



Editorial Office : Faculty of Law, Universitas Islam Malang.
Jl. Mayjen Haryono No.193, Dinoyo, Kec. Lowokwaru, Malang,
Provinsi Jawa Timur, 65144.
Phone : (0341) 551 932 / 551 822 / (0341) 552 249
E-mail : yurispruden@unisma.ac.id
Website : <http://riset.unisma.ac.id/index.php/yur/index>

Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak Eigendom Yang dikuasai Oleh Pemerintah Dengan Sertifikat Hak Pakai

Iwan Permadi, Endrianto Bayu Setiawan

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Jl. MT. Haryono No. 169, Ketawanggede, Kota Malang, Jawa Timur, 65145, (0341) 553898
Email: iwan_permadi@ub.ac.id

Article

Article History

Received: Aug 19, 2023;
Reviewed: Aug 14, 2023;
Sep 25, 2023;
Accepted: Nov 20, 2023;
Published: Mar 28, 2023:

DOI:

[10.33474/yur.v7i2.20470](https://doi.org/10.33474/yur.v7i2.20470)

Abstract

Holders of eigendom rights under Law No. 5/1960 on Basic Agrarian Principles are required to apply for and grant new rights to land derived from the conversion of western rights within 20 years. Then there is a land dispute between the previous landowner and the government who controls the land with a right of use certificate. This research is a normative research using statutory approach, conceptual approach, historical approach, and comparative approach. Land with the status of eigendom rights that have not been converted can still be converted into property rights as long as the applicant is still the holder of the land rights in the old evidence or has not been transferred to the name of another person and there is a map / measurement letter, as well as legal protection for eigendom rights holders who are converted into land rights in the form of property rights certificates.

Keywords: *Eigendorm Rights; Conversion; Right of Use*

Abstrak

Pemegang hak *eigendom* berdasar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diharuskan melakukan permohonan dan pemberian hak baru atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak barat dalam waktu 20 tahun. Kemudian terdapat sengketa tanah antara pemilik tanah sebelumnya (pemegang hak *eigendom*) dengan pemerintah yang menguasai tanah dengan sertifikat hak pakai. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan sejarah, dan pendekatan perbandingan. Tanah berstatus hak *eigendom* yang belum dikonversi masih dapat dikonversi menjadi hak milik sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama atau belum beralih ke atas nama orang lain dan ada peta/surat ukurnya, sebagaimana perlindungan

hukum bagi pemegang hak *eigendom* yang dikonversi menjadi hak-hak atas tanah adalah berupa sertifikat hak milik.

Kata Kunci: Hak Eigendom; Konversi; Hak Pakai.

PENDAHULUAN

Sebelum Indonesia merdeka terdapat dualisme hukum pertanahan yang berlaku yakni sistem hukum barat dan sistem hukum adat.¹ Pemerintah Indonesia kemudian menghapus dualisme hukum tersebut dengan terbitnya UUPA dan memiliki pengaruh atas colonial yang sudah tidak berlaku.² Permohonan dan pemberian hak baru atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak barat diberlakukan dalam rangka mengakhiri berlakunya hukum barat kolonial Belanda yang tidak sepaham dengan demokrasi Pancasila dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) 1945.³

Hak *eigendom* sebagai salah satu jenis hak-hak atas tanah yang sebenarnya telah diberikan waktu selama 20 tahun untuk

melakukan konversi menjadi hak-hak atas tanah. Namun dalam kenyataannya masih banyak tanah bekas hak *eigendom* belum dikonversi sebagaimana ditentukan UUPA.⁴ Padahal konversi bekas hak *eigendom* yang disertai dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah sangat penting karena akan memberikan perlindungan hukum sekaligus bukti pengakuan yang kuat mengenai status tanah dan siapa yang berhak atas pemilikan/penguasaan tanah.⁵ Adapun hak tersebut dapat dikuasai oleh orang Eropa dan Timur Asing, namun bagi pribumi hanya diperkenankan memilikinya dengan status *agrarische eigendom*, dan *eigendom verponding* mempunyai makna bahwa hak kepemilikan tanah yang dapat dibuktikan dengan *Verponding* atau bukti tagihan pajak.⁶

¹ Rafiqi Rafiqi, "Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Menyelesaikan Kasus Tanah Tentang Hak Pengelolaan," *JPPUMA: Jurnal Ilmu Pemerintahan Dan Sosial Politik UMA (Journal of Governance and Political Social UMA)* 5, no. 2 (28 Desember 2017): 109, <https://doi.org/10.31289/jppuma.v5i2.1207>.

² Aristia Ulli dan Nany Suryawati, "Analisa Yuridis Terhadap Pertimbangan Hakim Dalam Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap Mengenai Tanah Eigendom Bekas Milik Belanda (Studi Kasus Ahli Waris Dari Frans Hadipurbojo)," *Jurnal Justitia : Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 9, no. 2 (4 Desember 2022): 737, <https://doi.org/10.31604/justitia.v9i2.736-742>.

³ Irman Widi Kurniawan, Etty Mulyati, dan Betty Rubiati, "Analisis Yuridis Hak Eigendom Verponding Sebagai Jaminan Kebendaan," *Jurnal Poros Hukum Padjajaran* 2, no. 1 (14 Januari 2021): 40, <https://doi.org/10.23920/jphp.v2i1.264>.

⁴ Thalia D. Aisyah Putri dan Indri Fogar Susilowati, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor 109 Pk / Pdt / 2022 Terkait Penguasaan Tanah Bekas Eigendom Verponding," *Novum: Jurnal Hukum* 9, no. 2 (23 Juni 2023): 92, <https://doi.org/10.2674/novum.v0i0.52497>.

⁵ Made Suartini, Dewa Gede Budiarta, dan Putu Andhika Kusuma Yadnya, "Kekuatan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Eigendom," *Majalah Ilmiah Universitas Tabanan* 17, no. 1 (4 Juni 2020): 66.

⁶ Stefanus Arie Bariton dan Edi Wahjuningati, "Kepastian Hukum Pemegang Hak Eigendom Terkait Sengketa Tanah Di Jalan Genteng Butulan Surabaya," *Jurnal Hukum Dan Keadilan* 12, no. 1 (30 Juni 2023): 142, <https://doi.org/10.56943/judiciary.v12i1.152>.

Hak *eigendom* merupakan hak atas tanah berdasarkan hukum agraria barat yang menurut UUPA harus dikonversi paling lambat pada 24 September 1980, yakni 20 tahun sejak disahkannya UUPA pada 24 September 1960. Apabila ingin melakukan konversi tanah bekas hak *eigendom* maka mengacu pada ketentuan di Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah. Jika pemegang tanah yang akan dikonversi merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal maka akan dikonversikan melalui pendaftaran tanah dan akan diterbitkan sertifikat hak milik. Namun, kondisi berbeda setelah 24 September 1980 tanah bekas hak *eigendom* yang tidak didaftarkan maka tanah itu akan dikuasai secara langsung oleh negara.

Implikasi dikuasainya tanah bekas hak *eigendom* oleh negara yakni adanya kebebasan negara untuk menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan permohonan dari yang berkepentingan.⁷ Namun, permasalahannya ketika negara melalui instansi pemerintah telah menguasai tanah bekas hak *eigendom* (baik keseluruhan atau sebagian) yang sertifikat kepemilikannya berstatus hak pakai, sebagaimana diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan

Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan *a quo* menerangkan bahwa tanah negara oleh negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, atau memberikannya dengan hak pengelolaan.

Dalam praktiknya memang bisa saja suatu tanah yang belum konversi hak *eigendom* dikuasai instansi pemerintah sebagai bagian dari negara karena masih belum didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah di daerah. Beberapa kasus yang terjadi di Indonesia di antaranya adalah gugatan terkait pembatalan sertifikat hak pakai No.287/ Selong atas nama Departemen Pendidikan Nasional, yang sebelumnya adalah tanah *eigendom*, gugatan terhadap tanah yang telah dikuasai dan diterbitkan sertifikat hak pakai No. 11 dan 15 oleh Pemerintah Surakarta, dan gugatan terhadap tanah bekas *eigendom* yang telah dikuasai oleh Pemerintah Kota Mojokerto berdasarkan sertifikat hak pakai No. 1 Kelurahan Kranggan. Selain 3 (tiga) contoh kasus tersebut masih banyak beberapa sengketa tanah antara pemilik tanah sebelumnya (pemegang hak *eigendom*) dengan pemerintah yang menguasai tanah dengan sertifikat hak pakai. Berdasarkan hal tersebut, perlu dilakukan penelitian dengan mengangkat topik perlindungan hukum terhadap pemilik

⁷ A.P Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria)* (Bandung: CV Mandar Maju, 2001), 53.

tanah hak *eigendom* yang tanahnya telah dikuasai oleh instansi pemerintah berdasarkan sertifikat hak pakai.

Berkenaan dengan hak *eigendom* ini, beberapa penelitian telah dilakukan sebelumnya diantaranya dilakukan oleh Stefanus Arie Bariton dan Edi Wahjuningati, Andreas Subiakto, Yurisa Martanti, dan Andrea Septiyani, serta Desi Apriana dan Arifin Burb. Penelitian yang dilakukan terdahulu tersebut hanya membahas tentang kepastian hukum pemegang hak *eigendom* dan perlindungan hukumnya. Namun lebih dari itu, tidak terdapat pembahasan yang berkenaan dengan konflik hak *eigendom* dengan pemerintah sebagai pemegang hak pakai. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengii kekosongan tersebut.

Metode penelitian menggunakan yuridis normatif, yakni penelitian yang diselenggarakan dengan cara mengkaji dan menganalisis substansi peraturan perundang-undangan terhadap pokok persoalan hukum terkait. Penelitian ini menggunakan empat jenis pendekatan, yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan sejarah (*historical approach*) pendekatan perbandingan (*comparative approach*).⁸ Ada dua sumber bahan

hukum yang diterapkan dalam penelitian ini, diantaranya sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah *eigendom*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor Masih Terdapat Tanah dengan Status Hak Atas Tanah Barat (Lama) yang Belum Dikonversi dengan Hak Atas Tanah Berdasar Pada Pasal 16 UUPA

a. Politik Hukum Konversi Hak Atas Tanah Pada UUPA

Sebelum berlakunya UUPA terdapat dualisme hak atas tanah yang berlaku di Indonesia, yaitu hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat dan hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria adat.⁹ Hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat diberlakukan terhadap orang-orang yang menundukkan dirinya pada hukum barat, yakni orang-orang yang berasal dari golongan eropa. Hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat didaftarkan kepada Pemerintah Hindia Belanda untuk menjamin adanya kepastian hukum. Sebagai tanda bukti pendaftaran, setiap pemegang hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat tersebut diberikan sertifikat tanah sesuai dengan jenis haknya.¹⁰ Sedangkan terhadap orang-

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenada Media, 2005), 29.

⁹ Vani Wirawan, "Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perdais Yogyakarta," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 6, no. 2 (3 Desember 2019): 162, <https://doi.org/10.31289/jiph.v6i2.2989>.

¹⁰ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015), 112–13.

orang yang menundukkan dirinya pada hukum adat maka yang berlaku adalah hukum agraria adat, yakni orang-orang yang berasal dari golongan bumi putera.

Berbeda halnya dengan hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat didaftarkan kepada Pemerintah Hindia Belanda, hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria adat tidak dilakukan pendaftaran kepada Pemerintah Hindia Belanda. Walaupun hak atas tanah tersebut didaftarkan kepada Pemerintah Hindia Belanda, tujuannya bukan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum, melainkan sebagai tanda bukti pembayaran pajak atas tanah.

Adanya dualisme hukum agraria yang berlaku di Indonesia tentunya menimbulkan berbagai persoalan di masyarakat, tidak hanya dari segi perbedaan hak atas tanah, melainkan juga berimplikasi pada setiap perbuatan hukum yang berobjek tanah. Oleh karenanya pasca diundangkannya UUPA telah mengakhiri periode dualisme hukum agraria sekaligus melahirkan unifikasi hukum agraria yang sesuai dengan kondisi dan cita-cita Bangsa Indonesia.

Pembentukan UUPA terdapat dua segi yang dapat ditinjau yakni segi formil dan materiil. Segi formil, maksudnya sifat

nasional UUPA adalah menggantikan hukum agraria barat dan hukum agraria adat yang tidak memberikan jaminan kepastian hukum. Sedangkan dari segi materiil, UUPA memuat pengaturan baru yang isinya telah disesuaikan dengan kepentingan bangsa.¹¹

Pada dasarnya UUPA tidak hanya memuat pengaturan mengenai perombakan hukum agraria, melainkan juga memuat pengaturan agraria lainnya serta penyelesaiannya. Penyelesaian persoalan tersebut pada waktu terbentuknya UUPA merupakan program revolusi dibidang agraria yang disebut *agrarian reform* Indonesia yang terdiri atas 5 program (panca program), diantaranya:¹²

1. Pembaharuan hukum agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum.
2. Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah.
3. Mengakhiri penghisapan *feodal* secara berangsur-angsur.
4. Perombakan kepemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusaha tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan.

¹¹ Sahnun Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia* (Malang: Setara Press, 2018), 53.

¹² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2020), 3–4.

5. Perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

Guna menjamin kepastian hukum, keberadaan tanah harus diberikan kejelasan mengenai status penguasaan dan pemilikan tanahnya. Secara historis, alasan utama dibentuknya UUPA adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum akibat adanya dualisme hukum agraria yang pernah berlaku di Indonesia. Dalam diktum menimbang, disebutkan bahwa dibentuknya UUPA karena hukum agraria yang berlaku pada masa kolonial tidak menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan penjelasan umum, Pasal 19 UUPA mengatur supaya tanah di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster* dalam menjamin kepastian hukum. Oleh karenanya pendaftaran tanah diwajibkan bagi para pemegang hak atas tanah sebagai bukti legalitas penguasaan atas tanah. Terkait dengan hak atas tanah yang status hanya berdasarkan hukum agraria barat dan hukum agraria adat harus

dilakukan penyesuaian hak (konversi) menurut UUPA. Apabila terdapat keraguan untuk menentukan apakah hak gogolan, pekulen, atau sanggan bersifat tetap atau tidak maka yang memutuskan atau menentukan sifatnya adalah Menteri Agraria.

Adapun arah politik hukum pertanahan adalah kebijakan pemerintah dibidang yang ditujukan untuk peruntukan dan penggunaan penguasa atau pemilik tanah, peruntukan penggunaan tanah untuk menjamin perlindungan hukum dan meningkatkan kesejahteraan serta mendorong kegiatan ekonomi melalui pemberlakuan undang-undang pertanahan dan peraturan pelaksanaannya.¹³ Politik hukum dibidang pertanahan sendiri adalah sebuah kebijakan pemerintah dalam aspek pertanahan yang yang bertujuan untuk mengakomodir kuasa atas kepemilikan tanah dalam penggunaan,¹⁴ sehingga terkandung payung hukum yang akan melindungi dan menjamin secara hukum serta akan ada peningkatan kesejahteraan serta dorongan kegiatan perekonomian melalui undang-undang pertanahan dan peraturan pelaksanaan yang telah berlaku.¹⁵

¹³ Meiliyana Sulistio, "Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Education and Development* 8, no. 2 (1 Mei 2020): 105, <https://doi.org/10.37081/ed.v8i2.1590>.

¹⁴ Embun Sari dkk., "Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja," *Jurnal Ius Constituendum* 7, no. 1 (16 April 2022): 55, <https://doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>.

¹⁵ Wirawan, "Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perdas Yogyakarta," 161.

Politik hukum konversi hak atas tanah pada UUPA bertujuan untuk dapat memberi perlindungan kepada masyarakat Indonesia, dapat menciptakan kemajuan masyarakat yang sejahtera, menciptakan kecerdasan dalam kehidupan berbangsa, serta turut serta dalam pelaksanaan ketertiban dunia sebagaimana kemerdekaan Indonesia, menciptakan kedamaian dan sosial masyarakat yang berkeadilan. Adanya legalitas atas hak tanah yang telah dikonversi didasarkan atas arahan politik hukum pertanahan nasional yang tidak terlepas dari tujuannya yakni untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia, dan itu tidak bertentangan dan selaras dengan amanah tujuan yang dimaksudkan didalam UUD NRI 1945.

b. Status Tanah yang Belum Dikonversi Hingga 20 Tahun

Pasca dibentuknya UUPA yang menganut unifikasi hukum agraria, konsekuensi logisnya adalah dilakukannya penyesuaian pengaturan hak atas tanah yang sebelumnya tunduk pada Hukum agraria barat dan hukum agraria adat.¹⁶ Untuk mewujudkan kesatuan hukum pertanahan nasional, UUPA tidak lagi mengakui hukum agraria barat dan hukum

agraria adat sebagai hukum positif nasional. Oleh karenanya tidak ada lagi hak atas tanah selain yang telah diatur menurut UUPA.¹⁷

Adanya peralihan hukum dari hukum agraria barat dan hukum agraria adat menjadi UUPA, maka hak-hak atas tanah yang sudah ada sebelum terbentuknya UUPA harus dilakukan konversi (penyesuaian/pengubahan) hak atas tanah sesuai dengan UUPA. Menurut A.P. Parlindungan, konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama, yaitu hak-hak atas tanah menurut BW (*burgerlijke wetboek*) dan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut UUPA. Terhadap tanah-tanah yang hak atas tanahnya berdasarkan hukum agraria barat dan hukum agraria adat harus dilakukan pendaftaran tanah menurut UUPA untuk mendapatkan sertifikat tanah.

Konversi dilakukan maksimal 20 tahun pasca berlakunya UUPA, yakni mulai 24 September 1960 hingga 24 September 1980.¹⁸ Apabila selama waktu 20 tahun tidak dilakukan konversi hak atas tanah menurut UUPA, maka hak atas tanah tersebut menjadi hapus dan menjadi tanah

¹⁶ Abdul Hamid Usman, "Mencegah Sengketa Tanah," *Sol Justicia* 5, no. 1 (2022): 65, <https://doi.org/10.54816/sj.v5i1.478>.

¹⁷ Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, 112–13.

¹⁸ Elza Syarif, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), 52–53.

negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Dalam kondisi yang demikian, maka hubungan yang timbul antara pemegang hak atas tanah (pemilik) dengan tanahnya menjadi terputus.

Pada prinsipnya yang perlu digarisbawahi bahwa konversi terjadi dari hak atas tanah ke hak atas tanah, bukan dari hak menguasai negara atas tanah ke hak atas tanah. Apabila dalam jangka waktu tersebut belum juga dilakukan konversi, sepanjang terdapat bekas pemegang haknya memenuhi persyaratan dengan menunjukkan bukti kewarganegaraan dan *verponding* yaitu surat bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan masih diprioritaskan sebagai pemegang konversi hak atas tanah. Hal ini berarti bahwa selama bekas pemegang hak *eigendom* tersebut belum mengajukan permohonan hak setelah tanggal 24 September 1980, maka selama itu pula hanya menguasai secara fisik atas tanah bekas *eigendom* tersebut.

Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak *Eigendom* yang Dikuasai Oleh Pemerintah Berdasarkan Sertifikat Hak Pakai

a. Kondisi Eksisting Tanah *Eigendom*

Setelah Indonesia merdeka, pemerintah kala itu melakukan upaya-upaya untuk menggantikan hukum agraria barat sesuai dengan kondisi dan kebutuhan hukum yang berdasarkan Pancasila dan UUD NRI Tahun 1945. Setelah melalui upaya reformasi regulasi pertanahan yang panjang, pada 24 September 1960 pemerintah mengesahkan dan mengundang UUPA,¹⁹ sekaligus mencabut beberapa ketentuan mengenai hukum agraria yang berlaku pada masa Hindia Belanda.

Terbentuknya UUPA berupa unifikasi hukum di bidang agraria adalah sebagai bentuk pembaharuan untuk mengatasi persoalan hukum agraria yang terjadi di masyarakat. Meski batas waktu konversi hak atas tanah yang sebelumnya tunduk pada hukum agraria barat telah diberikan jangka waktu selama 20 tahun, akan tetapi hingga saat ini masih ada tanah-tanah yang hak atas tanahnya menggunakan hukum agraria barat,²⁰ salah satunya hak *eigendom*. Hak *eigendom* adalah hak milik yang berdasarkan hukum agraria barat berdasarkan ketentuan tentang hak milik

¹⁹ Ganeta Prasista Haspada dan Lina Jamilah, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak *Eigendom* yang Dikonversi Menjadi Hak-hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria," *Prosiding Ilmu Hukum* 5, no. 1 (17 Januari 2019): 286, <https://doi.org/10.29313/v0i0.13974>.

²⁰ Irvan Adi Putranto dan Bambang Eko Turisno, "Perlindungan Hukum *Verponding* Indonesia Yang Belum Dikonversi Dan Disertipikatkan Oleh Pihak lain (Studi Kasus Putusan No. 420/Pdt.G/2012 Pn.Jkt.Tim)," *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 3, no. 2 (28 Mei 2021): 258, <https://doi.org/10.14710/jphi.v3i2.252-266>.

bab ketiga bagian kesatu Pasal 50 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).²¹

Berlakunya UUPA, maka terhadap hak *eigendom* tersebut berlaku ketentuan konversi menurut UUPA. Terhadap tanah bertitel hak *eigendom* berdasarkan ketentuan konversi menjadi hak milik, hak *eigendom* milik pemerintah negeri asing menjadi hak pakai, hak *eigendom* milik orang asing dan seorang dengan dwi kewarganegaraan akan berubah menjadi hak guna bangunan dalam jangka waktu 20 tahun yaitu berakhir tanggal 24 September 1980. Berdasarkan hal tersebut berarti dalam melakukan konversi pertimbangan utamanya adalah kewarganegaraan pemegang hak *eigendom* tersebut.

Konversi hak *eigendom* menjadi salah satu hak atas tanah, meliputi hak milik, hak pakai, dan hak guna bangunan diterbitkan dalam suatu sertifikat sebagai bukti pendaftaran atas tanah bekas hak barat tersebut. Akan tetapi jika konversi atas tanah bekas hak *eigendom* tersebut tidak memenuhi prinsip nasionalitas sesuai Pasal 21 Ayat (3), Pasal 30 Ayat (2), dan Pasal 36 Ayat (2) UUPA dalam

waktu 1 tahun hak tersebut harus dilepaskan kepada pihak ketiga. Jika lewat waktu dalam satu tahun, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara.

Terhadap tanah-tanah berstatus hak *eigendom* yang belum dikonversi masih dapat dikonversi menjadi hak milik sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi.²²

b. Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah

Penguasaan hak atas tanah mempunyai dua arti, yakni dalam arti yuridis dan dalam arti fisik. Penguasaan secara yuridis dilandasi karena adanya hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Sedangkan penguasaan secara yuridis berarti tanah menjadi hak dan kewenangan subjek hukum (seseorang/badan hukum) yang

²¹ Helga Cahyaningrum, "Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat," *Prosiding Ilmu Hukum* 6, no. 2 (24 Agustus 2020): 590, <https://doi.org/10.29313/v6i2.23171>.

²² Dian Aries Mujiburohman, "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendorm," *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (30 April 2021): 125, <https://doi.org/10.29123/jy.v14i1.443>.

dapat menjadi dasar untuk melakukan suatu perbuatan terhadap tanah tersebut sesuai dengan bukti-bukti hak yang dilindungi hukum.

Dalam kondisi tertentu meski sudah menguasai secara yuridis, tetapi penguasaan fisik bisa dilakukan oleh pihak lain. Misal karena ada perjanjian sewa menyewa, yakni pemilik tanah menyewakan kepada pihak lain untuk menguasai secara fisik, tetapi secara yuridis tetap pada pemegang hak atas tanah. Begitu juga sebaliknya terdapat penguasaan yuridis atas tanah yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya karena tanah dijadikan sebagai objek agunan, sehingga yang menguasai fisik ada pada pemilik tanah, sedangkan secara yuridis yang menguasai tanah adalah kreditor yang memegang hak jaminan atas tanah.

Terkait dengan penguasaan tanah oleh pemerintah, berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) UUPA hak atas tanah yang dapat dikuasai adalah hak pakai, di luar itu juga terdapat hak pengelolaan. Berdasarkan Pasal 41 Ayat (1) UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat

yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 42 UUPA, subjek yang dapat memegang hak pakai adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Selain diatur dalam Pasal 42 UUPA, dalam Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah juga merinci subjek hak pakai berdasarkan jenis pemakaiannya, yakni hak pakai dengan jangka waktu dan hak pakai selama dipergunakan. Untuk hak pakai yang memiliki jangka waktu, hak pakai diberikan kepada:

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- 3) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- 4) Badan keagamaan dan social.
- 5) Orang asing.

Sedangkan hak pakai yang diberikan selama dipergunakan diberikan kepada:

- 1) Instansi pemerintah pusat.
- 2) Pemerintah daerah.
- 3) Pemerintah desa.
- 4) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Jangka waktu diberikannya hak pakai tergantung asal haknya. Apabila hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan, jangka waktunya diberikan paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Untuk hak pakai di atas tanah hak milik diberikan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas tanah hak milik.

Berdasarkan peraturan tersebut, terdapat 2 jenis hak pakai yang diatur yakni hak pakai dengan jangka waktu dan hak pakai selama dipergunakan. Perbedaan mendasar dari 2 jenis hak pakai ini adalah mengenai pengaturan

dari jangka waktu yang diberikan. Hak pakai berasal dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain. Sumber hak pakai juga dapat berasal dari hak pengelolaan yang dikuasai oleh negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan.

Sumber hak pakai yang tanahnya merupakan tanah negara pemberian hak pakai dilakukan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh menteri. Sedangkan hak pakai yang berasal dari hak milik orang lain pemberiannya melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

c. **Pengaturan Administrasi Pendaftaran Tanah di Indonesia**

Sebelum terbentuknya UUPA, pendaftaran tanah hanya dilakukan terhadap tanah-tanah yang tunduk pada hukum agraria barat.²³ Pendaftaran tanah atau *rechts kadaster* adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-

²³ Aliya Sandra Dewi, "Mekanisme Pendaftaran Tanah dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah," *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 9, no. 1 (2 April 2018): 21, <https://doi.org/10.32493/jdmhkdmmhk.v9i1.1174>.

satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁴

Pendaftaran tanah dilaksanakan sebab kompleksnya persoalan yang dapat ditimbulkan akibat sengketa tanah dan ideal dalam menemukan jalan keluar sebagai instrument yang mempunyai kekuatan dan bukti yang kuat,²⁵ sehingga dikatakan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang diakui dan dipergunakan untuk alat pembuktian yang sah.²⁶ Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum dan perlindungan hukum dibuktikan dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari

salinan buku tanah dan surat ukur.²⁷ Tanah yang telah didaftarkan dengan bukti kepemilikan sertifikat akan memberikan kepastian status hak atas tanah dan meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan.²⁸

Berdasarkan Pasal 9 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; tanah hak pengelolaan; tanah wakaf; hak milik atas satuan rumah susun; hak tanggungan; dan tanah negara. Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif yang bertendensi positif, diartikan sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem negatif.²⁹ Meskipun demikian negara berupaya memberikan kepastian hukum semaksimal mungkin yang ditempuh dengan cara antara lain:³⁰

²⁴ William Seven Liadi, "Kedudukan Eigendom Verponding Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Panorama Hukum* 4, no. 1 (27 Juni 2019): 15, <https://doi.org/10.21067/jph.v4i1.3884>.

²⁵ Desi Apriani dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021): 222, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.

²⁶ Muhammad Irfan dan Nia Kurniati, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (29 Juni 2018): 163, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/166>.

²⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 112.

²⁸ Rafiqi Rafiqi, "Tanah Grant Sultan Melayu Deli Menurut Teori Positivistik," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 6, no. 2 (3 Desember 2019): 102, <https://doi.org/10.31289/jiph.v6i2.2289>.

²⁹ Adwin Tista, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa Kepemilikan," *Lambung Mangkurat Law Journal* 4, no. 2 (23 September 2019): 164, <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v4i2.12irfan1>.

³⁰ Hadi Arnowo Waskito, *Pertanahan, Agraria, Dan Tata Ruang* (Jakarta: Kencana, 2017), 104–5.

- 1) Pada waktu pelaksanaan pengukuran bidang tanah tetangga bersebelahan harus menyaksikan dan menyetujui batas-batas bidang tanah tersebut yang dikenal dengan asas *contradictoire delimitatie*.
- 2) Pengumuman terhadap permohonan hak selama 2 bulan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain apabila berkeberatan terhadap data bidang tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.³¹ Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis.³² Pendaftaran secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang dilakukan secara berkesinambungan.³³ Pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang telah ditunjuk oleh Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Namun, terhadap wilayah-wilayah yang belum ditunjuk oleh Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis,³⁴ menjadi wilayah pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang

³¹ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (30 Oktober 2022): 542, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>.

³² Nurul Hasani, "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Salatiga)" 11, no. 3 (2020): 114.

³³ Isdiyana Kusuma Ayu, "Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu," *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 31, no. 3 (29 Januari 2020): 341, <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>.

³⁴ Prama Widianugraha, "Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no. 2 (11 Maret 2019): 209, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/144>.

berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan.³⁵

Selanjutnya perlu juga untuk memperhatikan peraturan perundang-undangan terbaru yang berkaitan dengan administrasi pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 95 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah diatur bahwa alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Selanjutnya pada Ayat (2) diatur bahwa pendaftaran tanah bekas hak barat sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) mendasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana, yang menguraikan:

a. Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya adalah Tanah yang

dikuasai langsung oleh negara bukan tanah bekas milik adat.

- b. Tanah secara fisik dikuasai.
- c. Penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah.
- d. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.

Maka dari itu perlu bagi masyarakat yang masih belum melakukan konversi hak atas tanah sesuai dengan amanat UUPA, perlu dengan segera melakukan upaya pendaftaran tanah melalui proses konversi. Sebab perlindungan hukum bagi pemegang hak *eigendom* yang dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA adalah berupa sertifikat hak milik. Hal ini berlaku hanya bagi warga negara Indonesia sebagaimana tercantum di dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA.

Selain itu pendaftaran tanah dapat dilakukan sebagai alternatif keterlambatan konversi hak atas tanah barat. Sebagaimana diatur di dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia

³⁵ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (9 Juni 2021): 36, <https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>.

menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Adapun terhadap tanah yang masih berstatus *eigendom* tersebut masih dapat dilakukan konversi menjadi hak milik. Dalam praktik selama ini, sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, proses konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat (termasuk *eigendom*) dapat langsung dilakukan konversinya sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi.

KESIMPULAN

Berlakunya UUPA telah menciptakan unifikasi hukum agraria nasional dan memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai. Konsekuensi logis berlakunya UUPA maka semua hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat dan hukum agraria adat harus dilakukan konversi (penyesuaian/pengubahan) hak atas tanah dengan waktu maksimal selama 20 tahun, yakni pada 24 September 1980. Setelah berlakunya UUPA, maka terhadap hak *eigendom* tersebut berlaku ketentuan konversi menurut UUPA. Terhadap

tanah-tanah berstatus hak *eigendom* yang belum dikonversi masih dapat dikonversi menjadi hak milik sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriani, Desi, dan Arifin Bur. "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021): 220–39. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.
- Ayu, Isdiyana Kusuma. "Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu." *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 31, no. 3 (29 Januari 2020): 338–51. <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>.
- Cahyaningrum, Helga. "Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat." *Prosiding Ilmu Hukum* 6, no. 2 (24 Agustus 2020): 589–93. <https://doi.org/10.29313/v6i2.23171>.
- Dewi, Aliya Sandra. "Mekanisme Pendaftaran Tanah Dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah." *Jurnal*

- Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 9, no. 1 (2 April 2018): 19–36. <https://doi.org/10.32493/jdmhkdmdhk.v9i1.1174>.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2020.
- Hasani, Nurul. “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Salatiga” 11, no. 3 (2020): 108–22.
- Haspada, Ganeta Prasista, dan Lina Jamilah. “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Eigendom yang Dikonversi Menjadi Hak-hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.” *Prosiding Ilmu Hukum* 5, no. 1 (17 Januari 2019): 285–90. <https://doi.org/10.29313/v0i0.13974>.
- Irfan, Muhammad, dan Nia Kurniati. “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (29 Juni 2018): 163–74. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/166>.
- Kurniawan, Irman Widi, Etty Mulyati, dan Betty Rubiati. “Analisis Yuridis Hak Eigendom Verponding Sebagai Jaminan Kebendaan.” *Jurnal Poros Hukum Padjajaran* 2, no. 1 (14 Januari 2021): 38–55. <https://doi.org/10.23920/jphp.v2i1.264>.
- Liadi, William Seven. “Kedudukan Eigendom Verponding Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia.” *Jurnal Panorama Hukum* 4, no. 1 (27 Juni 2019): 11–18. <https://doi.org/10.21067/jph.v4i1.3884>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Masriani, Yulies Tiena. “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (30 Oktober 2022): 539–52. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>.
- Mujiburohman, Dian Aries. “Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendorm.” *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (30 April 2021): 117–37. <https://doi.org/10.29123/jy.v14i1.443>.
- Parlindungan, A.P. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria)*. Bandung: CV Mandar Maju, 2001.
- Permadi, Iwan Permadi. “Potensi Sengketa Hak Atas Tanah di Indonesia.” *JUSTISI* 9, no. 2 (24 Mei 2023): 201–16. <https://doi.org/10.33506/jurnaljustisi.v9i2.2345>.
- Putranto, Irvan Adi, dan Bambang Eko Turisno. “Perlindungan Hukum Verponding Indonesia Yang Belum Dikonversi Dan Disertipikatkan Oleh Pihak lain (Studi Kasus Putusan No. 420/Pdt.G/2012 Pn.Jkt.Tim).” *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 3, no. 2 (28 Mei 2021): 252–66. <https://doi.org/10.14710/jphi.v3i2.252-266>.
- Putri, Thalia D. Aisyah, dan Indri Fogar Susilowati. “Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor 109 Pk / Pdt / 2022 Terkait Penguasaan Tanah Bekas Eigendom Verponding.” *Novum: Jurnal Hukum* 9, no. 2 (23 Juni 2023): 91–103. <https://doi.org/10.2674/novum.v0i0.52497>.
- Rafiqi, Rafiqi. “Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Menyelesaikan Kasus Tanah Tentang Hak Pengelolaan.” *JPPUMA: Jurnal Ilmu Pemerintahan Dan Sosial Politik UMA (Journal of Governance and Political Social UMA)* 5, no. 2 (28 Desember 2017): 108–15. <https://doi.org/10.31289/jppuma.v5i2.1207>.

- . “Tanah Grant Sultan Melayu Deli Menurut Teori Positivistik.” *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 6, no. 2 (3 Desember 2019): 102–7. <https://doi.org/10.31289/jiph.v6i2.2289>.
- Ramadhani, Rahmat. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah.” *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (9 Juni 2021): 31–40. <https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>.
- Rizkiyanti, Rani. “Kedudukan Hukum Pemegang Hak Milik atas Tanah Pertanian yang Melebihi Batas Maksimum.” *Justitia Jurnal Hukum* 3, no. 1 (30 April 2019). <https://doi.org/10.30651/justitia.v3i1.2716>.
- Sahnan, Sahnan. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press, 2018.
- Santoso, urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Suartini, Made, Dewa Gede Budiarta, dan Putu Andhika Kusuma Yadnya. “Kekuatan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Eigendom.” *Majalah Ilmiah Universitas Tabanan* 17, no. 1 (4 Juni 2020): 63–68.
- Sulistio, Meiliyana. “Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia.” *Jurnal Education and Development* 8, no. 2 (1 Mei 2020): 105–11. <https://doi.org/10.37081/ed.v8i2.1590>.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Syarief, Elza. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014.
- Tista, Adwin. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa Kepemilikan.” *Lambung Mangkurat Law Journal* 4, no. 2 (23 September 2019): 162–75. <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v4i2.121>.
- Triana, monica Puspita Agus, Dian Aries Mujiburohman, Asih Retno Dewi, dan Harvini Wulansari. “Dinamika Pengaturan Dan Penyelesaian Sengketa Pemilikan Tanah Bekas Hak Barat Di Kabupaten Pekalongan.” *Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 1 (28 Februari 2021): 79–94. <https://doi.org/10.30652/jih.v10i1.7985>.
- Ulli, Aristia, dan Nany Suryawati. “Analisa Yuridis Terhadap Pertimbangan Hakim Dalam Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap Mengenai Tanah Eigendom Bekas Milik Belanda (Studi Kasus Ahli Waris Dari Frans Hadipurbojo).” *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 9, no. 2 (4 Desember 2022): 736–42. <https://doi.org/10.31604/justitia.v9i2.736-742>.
- Usman, Abdul Hamid. “Mencegah Sengketa Tanah.” *Sol Justicia* 5, no. 1 (2022): 63–75. <https://doi.org/10.54816/sj.v5i1.478>.
- Waskito, Hadi Arnowo. *Pertanahan, Agraria, Dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Widianugraha, Prama. “Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no. 2 (11 Maret 2019): 208–23. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/144>.
- Wirawan, Vani. “Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perdais Yogyakarta.” *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 6, no. 2 (3 Desember 2019): 161–71. <https://doi.org/10.31289/jiph.v6i2.2989>.