

Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Berdasarkan Klaim Hak Milik Menurut Eigendom Verponding (Studi Putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/Pn Mks)

Anindya Bidasari¹, Maria Paulina Petrisia Tuto²

¹ Fakultas Hukum, Universitas PGRI Kanjuruhan Malang, Indonesia. E-mail: 899anindya@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas PGRI Kanjuruhan Malang, Indonesia. E-mail: linlangoday@gmail.com

Article Info

Article History

Received: Sept 13, 2024;

Reviewed: Sept 26, 2024;

Accepted: Okt 29, 2024.

Keywords:

Sertifikat; Eigendom Verponding; HGB; UUPA

Corresponding Author:

Name : Anindya Bidasari

Email :

899anindya@gmail.com

How to cite [Chicago Manual of Style 17th edition (full note)]:

Anindya Bidasari, Maria Paulina Petrisia Tuto "Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Berdasarkan Klaim Hak Milik Menurut Eigendom Verponding (Studi Putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/Pn Mks)" *Jurnal Legalitas* 17, No. 2 (2024): 177–191.

DOI :

10.33756/jelta.v17i1.27543

Abstract

Eigendom Verponding is the ownership of land that existed during the Dutch period. The former western land must be converted so that it can be converted into a type of land right based on the UUPA. One of the disputes in the Eigendom Verponding case is contained in Decision Number 227/Pdt.G/2020/PN Mks, where the land object of the dispute is a piece of land with evidence of Eigendom Verponding on land and buildings covering an area of 5000m². The purpose of this study is to find out the settlement of HGB disputes over land based on property claims according to Eigendom Verponding and to find out the judge's considerations in deciding HGB certificate cases on land based on Eigendom Verponding's property claims. This study uses a type of normative juridical research method using the Case Approach and Laws and Regulations. The results of this writing, it was found that the land dispute that occurred between the plaintiff and the defendant where the plaintiff was the owner of Eigendom Verponding which should have been converted into property rights, then sued PT PPI for controlling the land of the object of the dispute with evidence of issuing an HGB certificate, this opens that the defendant has legally controlled the land because it already has permanent legal certainty.

1. Pendahuluan

Tanah merupakan lahan yang ditempati oleh manusia, dimana perkembangan dari penduduk kini makin tinggi, akan tetapi perihal itu tidak menyebabkan peningkatan sumber daya lahan.

Dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa,

"bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dapat dipergunakan yang sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".¹

Eigendom Verponding merupakan istilah yang berasal dari hukum agraria kolonial Belanda, merujuk pada hak kepemilikan tanah yang diatur dalam sistem hukum saat itu. Istilah "*eigendom*" berarti hak milik mutlak, sementara "*verponding*" berkaitan dengan bukti kepemilikan yang biasanya berupa tagihan pajak.² Pada masa lalu, *eigendom verponding* dianggap sebagai bukti kepemilikan tertinggi, mirip dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) saat ini.

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960, semua hak atas tanah yang bersumber dari hukum kolonial, termasuk *eigendom verponding*, harus dikonversi menjadi hak milik sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia.³ Setelah berlakunya UUPA, bagi kepemilikan tanah yang berstatus *eigendom Verponding* diwajibkan untuk berpindah kepemilikan atas tanah paling lambat tanggal 24 September 1980, karena jangka waktunya yang lama kemungkinan besar tanah *Verponding* akan menjadi tanah sengketa karena tidak mempunyai tanah yang sah. kekuatan yang menarik pemiliknya, yaitu hak dari kepemilikan. Dalam Pasal 1 ayat (1) "*Bagian Kedua ketentuan-ketentuan konversi di UUPA hak Eigendom Verponding sejak berlakunya undang-undang ini harus dikonversi menjadi hak milik".⁴*

Eigendom merupakan hak permanen yang sudah ada sebelum berlakunya UUPA, hak-hak ini berada di tangan negara. *Verponding* sekarang menjadi surat yang ditujukan ke lokasi konstruksi yang didalamnya disertakan tagihan pajak. Maka dari itu kepemilikan perseorangan berdasarkan suatu tanah yang ada saat masa Kolonial yang disebut hak milik *Eigendom Verponding*. Kepemilikan tanah bekas hak milik barat ini wajib dialihfungsikan atau di konversi sehingga bisa dapat diubah menjadi sejenis kepemilikan tanah berdasarkan ketentuan Undang- Undang Pokok Agraria.⁵

¹ Pasal 33 Ayat (1) UUD 1945

² Noor Atikah, "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia," *Notary Law Journal* 1, no. 3 (July 13, 2022): 263–89, <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i3.29>.

³ Adi Condro Bawono, "Konversi Tanah Berstatus Eigendom | Klinik Hukumonline," *Hukumonline.com*, February 8, 2012, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/konversi-tanah-berstatus-eigendom-Lt4ee984c34448a/>.

⁴ Pasal I Ayat (1) Bagian Kedua Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁵ Ranita Eka Setiyarni, Retno Kus Setyowati, and Murendah Tjahyani, "Pemberian Hak Atas Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Studi Konversi Hak Terhadap Tanah Eigendom Verponding)," *Jurnal Krisna Law (Universitas Krisnadwipayana)* 3, no. 2 (2021): 1–11.

Kepemilikan *Eigendom Verponding* ialah hak tertinggi, akan tetapi pada dasarnya hak milik dalam KUHPdata berbeda dengan hak milik dalam UUPA.⁶ Kekuasaan hak diri bersifat mutlak, sedangkan hak milik mengutamakan kepentingan umum dibandingkan kepentingan individu. Hak *Eigendom* adalah hak untuk secara bebas menikmati barang tersebut dan bertindak dengannya semaksimal mungkin. Namun dengan ketentuan bahwa hal tersebut tidak melanggar undang-undang atau peraturan umum atau mengganggu hak orang lain. Hak ini dapat dicabut apabila melanggar hukum.⁷

Kepemilikan tanah melekat, mengacu kepada kepemilikan tanah yang ada pada masa Kolonial. Tanah bekas barat ini harus dialihfungsikan atau di konversi menjadi Undang-Undang Agraria menurut peraturan UUPA. Hal ini menjadi pengingat bahwa tanah adat dan tanah barat tidak akan ditegakkan setelah berlakunya Undang-Undang ini. Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 mengenai Pelaksanaan Perubahan Hak Milik dan Hak-Hak Lainnya yang sampai sekarang belum digantikan dengan Hak Milik, dan Surat Perintah Menteri Pertanahan Nomor 9 Tahun 1965 mengenai Perubahan hak milik yang Tidak Diganti oleh hak milik. Pelaksanaan peraturan mengenai perubahan penguasaan tanah negara dan kebijakannya. Undang-undang tertulis dalam bentuk ketentuan-ketentuan lainnya sangat diperlukan demi menunjang kepastian hukum seperti pendaftaran tanah yang efektif, sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran tanah. Jadi hak milik yang dibuktikan menjadi warga negara Indonesia pada tanggal 24 September 1980 dan kemudian mendatangi kantor pertanahan guna mendaftarkan tanah tersebut, yang awalnya merupakan hak milik hukum barat yang diubah menjadi kepemilikan baru berdasarkan surat keputusan Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA).

Namun pada praktiknya setelah Undang-Undang Pokok Agraria ditetapkan masih banyak pihak yang mengklaim hak atas tanah berdasarkan hukum Eropa (Barat).⁸ Kasus-kasus sengketa tanah atas kepemilikan hak kolonial Belanda yang sebelumnya tidak sepenuhnya ada didalam konversi yang terjadi bahkan dua puluh tahun setelah berlakunya suatu UUPA yang diberlakukan, dengan seorang pemilik dan seorang ahli waris yang merasa bahwa kepemilikan tanah tersebut masih jadi milik mereka masih terdapat dalam jumlah besar. Masalah ini menjadi lebih rumit ketika seperti dalam kasus hak milik apabila dalam penguasaan secara yuridis diperoleh atas tanah hak milik yang timbul dari kepemilikan turun temurun dan diwariskan.

Salah satu kasus sengketa kasus *Eigendom Verponding* yakni pada Putusan No.227/Pdt.G/2020/PN Mks, yang dimana lahan obyek sengketa yang permasalahan merupakan seluas tanah dengan alat bukti *Eigendom Verponding* 3681 atas tanah dan bangunan seluas 5000m² yang berlokasi di Kalimantan yang dahulu Kelurahan Ujung Tanah Kecamatan Ujung Tanah, sekarang Kelurahan

⁶ Dian Aries Mujiburohman, "Legalization of Former Eigendom Rights Land," *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (2021): 117–37.

⁷ Amelia Akef Abdat and Atik Winanti, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Eigendom Verponding Yang dikuasai Pihak Lain (Settlement Of Land Disputes Against Eigendom Verponding Controlled By Another Party)," *National Conference For Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society*, 2020, 496–508, <https://doi.org/10.35334/bolrev.v5i1.1979>.

⁸ Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom, Kepustakaan Populer Gramedi* (Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2014).

Mampu Kecamatan Wajo Kota Makasar. Perkara ini bermula atas gugatan yang dimana diajukan oleh ahli waris lahan itu. Akan tetapi, terdapat perusahaan yang mulai menempati dan menguasai tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari penggugat sebagai pemilik. Sebagaimana besar bangunan dari obyek sengketa tanah tersebut dengan total luas tanah bangunan yang dikuasai adalah 3583 m², yang mana obyek tersebut merupakan bagian dari hak *Eigendom Verponding* No. 3681 atas tanah dan bangunan milik penggugat.

Adapun tujuan dari penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa Hak Guna Bangunan atas tanah berdasarkan klaim hak Milik *Eigendom Verponding*; dan dasar pertimbangan hakim dalam dalam memutuskan perkara sertifikat HGB atas tanah berdasarkan klaim hak milik *Eigendom Verponding* pada Putusan No.227/Pdt.G/2020/PN Mks.

2. Metode

Berdasarkan hal ini peneliti menggunakan jenis penelitian yuridis normatif ialah, suatu kegiatan yang menganalisis perspektif penyelesaian permasalahan-permasalahan yang ada.⁹ Pada penelitian ini dijalankan sesuai dengan meneliti bahan pustaka, data skunder, atau penelitian hukum kepustakaan. Kemudian pendekatan yang digunakan yaitu, *statue approach*, *case approach*, jenis bahan hukum yang diterapkan ialah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder bahan hukum tresier, serta teknik penelusuran bahan yang diaplikasikan yaitu, bahan hukum premier, sekunder, tresier yang mana dokumentasi, serta informasi hukum ataupun pada perpustakaan-perpustakaan yang ditujuh.

3. Analisis

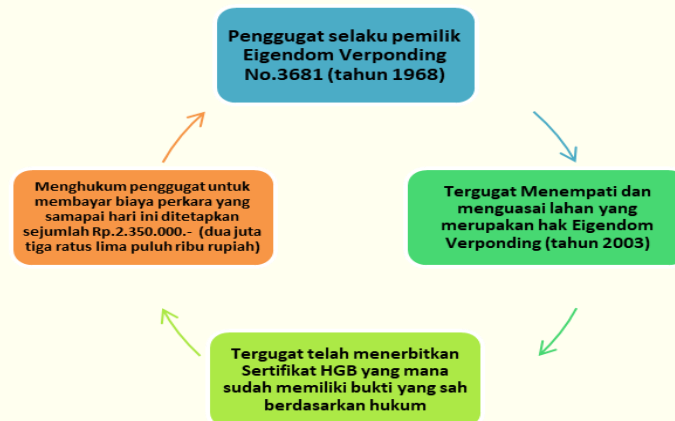
Penyelesaian sengketa merupakan penyelesaian sengketa antara satu pihak dengan pihak lainnya. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 mengartikan alternatif penyelesaian sengketa pada pasal 1 angka 10 sebagai penyelesaian perselisihan atau pandangan melalui suatu proses yang telah disetujui para pihak, yaitu konsultasi, perundingan, mediasi, arbitrase, atau penyelesaian di luar pengadilan berdasarkan pendapat ahli. Ini didefinisikan sebagai lembaga untuk menyelesaikan perbedaan.¹⁰

⁹ Kornelius Benuf and Muhammad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20–33.

¹⁰ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional: Edisi Kedua*, Kedua (Sinar Grafika, 2022).

Alur 1.1

Kronologi Putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/PN Mks



Sumber primer: diolah menggunakan data primer dari Putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/PN Mks

Eigendom verponding terbentuk dari kata *eigendom* dan *verponding*. *Eigendom* memiliki arti sebagai hak milik yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHP). *Verponding* diartikan sebagai pajak atas harta tetap, yang pengaturannya Ordonansi *verponding* Indonesia 1923 dan Ordonansi *verponding* 1928. Keberlakuan dua pengaturan *verponding* dinyatakan tidak berlaku, oleh karena itu istilah *eigendom verponding* kemudian digunakan oleh masyarakat adalah sama dengan istilah *eigendom*.¹¹

Istilah hak *eigendom* sebelum Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 atau biasa disebut UUPA diberlakukan, merupakan istilah pada masa hukum Kolonial Belanda yang penyebutannya merujuk pada hak milik seseorang atas tanah. “*Eigen*” berarti diri atau pribadi, sementara *dom* mengacu pada kata “*dominium*” yang didefinisikan sebagai “hak milik” dengan demikian, “*eigendom*” berarti “milik pribadi”. Hal ini sesuai dengan dasar hukum pengaturannya yang bersumber dari hukum Belanda, yakni *Burjelijk Wetboek* (BW), tepatnya terdapat dalam buku II Bab 3 Pasal 570 BW.

3.1. Penyelesaian Sengketa Hak Guna Bangunan atas Tanah Berdasarkan Klaim Hak Milik Menurut *Eigendom Verponding* pada Putusan No.227/Pdt.G/2020/PN Mks

Eigendom Verponding masih memiliki implikasi hukum yang signifikan dalam hukum agraria modern di Indonesia. Keberadaannya menciptakan tantangan dalam hal kepastian hukum, proses pendaftaran tanah, dan penyelesaian sengketa pertanahan.¹² Pemerintah dan lembaga peradilan harus memperhatikan dengan seksama aspek-aspek hukum terkait *Eigendom Verponding* untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia.

Implikasi hukum dari *Eigendom Verponding* dalam hukum agraria modern di Indonesia sangat signifikan dan kompleks. Berikut ini beberapa implikasi terkait *eigendom verponding*:

¹¹ Pedro Sutanto, “Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah,” *Jurnal Dialektika Hukum* 4, no. 2 (December 2022): 91–123.

¹² Ali Imron, “Analisis Kritis Terhadap Dimensi Ideologis Reformasi Agraria Dan Capaian Pragmatismenya,” *Jurnal Cakrawala Hukum* 5, no. 2 (2014): 107–22, <https://doi.org/10.26905/idjch.v5i2.693>.

1. Konversi Hak Atas Tanah: *Eigendom Verponding* harus dikonversi ke dalam sistem hak atas tanah yang baru sesuai dengan UUPA. Ini berarti pemegang *Eigendom Verponding* harus mengajukan permohonan konversi untuk mendapatkan hak yang sesuai dalam sistem hukum agraria Indonesia.¹³
2. Bukti Kepemilikan Tanah: *Eigendom Verponding* masih diakui sebagai salah satu alat bukti kepemilikan tanah dalam proses pendaftaran tanah, meskipun bukan merupakan bukti yang mutlak.¹⁴
3. Sengketa Pertanahan: Keberadaan *Eigendom Verponding* sering menjadi sumber sengketa pertanahan, terutama ketika berhadapan dengan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan sistem pendaftaran tanah yang baru.¹⁵
4. Batas Waktu Konversi: UUPA memberikan batas waktu untuk konversi hak-hak lama, termasuk *Eigendom Verponding*. Namun, dalam praktiknya, banyak tanah dengan *Eigendom Verponding* yang belum dikonversi hingga saat ini.¹⁶
5. Prinsip Nasionalitas: *Eigendom Verponding* yang dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum asing harus disesuaikan dengan prinsip nasionalitas dalam UUPA, yang membatasi kepemilikan tanah oleh pihak asing.¹⁷
6. Kepastian Hukum: Keberadaan *Eigendom Verponding* dalam sistem hukum agraria modern menciptakan tantangan dalam mewujudkan kepastian hukum, terutama ketika berhadapan dengan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan sistem baru.¹⁸
7. Pembuktian di Pengadilan: Dalam sengketa pertanahan, pengadilan harus mempertimbangkan kekuatan pembuktian *Eigendom Verponding* dibandingkan dengan bukti kepemilikan lainnya, termasuk sertifikat hak atas tanah.¹⁹
8. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN): BPN memiliki peran penting dalam menangani permohonan konversi *Eigendom Verponding* dan menyelesaikan sengketa yang timbul akibat keberadaan *Eigendom Verponding* dalam sistem hukum agraria modern.²⁰

Penyelesaian sengketa pada putusan No.227/Pdt.G/2020/PN Mks dimana proses penyelesaiannya melalui pengadilan bahwa setelah majelis hakim memeriksa perkara Penggugat atas nama Hj. Magdalena De Munnik dan Tergugat yakni PT PPI (Perusahaan Perdagangan Indonesia), dalam dalil penggugat pemilik hak *Eigendom Verponding* No. 3681 atas tanah dan bangunan seluas 5000m²

¹³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Cet. 7., ed. rev. (Jakarta: Djambatan, 1997), 323-325
<https://cir.nii.ac.jp/crid/1130000795646628736>.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2023). 112-114

¹⁵ Yamin Mhd Lubis and Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah. Edisi Revisi*. (Bandung: Mandar Maju, 2010). 254-256

¹⁶ Adi Putera Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia:(Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)* (Bandung: Mandar Maju, 1999). 78-80.

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Prenada Media, 2017). 89-91

¹⁸ Nurhasan Ismail, *Hukum Agraria: Dalam Tantangan Perubahan* (Malang: Setara Press, 2018). 156-158

¹⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018). 220-222

²⁰ Chomzah Ali Achmad, *Hukum Pertanahan: Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003). 111-113

berdasarkan surat keterangan ahli waris bernomor : W15.CA-AH.06.10-332/2011 yang diterbitkan oleh Balai Harta Peninggalan Makassar, Kementrian Hukum dan HAM R.I kantor wilayah Sulawesi Selatan, tertanggal 26 September 2011. Dalam persidangan Majelis hakim sudah mengupayakan perdamaian kedua belah pihak lewat mediasi akan tetapi pada proses mediasi tersebut tidak berhasil Dalam gugatan Rekonvensi, PT PPI (Perusahaan Perdagangan Indonesia) telah menempati dan menguasai secara sah dan berdasarkan hukum atas tanah dan bangunan seluas 3583m² selama bertahun-tahun sejak sebelum bernama PT PPI (Perusahaan Perdagangan Indonesia) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang baru akan berakhir pada bulan Juni 2034 dan selanjutnya dapat diperpanjang kembali, yang mana sertifikat HGB tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Makassar dan telah mengalami pembaharuan sebanyak lebih dan 2 (dua) kali, dan telah jelas dinyatakan sebagai pemegang kepemilikan atas lahan yang terletak di jalan Kalimantan Nomor 93A atau jalan Tarakan Nomor 6, 8, 10, 12, Kelurahan Mampu, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, sebagaimana tertuang dalam sertifikat.

Demi menunjang dalil gugatan, masing-masing kedua belah pihak penggugat dan tergugat mengajukan bukti-bukti berupa surat dan yang lainnya untuk memperkuat dalil gugatan tersebut. Penggugat dengan bukti-buktinya berupa surat yang telah diberi tanda P-1 yaitu kutipan akta kelahiran Nomor 62/DISP/CS/2010 atas nama Magdalena De Munnik, yang menerangkan kedudukan hukum Penggugat, bukti P-2 berupa Surat Keterangan Kematian Nomor 157/SKK/KPC.KSO/IV/2011 tanggal 21 April 2011, yang menerangkan tentang kematian ayah Penggugat, bukti P-3 berupa Surat Pernyataan Nomor 16/JTS/586/IX/2011, yang menerangkan kematian Hj. Farida Binti Supu Mallewai Dg. Patangka yang merupakan ibu dari Penggugat, bukti P-4 berupa susunan silsilah keturunan tertanggal Agustus 2011, yang menerangkan silsilah asal-usul keturunan Hj. Magdalena De Munnik, bukti P-5 berupa penetapan Pengadilan Agama Sungguminasa No. 48/Pdt.P/2011/PA.Sgm tanggal 27 Desember 2011, yang menerangkan kedudukan hukum Penggugat Hj. Magdalena De Munnik sebagai Ahli Waris Alm. Here De Munnik dan Hj. Farida Binti Supu Mallewai Dg. Patangka, bukti P-6, berupa Surat Keterangan Ahli Waris, STBL. 1916 No.517.PSL.14 Ayat 1 berlaku tanggal 1 November 1916, yang menerangkan Penggugat Hj. Magdalena De Munnik berhak atas harta peninggalan Here De Munnik dan Hj. Farida Binti Supu Mallewai Dg. Patangka, bukti P-7, berupa Surat Keterangan Noomor W15.Ca.AH.06.10.648/20112 tanggal 28 Nopember 2012 yang membenarkan Penerbitan Surat Keterangan Ahli Waris (Sertificat Van Erfrecht) Nomor W15.CA-AH.06.10-332/2011 diterbitkan oleh Balai Harta Peninggalan Makassar, bukti P-8 berupa akta balik nama bahasa Belanda Tahun 1912 No. 25 Yang Telah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Badan Pengembangan dan Pembinaan bahasa Balai Bahasa Provinsi Sulawesi Selatan dan Barat, yang menerangkan kepemilikan tanah atas nama Cornelis de muniik (kakek penggugat) atas tanah yang terletak di kampung Wadjo, distrik Wadjo Daerah Kadaster makassar seksi B Nomor 1762, No verponding 3681, bukti P-9 berupa Surat Ukur No.60 Pemerintah Daerah Makassar, Distrik Wadjo, Kampung Malimongan Daerah Kadaster Makassar Seksi B Nomor 1762, Menerangkan batas dan luas tanah Nomor verponding 3681, bukti P-10 berupa Surat Recht Van Eigendom, Nomor Verponding 3681 Berbahasa Belanda, Menerangkan peralihan kepemilikan dari Cornelis De Munnik (Kakek Penggugat)

kepada Here De Munnik (Ayah Penggugat) atas tanah Nomor Verponding 3681, bukti P-11 berupa surat urut wajib pajak PBB (riwayat anah) Nomor S.321NVPJ.12/KB.01/1994 tanggal 1 Desember 1994 Menerangkan bahwa Here De Munnik (Ayah Penggugat) merupakan orang yang menguasai dan menempati lokasi, bukti P-12 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor 309/2001 tanggal 9 Mei 2001, menerangkan bahwa Penggugat pernah mengajukan Pendaftaran Tanah untuk menjadi SHM sebagaimana diamanahkan UUPA No. 5 Tahun 1960, bukti P-13A dan 13B berupa peta lokasi tanah Verponding Kota Makassar Tahun 1927 1939, yang menerangkan kedudukan lokasi tanah Vervonding No.3681 terletak di Kota Makassar, Dsitrik/Kecamatan Wadjo, Kampung Malimongan.

Untuk membuktikan dalil bantahan kuasa tergugat serta turut tergugat juga mengajukan butki tanah sengketa ternyata sudah diterbitkan HGB No. 20019 atas nama PT. PPI (Persero) berlaku hingga 21 Juni 2034 dengan luas tanah 936m², HGB No. 20020 atas nama PT. PPI (Persero) berlaku hingga 20 Juni 2034 dengan luas tanah 799m², HGB No. 20017 atas nama PT. PPI (Persero) berlaku hingga 20 Juni 2034 dengan luas tanah 911m², HOB No. 20018 atas nama PT. PPI (Persero) berlaku hingga 20 Juni 2034 dengan luas tanah 937m², sehingga secara keseluruhan total jumlah luas tanah PT. PPI (Persero) adalah 3583m² yang merupakan akta otentik kepemilikan Tergugat atas obyek sengketa dan sebagai bukti juga kalau tanah sengketa sudah beralih status menjadi tanah negara sebelumnya. Hakim mempertimbangkan bahwa, bukti-bukti yang dijukan Penggugat menunjukkan bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan dalil dalil gugatannya sebagai pemilik obyek sengketa sehingga gugatan penggugat harus ditolak seluruhnya maka menghukum pengugat guna membayar biaya perkara yang dimana sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.350.000.- (dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Adapaun untuk memperkuat argumentasi hukum terkait tinjauan yuridis sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah berdasarkan klaim hak milik menurut *Eigendom Verponding* dalam konteks Putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/PN Mks, kita perlu menganalisis dari segi teoritis, konseptual, dan regulasi.

1. Aspek Teoritis:

a. Teori Kepastian Hukum:

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah salah satu tujuan hukum.²¹ Dalam konteks sertifikat HGB dan klaim hak milik, kepastian hukum sangat penting untuk menjamin hak-hak pemegang sertifikat dan mencegah sengketa.

b. Teori Perlindungan Hukum:

Teori ini dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum.²²

²¹ Edwin W. Patterson and Kurt Wilk, *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin* (Cambridge: Harvard University Press, 2013), <https://doi.org/10.4159/harvard.9780674493025>; Siti Halilah and Mhd Fakhurrahman Arif, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," *Siyasah : Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. II (December 22, 2021), <https://ejournal.an-nadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334>.

²² M. Hadjon Philipus, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987); Ashabul Kahfi, "Perlindungan Hukum Terhadap Tenaga Kerja," *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum* 3, no. 2 (2016): 59-72.

2. Aspek Konseptual:

- a. Konsep Hak Guna Bangunan (HGB): HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.²³
- b. Konsep Eigendom Verponding: *Eigendom Verponding* adalah bukti kepemilikan tanah pada zaman kolonial Belanda yang masih diakui sebagai alas hak dalam proses pendaftaran tanah.

3. Aspek Regulasi:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): Pasal 35 mengatur tentang HGB, sedangkan dalam bagian kedua dari Ketentuan-ketentuan Konversi mengatur tentang konversi hak-hak atas tanah, termasuk Eigendom.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Pasal 24 mengatur tentang pembuktian hak lama, termasuk bukti tertulis dari masa kolonial seperti Eigendom Verponding.
- c. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997: Pasal 60 mengatur tentang alat bukti tertulis untuk pembuktian hak lama.

Argumentasi Hukum:

1. Keabsahan Sertifikat HGB: Sertifikat HGB yang diterbitkan oleh BPN memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun, sertifikat ini bukan merupakan alat bukti yang mutlak dan dapat dibatalkan jika terbukti cacat hukum dalam penerbitannya.
2. Klaim Hak Milik berdasarkan Eigendom Verponding: *Eigendom Verponding* dapat digunakan sebagai alas hak dalam proses pendaftaran tanah. Namun, sejak berlakunya UUPA, hak-hak atas tanah dari masa kolonial harus dikonversi ke dalam sistem hak atas tanah yang baru.
3. Konversi Hak: Berdasarkan UUPA, hak Eigendom dapat dikonversi menjadi Hak Milik, HGU, atau HGB tergantung pada subjek hukum pemegang hak dan penggunaan tanahnya.
4. Kekuatan Pembuktian: Dalam sengketa pertanahan, pengadilan harus mempertimbangkan kekuatan pembuktian dari sertifikat HGB dan bukti kepemilikan berdasarkan Eigendom Verponding. Prinsip "siapa yang lebih dahulu mendapatkan hak" (*prior tempore potior jure*) dapat diterapkan.
5. Itikad Baik: Pihak yang menguasai tanah dengan itikad baik dan telah mendapatkan sertifikat HGB seharusnya mendapat perlindungan hukum, kecuali dapat dibuktikan adanya cacat dalam proses penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam meninjau kasus ini, pengadilan harus mempertimbangkan aspek kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keadilan. Perlu ditelaah proses

²³ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*.

konversi hak dari *Eigendom Verponding* ke sistem hak atas tanah yang baru, serta keabsahan proses penerbitan sertifikat HGB. Putusan pengadilan harus didasarkan pada pembuktian yang kuat dan pertimbangan hukum yang komprehensif.²⁴

Meskipun telah melewati batas waktu konversi, *eigendom verponding* masih diakui sebagai alat bukti yang kuat selama belum ada peralihan hak.²⁵ Pemilik hak atas tanah *eigendom verponding* dapat menggugat pihak lain yang menguasai tanah tersebut dengan menunjukkan adanya kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menyebabkan tumpang tindih kepemilikan.²⁶

Dengan mempertimbangkan aspek-aspek di atas, diharapkan dapat memberikan tinjauan yuridis yang komprehensif terhadap kasus sertifikat HGB atas tanah berdasarkan klaim hak milik menurut *Eigendom Verponding* dalam Putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/PN Mks.

3.2. Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Berdasarkan Klaim Hak Milik menurut *Eigendom Verponding* pada Putusan No.227/Pdt.G/2020/PN Mks

Adanya fungsi Hakim, maka hakim tidak hanya sekedar sebagai lembaga yang melaksanakan atau menegakkan ketentuan hukum, tetapi juga harus berperan sebagai penemu hukum atau pencipta hukum, hingga pengambilan keputusan oleh hakim yang benar benar mencerminkan rasa keadilan berdasarkan Pancasila.²⁷

Hakim memiliki peran yang sangat penting dalam persidangan. Dalam proses peradilan serta pengambilan keputusan, kepentingan hukum dan kepentingan keadilan harus dipadukan, yang berarti bahwa keputusan hukum harus mengandung substansi hukum atau keputusan hukum berpusat pada hukum.²⁸

Pada pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/PN Mks, hakim mempertimbangkan bahwa, tanah yang dengan status *Eigendom Verponding* benar milik penggugat. Akan tetapi setelah berlakunya Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria terhadap obyek sengketa tidak dilakukan konversi menjadi hak milik Indonesia sehingga dengan sendirinya tanah

²⁴ M. Syamsudin, "Keadilan Prosedural Dan Substantif Dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari," *Jurnal Yudisial* 7, no. 1 (March 24, 2014): 18–33, <https://doi.org/10.29123/jy.v7i1.91>.

²⁵ Ahmad Rafi Rabbani, Adonia Ivonne Laturette, and Pieter Radjawane, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang-Undang No 5 Tahun 1960," *PATTIMURA Law Study Review* 2, no. 1 (April 30, 2024): 21–27, <https://doi.org/10.47268/palasrev.v2i1.13768>.

²⁶ Mellyana Putri Ahlanissa and Zil Aidi, "Ahlanissa, M. P., & Aidi, Z. (2023). Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam, 5(2), 2081–2092. <https://doi.org/10.37680/Almanhaj.V5i2.3489> Akibat Hukum Bagi," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (2023): 2081–92.

²⁷ Pandu Dewanto, "Rekonstruksi Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Sengketa Perdata Berbasis Nilai Keadilan," *Jurnal Ius Constituendum* 5, no. 2 (2020): 1–303, <https://doi.org/10.26623/jic.v5i2.2307>.

²⁸ Ibid.

sengketa beralih status menjadi tanah negara, selain itu Penggugat juga pernah mengajukan permohonan pendaftaran atas tanah sengketa sesuai dengan bukti P-12, akan tetapi Badan Pertanahan tidak pernah menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat dengan kata lain permohonan pemohon tidak dikabulkan.

Berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh Tergugat dan Turut tergugat tanah sengketa ternyata telah diterbitkan HGB No. 20019 atas nama PT. PPI (Persero) berlaku hingga 21 Juni 2034 dengan luas tanah 936 m², HGB No. 20020 atas nama PT. PPI (Persero) berlaku hingga 20 Juni 2034 dengan luas tanah 799 m, HGB No. 20017 atas nama PT. PPI (Persero) berlaku hingga 20 Juni 2034 dengan luas tanah 911 m², HOB No. 20018 atas nama PT. PPI (Persero) berlaku hingga 20 Juni 2034 dengan luas tanah 937 m², Sehingga secara keseluruhan total jumlah luas tanah PT. PPI (Persero) adalah 3583 m² yang merupakan akta otentik kepemilikan Tergugat atas obyek sengketa dan sebagai bukti juga apabila tanah sengketa sudah beralih status menjadi tanah negara sebelumnya. Berdasarkan hal itu Majelis hakim berpendapat dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat menunjukkan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagai pemilik obyek tanah sengketa sehingga gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya.

Analisis Penulis berdasarkan pembahasan diatas mengenai kronologi pada putusan No. 227/Pdt.G/2020/PN Mks, penulis tidak setuju dengan hasil Putusan dari persidangan ini yang dimana, dalam gugatan Penggugat bahwa membuktikan tanah yang berstatus *Eigendom Verponding* itu adalah miliknya dengan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris. Perlu diketahui bahwa tanah Hak Milik ialah, turun-temurun, terkuat, serta terpenuh. Berdasarkan apa yang disampaikan Tergugat dalam persidangan ini bahwa tergugat secara sah telah menguasai dan menempati tanah tersebut dan telah menerbitkan sertifikat HGB dimana sudah memiliki kepastian hukum yang tetap serta menjadi keterangan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat secara hukum. Akan tetapi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada Pasal 38 ayat (3) dan 40 ayat (3) bahwa, Pasal 38 ayat (3):

"Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan Akta tanah"

Pasal 40 ayat (3):

"atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan"

Merujuk pada Pasal 40 ayat (3), perlu diadakan perjanjian antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak atas tanah untuk dapat memperbaharui pemberian hak guna bangunan. Selain itu juga dalam Pasal 102 UU Perseroan Terbatas (PT) No 40 Tahun 2007 telah menerangkan, wajib meminta persetujuan kepada RUUPS guna mengakihkan kekayaan perseroan, dan juga serta memintaa persetujuan menjadikan jaminan utang kekayaan perseroan yang lebih dari 50%jumlah kekayaan bersih perseroan dalam 1 transaksi atau lebih baik berkaitan antar yang lain maupun tidak.

Hal ini juga berlaku ketika direksi mengalihkan aset perusahaan wajib memikul tanggung jawab apa pun atas pengalihan aset tersebut. Dalam kasus berdasarkan

Putusan No.227/Pdt.G/2020/PN Mks tersebut PT Perdagangan Indonesia telah menguasai tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari penggugat sebagai pemilik tanah *Eigendom Verponding* dengan total luas tanah bangunan yang dikuasai adalah 2583m². Tanpa izin RUPS, kegiatan tersebut juga melanggar ketentuan di atas. Oleh karena itu, direksi juga wajib menanggung kerugian akibat perbuatannya.

Untuk memahami bagaimana pengadilan menjustifikasi penolakan gugatan penggugat dalam kasus sengketa tanah tersebut (Putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/PN Mks), kita perlu menganalisis beberapa aspek hukum yang umumnya dipertimbangkan oleh hakim. Berikut adalah beberapa alasan umum yang sering digunakan pengadilan untuk menjustifikasi penolakan gugatan dalam kasus sengketa tanah, beserta literatur pendukungnya:

1. Kekuatan Pembuktian Sertifikat:

Pengadilan umumnya memberikan bobot yang lebih besar pada sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN dibandingkan dengan bukti kepemilikan lama seperti *Eigendom Verponding*.

2. Asas Iktikad Baik:

Jika pemegang sertifikat HGB dapat membuktikan bahwa mereka memperoleh hak tersebut dengan iktikad baik, pengadilan cenderung melindungi kepentingan mereka.²⁹

3. Kedaluwarsa (*Verjaring*):

Jika gugatan diajukan melewati batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang, pengadilan dapat menolak gugatan berdasarkan asas kedaluwarsa.

4. Kewenangan Absolut:

Pengadilan dapat menolak gugatan jika menilai bahwa kasus tersebut bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, misalnya jika seharusnya ditangani oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.³⁰

5. Tidak Adanya Bukti Konversi:

Jika penggugat tidak dapat membuktikan bahwa telah dilakukan konversi dari *Eigendom Verponding* ke sistem hak atas tanah yang baru sesuai UUPA, pengadilan dapat menolak gugatan.

6. Pertimbangan Riwayat Tanah:

Pengadilan akan memeriksa riwayat tanah secara menyeluruh, termasuk proses peralihan hak dari *Eigendom Verponding* hingga penerbitan sertifikat HGB.

7. Asas Nemo Plus Juris:

Pengadilan menerapkan asas "*nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*" (tidak ada yang dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dia miliki) dalam menilai keabsahan peralihan hak.³¹

8. Penerapan Asas Pembuktian:

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2009).

³⁰ Ibid. 66-68

³¹ Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. 132-133

Pengadilan menerapkan asas "*actori incumbit probatio*" (siapa yang mendalilkan, dia yang harus membuktikan) dalam menilai kekuatan bukti yang diajukan para pihak.³²

9. Pertimbangan Yuridis, Sosiologis, dan Filosofis:

Hakim mempertimbangkan aspek yuridis (hukum positif), sosiologis (dampak putusan terhadap masyarakat), dan filosofis (nilai keadilan) dalam membuat putusan.

10. Asas Kepastian Hukum:

Pengadilan cenderung mempertahankan status quo untuk menjaga kepastian hukum, terutama jika sertifikat HGB telah lama diterbitkan dan tidak ada gugatan sebelumnya.

Dalam memutuskan kasus sengketa tanah, pengadilan akan mempertimbangkan semua aspek di atas secara komprehensif. Justifikasi penolakan gugatan akan didasarkan pada analisis mendalam terhadap bukti-bukti yang diajukan, penerapan hukum yang berlaku, dan pertimbangan terhadap asas-asas hukum yang relevan.

Menurut peneliti, penyelesaian sengketa dalam hal ini perlu dilakukan secara non-litigasi atau melalui penyelesaian sengketa di luar pengadilan berupa Undang-undang Pengelolaan Pertanahan, yakni pembatalan hak guna tanah dikarenakan kesalahan administrasi dan pendaftaran sertifikat tanah dan/atau buku dan catatan umum lainnya serta penerbitan dokumen administrasi atau keputusan atas tanah lain karena kesalahan hukum administrasi kekurangan dalam pengundangannya.

Pemilik tanah hak barat yang dikuasai oleh orang lain yang kemudian telah disertifikasi oleh BPN. Pemilik atas tanah dapat mengklaim kembali kepemilikannya karena tanah yang berstatus *Eigendom Verponding* ini ialah hak atas tanah yang terkuat dalam hak barat dan berdasarkan UUPA dikonversi menjadi hak milik untuk warga negara Indonesia. Jika setelah Undang-Undang Pokok Agraria berlaku tanah itu tidak sepenuhnya milik negara. Kepemilikan hak *Eigendom Verponding* dapat melaporkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional dengan menunjukkan bukti-bukti terkait dengan adanya hak atas tanah berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau keterangan. Kemudian, untuk menilai keaslian barang bukti, data forensik terkait bidang tersebut dikumpulkan dan dievaluasi.

Pemilik hak guna lahan dapat menuntut dan membuktikan adanya kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat dari BPN yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih. Oleh karena itu, sebelum menuntut kembali hak atas tanahnya, pemilik *Eigendm Verponding* harus mengajukan permohonan kepada BPN untuk mendaftarkan hak atas tanahnya sebagai hak milik dengan tata cara pendaftaran tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Maka menurut peneliti dampak terjadinya kasus *Eigendom Verponding* dimana kemudian diambil alih oleh pihak lain disebabkan oleh BPN dalam menerbitkan sertifikat dengan ketidakteitian. ketidakteitian ini menyebabkan terjadinya tumpang tindih antar pemilik hak guna lahan *Eigendom Verponding*.

³² M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Cetakan Keempat* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016). 523-525

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penulisan ini, dapat disimpulkan bahwa dari penyelesaian sengketa HGB atas tanah berdasarkan klaim hak milik menurut *Eigendom Verponding* yaitu penyelesaian perkara yang mana antara, Hj. Magdalena De Munnik sebagai penggugat dan PT PPI (Perusahaan Perdagangan Indonesia). Status tanah *Eigendom Verponding* tetap menjadi bukti yang kuat meskipun telah lewat masa konversi sepanjang belum terjadi peralihan hak meskipun tanah tersebut telah disertifikasi oleh pihak lain.

Pemilik hak atas tanah *Eigendom Verponding* yang dikuasai oleh pihak lain yang kemudian sudah disertifikasi BPN. Pemilik atas tanah dapat mengklaim kembali hak atas tanah tersebut karena tanah yang berstatus *Eigendom Verponding* ini ialah kepemilikan yang terkuat dalam hak-hak barat dan menurut UUPA diubah menjadi hak milik untuk WNI. Jika setelah Undang-Undang Pokok Agraria berlaku tanah itu tidak sepenuhnya milik negara. Kepemilikan hak *Eigendom Verponding* dapat melaporkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional dengan menunjukkan bukti-bukti terkait dengan adanya kepemilikan seperti bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan. Kemudian, untuk menilai keaslian barang bukti, data forensik terkait bidang tersebut dikumpulkan dan dievaluasi.

Referensi

- Abdat, Amelia Akef, and Atik Winanti. "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Eigendom Verponding Yang Dikuasai Pihak Lain (Settlement Of Land Disputes Against Eigendom Verponding Controlled By Another Party)." *National Conference For Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society*, 2020, 496–508. <https://doi.org/10.35334/bolrev.v5i1.1979>.
- Achmad, Chomzah Ali. *Hukum Pertanahan: Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.
- Ahlanissa, Mellyana Putri, and Zil Aidi. "Ahlanissa, M. P., & Aidi, Z. (2023). Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 2081–2092. <https://doi.org/10.37680/Almanhaj.V5i2.3489> Akibat Hukum Bagi." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (2023): 2081–92.
- Atikah, Noor. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia." *Notary Law Journal* 1, no. 3 (July 13, 2022): 263–89. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i3.29>.
- Bawono, Adi Condro. "Konversi Tanah Berstatus Eigendom | Klinik Hukumonline." *Hukumonline.com*, February 8, 2012. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/konversi-tanah-berstatus-eigendom-Lt4ee984c34448a/>.
- Benuf, Kornelius, and Muhammad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20–33.
- Dewanto, Pandu. "Rekonstruksi Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Sengketa Perdata Berbasis Nilai Keadilan." *Jurnal Ius Constituendum* 5, no. 2 (2020): 1–303. <https://doi.org/10.26623/jic.v5i2.2307>.
- Halilah, Siti, and Mhd Fakhurrahman Arif. "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli." *Siyasah : Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. II (December 22, 2021). <https://ejournal.anadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334>.



- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata, Cetakan Keempat*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Cet. 7., ed. Rev. Jakarta: Djambatan, 1997. <https://cir.nii.ac.jp/crid/1130000795646628736>.
- Imron, Ali. "Analisis Kritis Terhadap Dimensi Ideologis Reformasi Agraria Dan Capaian Pragmatismenya." *Jurnal Cakrawala Hukum* 5, no. 2 (2014): 107–22. <https://doi.org/10.26905/idjch.v5i2.693>.
- Ismail, Nurhasan. *Hukum Agraria: Dalam Tantangan Perubahan*. Malang: Setara Press, 2018.
- Kahfi, Ashabul. "Perlindungan Hukum Terhadap Tenaga Kerja." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum* 3, no. 2 (2016): 59–72.
- Lubis, Yamin Mhd, and Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah. Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju, 2010.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Mujiburohman, Dian Aries. "Legalization of Former Eigendom Rights Land." *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (2021): 117–37.
- Parlindungan, Adi Putera. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia:(Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Patterson, Edwin W., and Kurt Wilk. *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*. Cambridge: Harvard University Press, 2013. <https://doi.org/10.4159/harvard.9780674493025>.
- Philipus, M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Rabbani, Ahmad Rafi, Adonia Ivonne Laturette, and Pieter Radjawane. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang-Undang No 5 Tahun 1960." *PATTIMURA Law Study Review* 2, no. 1 (April 30, 2024): 21–27. <https://doi.org/10.47268/palasrev.v2i1.13768>.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media, 2017.
- Setiyarni, Ranita Eka, Retno Kus Setyowati, and Murendah Tjahyani. "PEMBERIAN HAK ATAS TANAH NEGARA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR (Studi Konversi Hak Terhadap Tanah Eigendom Verponding)." *Jurnal Krisna Law (Universitas Krisnadwipayana)* 3, no. 2 (2021): 1–11.
- Sutanto, Pedro. "AKIBAT HUKUM BAGI PEMEGANG HAK BEKAS EIGENDOM VERPONDING DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH." *Jurnal Dialektika Hukum* 4, no. 2 (December 2022): 91–123.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- . *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Syamsudin, M. "Keadilan Prosedural Dan Substantif Dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari." *Jurnal Yudisial* 7, no. 1 (March 24, 2014): 18–33. <https://doi.org/10.29123/jy.v7i1.91>.
- Syarief, Elza. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom. Kepustakaan Populer Gramedi*. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2014.
- Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional: Edisi Kedua*. Kedua. Sinar Grafika, 2022.

Conflict of Interest Statement: The author(s) declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationship that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright: ©JELTA UNG. This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License, which permits copy and redistribute the material in any medium or format, remix, transform, and build upon the material, provided you must give appropriate credit, provide a link to the license, and indicate if changes were made. You may do so in any reasonable manner, but not in any way that suggests the licensor endorses you or your use and you may not use the material for commercial purposes.

Jurnal Legalitas (J.Legalitas – JELTA) is an open access and peer-reviewed journal published by Faculty of Law, Universitas Negeri Gorontalo. The contents of the articles and advertisements published in the Jurnal Legalitas (JELTA) are sole and exclusive responsibility of their respective authors and advertisers.

