan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Studi kepustakaan diperoleh dari sumber-sumber seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian terdahulu.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Studi Dokumen yang digunakan oleh peneliti adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 109 PK/Pdt/2022.

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara kualitatif, yaitu analisis data yang memberikan suatu pembahasan dengan cara menafsirkan dan mendiskusikan data-data yang telah

diperoleh. Data yang sudah dikumpulkan kemudian secara umum dianalisis melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Mengkaji semua data yang telah dikumpulkan dari berbagai sumber baik primer maupun sumber sekunder yang berkaitan dengan penelitian.
- b. Mengklasifikasi dari seluruh data yang telah dikumpulkan berdasarkan jenis data yang dibutuhkan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan dari penelitian.
- c. Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran.
- d. Menyimpulkan hasil analisa dari data yang dianalisis dengan memperhatikan rumusan masalah penelitian.

G. Penelitian Terdahulu

Pemilik & Tahun	Topik Penelitian	Hasil Penelitian
Ulfa Fadhilah Rachmawati (Tahun 2017)	Kekuatan Pembuktian <i>Eigendom Verponding</i> Pada Akta Otentik Yang Terindikasi Masalah Sengketa Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 82/PK/PID/2017)	Penelitian ini memfokuskan pada kedudukan <i>Eigendom Verponding</i> sebagai bukti kepemilikan tanah dalam pembuatan suatu akta otentik pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 82/PK/PID/2017 dan posisi Notaris dalam pembuatan akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah bekas hak barat, hasil penelitian menunjukkan kedudukan

		<p><i>Eigendom Verponding</i> dalam pembuatan suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang menguatkan seseorang sebagai pemilik tanah asalkan riwayatnya jelas dan pemilik <i>Eigendom Verponding</i> tersebut memang benar adalah pemilik tanah yang bersangkutan sedangkan dalam menangani pembuatan akta otentik mengenai tanah bekas hak barat, posisi Notaris terbatas pada pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pelepasan Hak.</p>
<p>Perbedaan : Pada penelitian penulis memfokuskan kedudukan <i>eigendom verponding</i> pasca lahirnya UUPA, serta pertimbangan hukum hakim dan akibat hukum dalam putusan nomor 109/PK/PDT/2022.</p>		
<p>Ferry Purnomo (Tahun 2020)</p>	<p>TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK MILIK BARAT (<i>EIGENDOM</i>) STUDI PUTUSAN NOMOR 35/Pdt.G/2018/PN.Slw</p>	<p>Penelitian ini memfokuskan terhadap penyelesaian sengketa yang timbul dari tanah bekas <i>eigendom verponding</i>, hasil penelitian menunjukkan dengan melakukan konversi sesuai syarat, peraturan yang berlaku dan dalam penyelesaian putusan hakim dalam sengketa tanah <i>eigendom verponding</i> pada</p>

		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.
Perbedaan : Pada penelitian penulis memfokuskan kedudukan <i>eigendom verponding</i> pasca lahirnya UUPA, serta pertimbangan hukum hakim dan akibat hukum dalam putusan nomor 109/PK/PDT/2022.		
Dian Aries Mujiburohman (Tahun 2020)	LEGALISASI TANAH-TANAH BEKAS HAK <i>EIGENDOM</i> (Kajian Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pk)	Penelitian ini memfokuskan pada tanah yang dikuasai oleh negara dan siapa yang di prioritaskan atas tanah tersebut, hasil menunjukkan tanah obyek sengketa telah ditetapkan sebagai tanah yang dikuasai oleh negara tidak serta merta hapus hak atas tanahnya, karena hak keperdataan (kepemilikan) masih melekat pada pemegang hak. Cara menghapus hak keperdataan itu adalah dengan memberi ganti kerugian kepada pemegang hak.
Perbedaan : Pada penelitian penulis memfokuskan kedudukan <i>eigendom verponding</i> pasca lahirnya UUPA, serta pertimbangan hukum hakim dan akibat hukum dalam putusan nomor 109/PK/PDT/2022.		
Arya Mochamad	SENGKETA TANAH	Hasil penelitian menunjukkan kasus

Fauzi (Tahun 2023)	MILIK AHLI WARIS X DENGAN MASYARAKAT KAMPUNG X DI KOTA BANDUNG DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA	sengketa tanah antara ahli waris x dengan masyarakat kampung x di Kota Bandung Gugatan para ahli waris x tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Hak <i>Eigendom Verponding</i> atas nama kakek dari ahli waris X sudah berakhir, selain tidak dikonversi, ternyata 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.
Perbedaan : Walaupun memiliki obyek kajian yang sama, akan tetapi peneliti membahas rumusan masalah yang berbeda, pada penelitian penulis memfokuskan kedudukan <i>eigendom verponding</i> pasca lahirnya UUPA, serta pertimbangan hukum hakim dan akibat hukum dalam putusan nomor 109/PK/PDT/2022.		
Amelia Abdat, Winanti (2021)	PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP <i>EIGENDOM VERPONDING</i> YANG DIKUASAI PIHAK LAIN	Hasil penelitian ini yaitu, cara mengembalikan <i>eigendom verponding</i> yang dikuasai pihak lain dengan menggugat dan membuktikan ada kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat yang menimbulkan tumpang tindih dan setelah digugat pemilik hak atas

		tanah <i>eigendom verponding</i> harus mengkonversinya menjadi hak milik.
Perbedaan : Pada penelitian penulis memfokuskan kedudukan <i>eigendom verponding</i> pasca lahirnya UUPA, serta pertimbangan hukum hakim dan akibat hukum dalam putusan nomor 109/PK/PDT/2022.		

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan sebuah metode atau urutan dalam penyelesaian sebuah karya tulis, riset maupun penelitian. Sistematika penulisan ditujukan untuk memberikan sebuah gambaran awal bagi penulis dalam menyelesaikan setiap langkah penelitian. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I yang menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, langkah-langkah penelitian, penelitian terdahulu, sistematika penulisan.

BAB II yang menguraikan berkenaan dengan teori-teori hukum yang berkaitan dengan masalah yang diangkat untuk diteliti. Adapun teori-teori yang digunakan tersebut yaitu teori kepastian hukum dan teori keadilan hukum.

BAB III memuat hasil dan pembahasan terkait Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/PDT/2022 Mengenai *Eigendom Verponding* Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang menguraikan dan membahas mengenai rumusan masalah yaitu : 1. Bagaimana kedudukan hak kepemilikan tanah *eigendom verponding*

dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria? 2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam sengketa kepemilikan tanah pada putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/PDT/2022? 3. Bagaimana akibat hukum sengketa kepemilikan tanah dari putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/PDT/2022?

BAB IV yang menguraikan mengenai kesimpulan dan saran dari penelitian yang penulis lakukan.

DAFTAR PUSTAKA yang memuat referensi yang digunakan dalam menunjang penulisan penelitian yang dilakukan.

