

STATUS HAK *EIGENDOM VERPONDING* DAN KONVERSINYA PASCA UUPA DALAM SENGKETA TANAH DAGO ELOS BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 109 PK/PDT/2022

Shafira Ilahude

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Gorontalo
Jl. Jend. Sudirman No.6, Kode Pos 96128, Kota Gorontalo, Provinsi Gorontalo
Email: Ilahudeshafira@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini membahas status hukum *Eigendom Verponding* sebagai salah satu bentuk hak atas tanah peninggalan kolonial serta proses konversinya setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Fokus kajian diarahkan pada sengketa tanah yang menjadi objek Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022, yang menimbulkan perdebatan mengenai keberlakuan dokumen hak kolonial dalam sistem hukum agraria nasional. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus, melalui analisis terhadap UUPA, peraturan konversi hak, dokumen kolonial *Eigendom Verponding*, serta pertimbangan hukum majelis hakim. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun UUPA secara tegas menghapus dan mengkonversi seluruh hak kolonial ke dalam struktur hak nasional, dalam praktiknya masih terdapat kekosongan administratif yang menyebabkan dokumen *Eigendom Verponding* tetap digunakan sebagai dasar pembuktian dalam sengketa tanah. Putusan Mahkamah Agung dalam perkara ini memperlihatkan bahwa pengadilan masih mengakui kekuatan pembuktian dokumen kolonial sepanjang tidak terbukti adanya peralihan atau penghapusan hak menurut hukum positif. Temuan ini menegaskan pentingnya optimalisasi pelaksanaan konversi hak, penertiban arsip pertanahan, serta harmonisasi antara legalitas formal dan asas keadilan sosial dalam penyelesaian sengketa agraria. Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan hukum agraria dengan memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai posisi hak *Eigendom Verponding* dalam sistem hukum tanah nasional.

Kata Kunci: Eigendom; Konversi; Sengketa

Abstract

This study examines the legal status of *Eigendom Verponding* as a form of land rights inherited from the colonial era and its conversion process following the enactment of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA). The study focuses on the land dispute that became the object of Supreme Court Decision Number 109 PK/Pdt/2022, which sparked debate regarding the validity of colonial rights documents within the national agrarian law system. This study uses a normative juridical method with a statutory approach and case studies, through an analysis of the UUPA, rights conversion regulations, colonial *Eigendom Verponding* documents, and the legal considerations of the panel of judges. The results of the study indicate that although the UUPA expressly abolished and converted all colonial rights into a national rights structure, in practice there are still administrative gaps that cause *Eigendom Verponding* documents to continue to be used as evidence in land disputes. The Supreme Court's decision in this case shows that the courts still recognize the evidentiary force of colonial documents as long as there is no evidence of a transfer or elimination of rights under positive law. These findings emphasize the importance of optimizing the implementation of land rights conversion, streamlining land records, and harmonizing formal legality and the principle of social justice in resolving agrarian disputes. This research contributes to the development of agrarian law by providing a more comprehensive understanding of the position of *Eigendom Verponding* rights within the national land law system.

Keywords: Eigendom; Conversion; Dispute

Pendahuluan

Indonesia, sebagai negara yang pernah berada di bawah penjajahan Belanda, mengalami masa ketika sistem hukum kolonial diterapkan secara menyeluruh di wilayahnya.¹ Kondisi historis tersebut membuka ruang bagi hadirnya norma, kepentingan, serta jejak-jejak hukum asing yang ikut memengaruhi struktur sosial dan ekonomi Indonesia hingga masa kini. Namun, setelah memperoleh kemerdekaan, pemerintah Indonesia menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA), sehingga aturan-aturan agraria warisan Belanda dapat dihentikan keberlakuannya.²

Dalam perspektif hukum barat, beberapa jenis hak atas tanah yang sebelumnya dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti hak opstal, erfpacht, dan eigendom tidak lagi diakui setelah UUPA diberlakukan. Sebagai gantinya, berlaku kategori hak sebagaimana diatur 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, serta bentuk hak lain.³ Dengan demikian, seluruh hak atas tanah yang berasal dari sistem hukum barat wajib disesuaikan atau dikonversi menurut ketentuan Pasal 55 ayat (1) UUPA.⁴

Hak-hak yang bersumber dari ketentuan konversi dalam Pasal I sampai V UUPA diubah menjadi Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan, dan keberlakuannya hanya bersifat sementara maksimal selama dua puluh tahun. Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa seluruh hak tanah barat berubah menjadi hak baru sesuai dengan sistem agraria nasional. Pengaturan mengenai konversi tersebut tercantum dalam Bagian Kedua UUPA dan kemudian diperjelas melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan UUPA.⁵

Dengan diberlakukannya UUPA, hak eigendom yang merupakan hak barat harus dikonversi dalam jangka waktu paling lama dua puluh tahun, yaitu sampai tanggal 24 September 1980. Jika sampai batas waktu tersebut konversi tidak dilakukan, maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung berada dalam penguasaan negara.⁶ Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Pemberian Hak Baru atas Tanah Hasil Konversi Hak Barat, yang menyatakan bahwa hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang

¹ Widodo, Slamet. "Perkembangan Sistem Hukum Indonesia Dan Adat Berdasarkan Pemikiran Filsuf Hukum." *Jurnal Insan Pendidikan dan Sosial Humaniora* 1.1 (2023), hlm.15.

² Sufiarina, Sufiarina, et al. *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024.

³ Maharani, Farah Diba, and Teddy Anggoro. "Keberlakuan Eigendom Verponding Pada Tanah Negara Yang Penguasaan Fisiknya dikuasai Oleh Penggarap (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/PDT/2022)." *Indonesian Notary* 5.1 (2024), hlm.4.

⁴ Nasir, Rifqi Ridlwan. "Analisis Hukum Islam Terhadap Konversi Tanah Bekas Eigendom dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Journal of Islamic Business Law* 5.1 (2021).

⁵ Susilo Lestari, S. H. *Pemberlakuan Legalitas Tanah Gewijzigde Grondkaart Pasca Nasionalisasi*. Penerbit K-Media, 2025.

⁶ Suartini, Made, Dewa Gede Budiarta, and Putu Andhika Kusuma Yadnya. "Kekuatan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Eigendom." *Majalah Ilmiah Universitas Tabanan* 17.1 (2020), hlm.63.

berasal dari konversi hak barat akan berakhir paling lambat pada tanggal 24 September 1980, dan jika tidak dikonversi, tanah tersebut langsung dikuasai oleh negara.⁷ Selanjutnya, pengaturan mengenai tata cara pemanfaatan, penguasaan, dan pemberian hak atas tanah tersebut ditetapkan melalui Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 mengenai tata cara permohonan serta pemberian hak baru atas tanah bekas hak barat.⁸

Walaupun pemerintah telah menetapkan aturan mengenai konversi hak tanah barat, persoalan agraria terkait tanah konversi masih sering muncul. Salah satu kasus yang mencuat pada tahun 2022 adalah sengketa antara warga Dago Elos dengan keluarga Muller. Singkatnya, Heri Hermawan Muller, Dodi Rustendi Muller, dan Pipin Sandepi Muller yang merupakan keturunan George Hendrik Muller, warga Jerman yang tinggal di Bandung pada masa colonial mengajukan gugatan bersama PT Dago Inti Graha pada tahun 2016 untuk mengklaim tanah berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742. Pada lahan tersebut kini berdiri Kantor Pos, Terminal Dago, serta rumah-rumah warga RT 01 dan 02 RW 02 Dago Elos dengan total sekitar 335 penduduk.

Eigendom Verponding merupakan jenis hak barat yang menurut UUPA harus dikonversi menjadi hak kepemilikan paling lambat tanggal 24 Desember 1980 sejak UUPA mulai berlaku. Alih-alih memenuhi kewajiban untuk mendaftarkan ulang tanah sesuai ketentuan nasional, keluarga Muller justru tidak muncul selama bertahun-tahun dan kembali dengan membawa gugatan terhadap warga Dago Elos atas dasar perbuatan melawan hukum. Pada akhirnya, pada Agustus 2017, Pengadilan Negeri Bandung memutuskan bahwa tanah sengketa tersebut secara sah menjadi milik keluarga Muller.

Hasil Penelitian

Tinjauan Putusan Mahkamah Agung No. 109PK/Pdt/2022

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 109 PK/Pdt/2022 merupakan perkara peninjauan kembali yang diajukan oleh Keluarga Muller bersama PT Dago Intigraha terkait sengketa tanah di wilayah Dago Elos, Kota Bandung, yang didasarkan pada dokumen kepemilikan masa kolonial berupa hak *Eigendom Verponding*. Hak *Eigendom Verponding* merupakan konsep kepemilikan tanah dalam sistem hukum Belanda yang seharusnya telah dikonversi ke dalam jenis hak atas tanah nasional berdasarkan ketentuan konversi UUPA tahun 1960. Namun, sejumlah tanah berstatus *Eigendom Verponding* tidak dikonversi hingga batas waktu 24 September 1980 sehingga timbul ketidakpastian status hukum. Dalam perkara ini, para pemohon PK mengklaim bahwa mereka masih memiliki hak sah atas tanah tersebut melalui hubungan kewarisan dan dokumen *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742. Sengketa muncul karena tanah tersebut telah ditempati dan dikuasai warga Dago Elos selama puluhan tahun. Putusan-putusan sebelumnya, termasuk tingkat kasasi, menolak klaim pemohon dan lebih mempertimbangkan aspek penguasaan fisik masyarakat.

⁷ Nasir, Rifqi Ridlwan. "Analisis Hukum Islam Terhadap Konversi Tanah Bekas *Eigendom* dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Journal of Islamic Business Law* 5.1 (2021).

⁸ Mujiburohman, Dian Aries. "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak *Eigendom*." *Jurnal Yudisial* 14.1 (2021): 117-137.

Namun pada tahap PK, Mahkamah Agung membatalkan putusan sebelumnya dan mengabulkan permohonan PK para pemohon.

Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menyatakan bahwa bukti *Eigendom Verponding* yang diajukan pemohon PK masih memiliki kekuatan hukum sebagai dasar untuk mendaftarkan tanah tersebut sebagai hak atas tanah nasional, sehingga pemohon tetap dianggap sebagai pihak yang berhak atas tanah sengketa. MA menilai bahwa penguasaan masyarakat Dago Elos selama bertahun-tahun tidak dapat menghapus hak kepemilikan formal para pemohon karena tidak ada bukti peralihan hak yang sah atau tindakan hukum yang membatalkan eigendom tersebut. Putusan ini menegaskan pentingnya bukti tertulis formal dalam sengketa tanah, namun sekaligus memunculkan kritik karena dianggap tidak mempertimbangkan prinsip keadilan sosial, asas fungsi sosial tanah, serta ketentuan konversi dalam UUPA yang menegaskan bahwa hak kolonial harus disesuaikan dengan sistem hukum nasional. Putusan MA ini menjadi salah satu contoh kontroversial dalam praktik hukum agraria di Indonesia karena menunjukkan adanya ketegangan antara legalitas formal yang bersumber dari hukum kolonial dan realitas penguasaan tanah oleh masyarakat dalam hukum nasional modern.⁹

tanah merupakan bagian dari unsur permukaan bumi yang keberadaannya tidak hanya terbatas pada bidang yang tampak secara fisik, tetapi mencakup pula elemen-elemen yang berada di bawah permukaan serta ruang udara di atasnya.¹⁰ Meskipun tidak terdapat batas pasti mengenai kedalaman atau ketinggian ruang yang dimaksud, pemanfaatannya tetap diperbolehkan sepanjang tidak melampaui batas kewajaran dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum. Penggunaan tanah juga dibatasi oleh aturan normatif yang ditetapkan bagi pemegang hak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Indonesia sebagai negara hukum (Rechtsstaat) menempatkan hukum sebagai pilar utama dalam menciptakan ketertiban. Prinsip negara hukum menghendaki agar seluruh tatanan sosial berjalan menurut ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tercermin nilai-nilai negara hukum berdasarkan Pancasila.¹¹ Oleh karena itu, pengaturan agraria tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga berfungsi untuk mewujudkan keteraturan sosial yang berkeadilan.

Secara historis, sistem hukum tanah di Indonesia dibangun di atas dua landasan besar, yaitu hukum agraria pada masa kolonial dan hukum agraria nasional setelah Indonesia merdeka. Sebelum UUPA berlaku, Indonesia masih terikat pada berbagai perangkat hukum barat, terutama Agrarische Wet yang memberikan perlindungan terhadap kepentingan perusahaan-perusahaan swasta kolonial. Sistem ini melahirkan asas Domein Verklaring, serta jenis hak seperti Erfpacht dan Agrarische Besluit.¹² Berdasarkan prinsip tersebut, jika seseorang tidak mampu membuktikan eigendom atas tanah, maka status tanah dapat berubah menjadi domein of the state atau tanah yang menjadi hak milik negara.¹³

⁹Putusan MAHKAMAH AGUNG Nomor 109 PK/Pdt/2022 Tanggal 29 Maret 2022

¹⁰ Julius Sembiring, S. H. *Pengertian, pengaturan, dan permasalahan tanah negara*. Kencana, 2018.

¹¹ Rokilah, Rokilah. "Dinamika Negara Hukum Indonesia: Antara Rechtsstaat dan Rule Of Law." *Nurani Hukum* 2.1 (2020), hlm.12.

¹² Arba, Muhammad. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, 2021.

¹³ Mujiburohman, Dian Aries. "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom." *Jurnal Yudisial* 14.1 (2021), hlm117.

Hak-hak barat tersebut meliputi eigendom, erfpacht, opstal, dan verponding, sedangkan hak-hak agraria Indonesia memperkenalkan istilah seperti tanah komunal, tanah ulayat, tanah gogolan, tanah usaha, dan agrarisch eigendom.¹⁴ Perbedaan sistem ini mencerminkan adanya dualisme hukum hingga akhirnya UUPA 1960 menetapkan unifikasi hukum tanah nasional.

Kedudukan Verponding dan Eigendom dalam Sistem Hukum Agraria

Menurut Undang-Undang Nomor 72 Tahun 1958 tentang Pajak Verponding, istilah verponding merujuk pada pemungutan pajak atas benda tetap, termasuk tanah dan bangunan. Dalam praktiknya, Mahkamah Agung melalui Putusan No. 34/K/TUN/2007 menunjukkan bahwa istilah “*Eigendom Verponding*” dapat digunakan untuk menunjukkan hak atas tanah yang masih merujuk pada sistem kolonial.¹⁵

UUPA secara tegas mengatur bahwa seluruh hak eigendom harus dikonversi menjadi hak milik sesuai Pasal I ayat (1) Aturan Konversi. Proses konversi tersebut diberikan tenggat waktu 20 tahun sejak UUPA berlaku, sehingga seluruh hak eigendom seharusnya telah beralih menjadi hak agraria nasional pada 24 September 1980. Walaupun demikian, kenyataannya masih banyak tanah yang belum dikonversi akibat keterbatasan pemahaman maupun keterlambatan administrasi.¹⁶

Hak eigendom merupakan bentuk hak kepemilikan absolut menurut hukum barat, sedangkan verponding adalah tagihan pajak atas tanah dan bangunan yang kini telah berubah menjadi SPPT-PBB. Sesuai UUPA, hak eigendom wajib dialihkan menjadi jenis hak atas tanah nasional seperti:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM)
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
- c. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)
- d. Sertifikat Hak Pakai (SHP)

Kewajiban konversi ini sering kali tidak dijalankan karena minimnya pengetahuan masyarakat atau ketidakmampuan dalam mengurus administrasi, sehingga sampai sekarang masih terdapat tanah yang terdaftar sebagai *Eigendom Verponding*.¹⁷

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan ini merupakan dasar filosofi pengelolaan sumber daya agraria. Pemberlakuan UUPA bertujuan menyelaraskan sistem hukum agraria nasional agar sejalan dengan amanat Pasal 33. Salah satunya dilakukan melalui konversi hak-hak agraria kolonial agar tidak lagi bertentangan dengan prinsip negara kesejahteraan.

¹⁴ Mujiburohman, Dian Aries. "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom." *Jurnal Yudisial* 14.1 (2021), hlm.119.

¹⁵ Gandawati, Dyah Ayu. *Kedudukan Eigendom Verponding Pasca Kelahiran Undang-Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Dago Elos Putusan Mahkamah Agung Nomor 109PK/PDT/2022)*. MS thesis. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024.

¹⁶ Suartini, Made, Dewa Gede Budiarta, and Putu Andhika Kusuma Yadnya. "Kekuatan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Eigendom." *Majalah Ilmiah Universitas Tabanan* 17.1 (2020), hlm.63.

¹⁷ Pandelaki, Glenn Richard, Ronny A. Maramis, and Deasy Soeikromo. "Kajian Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding Menjadi Hak Milik." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 5.5 (2025), hlm. 18.

Konversi hak merupakan mekanisme peralihan dari hak kolonial menjadi hak agraria nasional. Berdasarkan Aturan Konversi UUPA, eigendom otomatis menjadi hak milik kecuali pemegang hak tidak memenuhi syarat Pasal 21. Bagi negara asing atau perwakilan diplomatik, hak tersebut berubah menjadi Hak Pakai berdasarkan Pasal 41 ayat (1). Sementara eigendom milik warga negara asing atau badan hukum non-Indonesia berubah menjadi Hak Guna Bangunan selama 20 tahun.

Berdasarkan ketentuan, hak eigendom akan berubah menjadi hak milik jika pemilik memenuhi syarat. Namun jika syarat tersebut tidak dipenuhi, maka hak eigendom berubah menjadi Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 20 tahun. Setelah itu, hak tersebut hapus dan tanah kembali menjadi tanah negara.¹⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa pembuktian hak lama atas tanah yang berasal dari hak barat harus dibuktikan melalui:

1. Bukti tertulis
2. Kesaksian
3. Pernyataan pemohon yang dinilai sah oleh Panitia Ajudikasi atau Kantor Pertanahan

Jika data fisik dan yuridis lengkap serta tidak ada sengketa, maka tanah dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat haknya.

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 menegaskan bahwa setelah masa konversi berakhir, tanah yang hak baratnya kedaluwarsa otomatis dikuasai negara. Selanjutnya terdapat tiga pihak yang diprioritaskan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut, yaitu:

1. Negara, untuk kepentingan umum;
2. Bekas pemegang hak sebelumnya;
3. Penduduk/masyarakat yang menempati atau mengelola tanah tersebut.¹⁹

Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung No. 109PK/Pdt/2022

Status hak *Eigendom Verponding* dalam sistem hukum agraria Indonesia merupakan warisan dari rezim hukum kolonial Belanda, di mana hak ini disebut sebagai bentuk kepemilikan tanah menurut hukum barat. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, hak-hak atas tanah yang berasal dari sistem kolonial, termasuk *Eigendom Verponding*, seharusnya mengalami proses konversi menjadi hak atas tanah berdasarkan hukum agraria nasional paling lambat 24 September 1980, yaitu 20 tahun sejak UUPA disahkan.

Ketentuan konversi ini dimaksudkan untuk menyelaraskan sistem hukum tanah kolonial dengan prinsip dasar agraria Indonesia yang menekankan pada asas keadilan sosial dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah serta agar tanah yang semula berstatus hak barat dapat tercatat sesuai jenis hak yang diakui UUPA seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai. Namun kenyataannya, banyak objek tanah *Eigendom Verponding* yang belum dikonversi

¹⁸ Polwanti, Nola. "Analisis Yuridis Terhadap Hak Eigendom Sebagai Dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Diatasnya (Putusan Nomor 3042/K/PDT/2021)." *Journal Law of Deli Sumatera* 2.1 (2022).

¹⁹ Timotius, Richard. "Revitalisasi Desa Dalam Konstelasi Desentralisasi Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48.2 (2018), hlm.323.

hingga lewat periode waktu tersebut, sehingga menimbulkan problem hukum dalam pengakuan hak, pendaftaran dan kepastian hukum atas tanah yang bersangkutan. Status hukum tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum dikonversi ini menjadi sumber sengketa karena secara yuridis dokumen kolonial sebenarnya tidak otomatis berlaku sebagai bukti kepemilikan yang sah di bawah UUPA jika tidak diubah melalui proses konversi atau pendaftaran ulang kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai ketentuan pendaftaran tanah nasional.²⁰

Dalam sengketa tanah yang melibatkan klaim atas tanah *Eigendom Verponding*, seperti yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022, persoalan yuridis utama adalah bagaimana menempatkan bukti hak kolonial itu dalam kerangka hukum agraria nasional setelah UUPA berlaku serta konsekuensi hukum dari tidak dilaksanakannya konversi. Secara normatif, apabila pemegang hak lama masih memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah (misalnya belum terjadi peralihan kepada pihak lain dan dapat dibuktikan secara tertulis), tanah tersebut masih dapat diproses pendaftaran dan diberikan hak baru berdasarkan peraturan pertanahan yang berlaku. Namun, bila tanah tersebut telah beralih kepada pihak lain, baik melalui penguasaan fisik maupun perbuatan hukum yang sah, hal ini akan memengaruhi kelayakan konversi dan pengakuan hak.

Perbedaan tafsir hukum terhadap pengakuan dokumen *Eigendom Verponding* ini sering kali menjadi titik konflik di pengadilan, karena sebagian putusan lebih menegaskan legalitas formal dokumen kolonial sebagai dasar hak, sementara putusan lain menekankan kewajiban konversi dan prinsip legalitas pendaftaran tanah nasional untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan pihak yang menguasai tanah secara faktual. Sengketa semacam ini mencerminkan kompleksitas penerapan UUPA terhadap realitas hak tanah warisan kolonial dan perlunya harmonisasi pemahaman yuridis antara norma formal konversi dengan asas keadilan sosial untuk masyarakat luas.²¹

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap status hak *Eigendom Verponding* dan mekanisme konversinya pasca berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam sengketa tanah Dago Elos, dapat disimpulkan bahwa persoalan utama dalam kasus ini berakar pada ketidaksinkronan antara legalitas formal hak warisan kolonial dengan sistem hukum agraria nasional yang seharusnya berlaku secara menyeluruh, sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022 yang pada satu sisi masih mengakui keberlakuan *Eigendom Verponding* sebagai dasar klaim kepemilikan sepanjang tidak terdapat bukti peralihan hak yang menghapusnya, namun pada sisi lain memperlihatkan problem mendasar berupa belum optimalnya pelaksanaan prinsip konversi hak yang diwajibkan oleh UUPA guna menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh warga negara. Sengketa ini sekaligus menegaskan urgensi konsistensi penerapan konversi hak agraria serta kebutuhan akan penafsiran hukum yang tidak semata-mata berorientasi pada legalitas formal dokumen kolonial,

²⁰ Mujiburohman, Dian Aries. "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak *Eigendom*." *Jurnal Yudisial* 14.1 (2021), hlm.117.

²¹ Bakir, Herman, and Faisal Santiago. "Legal Status of Land Rights of the Former *Eigendom Verponding* After the Issuance of the Conversion Rules." *Jurnal Indonesia Sosial Sains* 4.5 (2023).

melainkan juga memperhatikan asas keadilan sosial, fungsi sosial tanah, serta penguasaan nyata oleh masyarakat. Hasil penelitian ini memiliki implikasi penting bagi penguatan kebijakan agraria nasional, khususnya dalam penertiban dan penyelesaian hak-hak lama yang belum dikonversi melalui penguatan sistem pendaftaran tanah, percepatan inventarisasi tanah peninggalan kolonial, dan perluasan akses masyarakat terhadap informasi serta layanan administrasi pertanahan sebagai langkah preventif terhadap sengketa serupa, sekaligus mendorong perlunya pedoman yudisial yang lebih tegas agar putusan pengadilan tidak hanya bertumpu pada keberlakuan dokumen kolonial, tetapi juga mempertimbangkan konteks sosial-historis dan prinsip konstitusional penguasaan negara atas tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sehingga pada akhirnya penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan dalam pembenahan sistem hukum agraria nasional, memperjelas batas antara hak formal dan penguasaan faktual, serta mendukung penegakan hukum yang lebih berkeadilan dan responsif terhadap dinamika masyarakat.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Arba, Muhammad. 2021. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sufiarina, Sufiarina, dkk. 2024. *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya*. Jakarta: PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Susilo Lestari, S. H. 2025. *Pemberlakuan Legalitas Tanah Gewijzigde Grondkaart Pasca Nasionalisasi*. Jakarta: Penerbit K-Media.

B. Jurnal

- Aksa, Fauzah Nur, Siska Mona Widia, dan Silfia Hanani. 2025. "Perbandingan Metode Penelitian Yuridis Normatif dan Yuridis Empiris: Penelitian di UIN Sjech M Djamil Djambek." *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 12, no. 6: 2226–2236. DOI: <https://doi.org/10.31604/jips.v12i6.2025.2226-2236>,
- Bakir, Herman, dan Faisal Santiago. 2023. "Legal Status of Land Rights of the Former *Eigendom Verponding* After the Issuance of the Conversion Rules." *Jurnal Indonesia Sosial Sains* 4, no. 05 (Mei): 491–498. DOI: <https://doi.org/10.59141/jiss.v4i05.835>.
- Febrianto, Andre, dan Rusdy A. Siroj. 2024. "Studi Literatur: Landasan Dalam Memilih Metode Penelitian yang Tepat." *Journal Educational Research and Development* 1, no. 2: 259–263. DOI: <https://doi.org/10.62379/jerd.v1i2.142>.
- Liadi, William Seven. 2019. "Kedudukan *Eigendom Verponding* Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Panorama Hukum* 4, no. 1: 11–18. DOI: <https://doi.org/10.21067/jph.v4i1.3884>.
- Maharani, Farah Diba, dan Teddy Anggoro. 2024. "Keberlakuan *Eigendom Verponding* pada Tanah Negara yang Penguasaan Fisiknya dikuasai oleh Penggarap (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/PDT/2022)." *Indonesian Notary* 5, no. 1: 4. Link: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol5/iss1/4/>.

- Mujiburohman, Dian Aries. 2021. "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom." *Jurnal Yudisial* 14, no. 1: 117–137. DOI: <https://doi.org/10.29123/jy.v14i1.443>.
- Nasir, Rifqi Ridlwan. 2021. "Analisis Hukum Islam Terhadap Konversi Tanah Bekas Eigendom dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Journal of Islamic Business Law* 5, no. 1. Link: <https://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl/article/view/625>.
- Pandelaki, Glenn Richard, Ronny A. Maramis, dan Deasy Soeikromo. 2025. "Kajian Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Negara Bekas *Eigendom Verponding* Menjadi Hak Milik." *Innovative: Journal of Social Science Research* 5, no. 5: 15–36. DOI: <https://doi.org/10.31004/innovative.v5i5.21250>.
- Polwanti, Nola. 2022. "Analisis Yuridis Terhadap Hak Eigendom Sebagai Dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan di Atasnya (Putusan Nomor 3042/K/Pdt/2021)." *Journal Law of Deli Sumatera* 2, no. 1. Link: <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/tabelius/article/view/41477>.
- Rokilah, Rokilah. 2020. "Dinamika Negara Hukum Indonesia: Antara Rechtsstaat dan Rule of Law." *Nurani Hukum* 2, no. 1: 12–22. DOI: <http://dx.doi.org/10.51825/nhk.v2i1.8167>.
- Suartini, Made, Dewa Gede Budiarta, dan Putu Andhika Kusuma Yadnya. 2020. "Kekuatan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Eigendom." *Majalah Ilmiah Universitas Tabanan* 17, no. 1: 63–68. Link: <https://riset.unisma.ac.id/index.php/yur/article/view/20470>.
- Timotius, Richard. 2018. "Revitalisasi Desa dalam Konstelasi Desentralisasi Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48, no. 2: 323–344. Link: <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp/vol48/iss2/5/>.
- Widodo, Slamet. 2023. "Perkembangan Sistem Hukum Indonesia dan Adat Berdasarkan Pemikiran Filsuf Hukum." *Jurnal Insan Pendidikan dan Sosial Humaniora* 1, no. 1: 15–31. <https://doi.org/10.59581/jipsoshum-widyakarya.v1i1.74>.

C. Skripsi, Tesis atau Disertasi

- Gandawati, Dyah Ayu. 2024. *Kedudukan Eigendom Verponding Pasca Kelahiran Undang-Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Dago Elos Putusan Mahkamah Agung Nomor 109PK/PDT/2022)*. Thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).

E. Putusan Pengadilan

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*. 2022. Putusan Nomor 109 PK/Pdt/2022, tanggal 29 Maret 2022.