

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 109 PK/Pdt/2022 TERKAIT PENGUASAAN TANAH BEKAS *EIGENDOM VERPONDING*

Thalia Dwi Aisyah Putri

Program studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya
thaliadwi.19033@mhs.unesa.ac.id

Indri Fogar Susilowati

Program studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya
indrifogar@unesa.ac.id

Abstrak

Dengan berlakunya UUPA, maka hak-hak barat atas tanah seperti hak *eigendom* wajib dikonversikan menjadi hak-hak atas tanah yang sesuai dalam UUPA. Namun, pada kenyataannya masih terdapat kasus-kasus menyangkut tanah dengan alas haknya *eigendom verponding* yang belum dikonversi, seperti yang telah diputus pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022. Putusan tersebut merupakan perkara yang terjadi antara Keluarga Muller dan PT. Dago Intigraha melawan Warga Dago Elos. Hakim memutuskan Keluarga Muller dan PT. Dago Intigraha menjadi pihak yang lebih berhak untuk mendaftarkan tanah bekas *eigendom verponding* yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini. Sementara, Warga Dago Elos yang telah menempati/menggarap tanah bekas *eigendom verponding* dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 dan mengetahui akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 bagi para pihak. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Adapun bahan hukum yang digunakan yakni bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dengan teknik pengumpulan bahan hukumnya melalui studi pustaka dan teknik analisisnya dengan cara preskriptif. Hasil penelitian yang diperoleh ialah dasar pertimbangan hakim kurang meneliti dan menggali secara menyeluruh terhadap perkara yang terjadi termasuk dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang terkait. Akibat hukum dari Putusan MA Nomor 109 PK/Pdt/2022 adalah dikabulkannya gugatan dari Keluarga Muller dan PT. Dago Intigraha, serta membatalkan putusan di tingkat kasasinya yaitu Putusan MA Nomor 934 K/Pdt/2019.

Kata Kunci: Konversi Hak Atas Tanah, *Eigendom Verponding*, Perbuatan Melawan Hukum.

Abstract

Since the enactment of the UUPA, western land rights such as *eigendom* rights must be converted into land rights according to the UUPA. However, in reality there are still cases involving land with the basis of *eigendom verponding* rights that have not been converted, such as cases that has been decided by the Supreme Court of the Republic of Indonesia Decision Number 109 PK/Pdt/2022. That decision is a case that occurred between the Muller Family and PT. Dago Intigraha against the residents of Dago Elos. The panel of judges decided that the Muller family and PT. Dago Intigraha became the party that is more entitled to register the former *eigendom verponding* land. Meanwhile, residents of Dago Elos who had occupied on the land of the former *eigendom verponding* were declared to have committed an unlawful act. This study aims to determine the basis of the judge's consideration in the Supreme Court's of Indonesia Decision Number 109 PK/Pdt/2022 and find out the legal consequences of the Supreme Court's of Indonesia Decision Number 109 PK/Pdt/2022. This research used a type of normative legal research with the research approach used is the statutory, case, and conceptual approach. The legal materials used are primary legal materials and secondary legal materials, with the technique of collecting legal materials through library research and analysis techniques using prescriptive methods. The result of the research was that the judge's considerations did not thoroughly research and explore the cases that occurred included in implementing related laws. The legal consequence of the Supreme Court Decision Number 109

PK/Pdt/2022 is granted the Muller Family and PT. Dago Intigraha claim, as well annulment of the Supreme Court Decision Number 934 K/Pdt/2019.

Keywords: Conversion of Land Rights, Eigendom Verponding, Unlawful Acts.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu unsur dalam kehidupan manusia yang dianugerahkan oleh Tuhan Yang Maha Esa. Pemanfaatan atas tanah semakin banyak dilakukan oleh manusia guna memenuhi berbagai kepentingannya, akan tetapi ketersediaan atas tanah menjadi semakin terbatas (Zakie 2017). Landasan konstitusional dalam mengatur pertanahan di Indonesia adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang bunyinya:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Pasal tersebut menunjukkan bahwa tanah yang juga termasuk sebagai kekayaan alam menjadi suatu hal yang dikuasai oleh negara yang pemanfaatan, penggunaan dan peruntukannya digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Syarief 2014). Atas dasar inilah terkandung pula konsep dasar hak menguasai negara atas tanah yang dimaksudkan untuk mencapai kemakmuran rakyat Indonesia (Zakie 2017). Sebagai bentuk tindak lanjut dari Pasal tersebut, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Pasal 2 ayat (2) UUPA merinci apa saja wewenang dari hak menguasai negara (Syarief 2014), yang disebutkan sebagai berikut:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hadirnya UUPA ini menjadi salah satu tonggak penting dalam sejarah perkembangan pertanahan di Indonesia. Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia, khususnya hukum di bidang pertanahan (Harsono 2013). Dalam UUPA tidak dikenal lagi istilah hak-hak atas tanah menurut hukum barat sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara, seperti hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan hak *eigendom* (Santoso 2017). Hak atas tanah yang dikenal sekarang adalah hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu Hak

Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan sebagainya. Dengan demikian, hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat ini harus dikonversikan, sebagaimana mengacu pada Pasal 55 ayat (1) UUPA yang menyatakan:

“Hak-hak asing yang menurut ketentuan konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak usaha-usaha dan hak guna-bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.”

Melalui penjelasan pasalnya diketahui bahwa hak-hak atas tanah pada hukum barat yang menurut ketentuan konversi semuanya menjadi hak-hak baru menurut UUPA. Ketentuan-ketentuan konversi hak barat diatur pada Bagian Kedua UUPA, yang kemudian ditegaskan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.

Dengan berlakunya UUPA, maka hak *eigendom* yang termasuk dari hak barat harus dilakukan konversi dalam batas waktu 20 tahun, yakni sampai 24 September 1980, yang mana apabila dalam batas waktu konversi tersebut tidak dilakukan konversi, tanah asal hak *eigendom* menjadi tanah yang dikuasai negara (A.P. Parlindungan 2001). Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yang menyatakan berikut:

“Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.”

Tanah hak barat yang tidak dikonversi dan kemudian dikuasai oleh Negara tersebut, selanjutnya diatur kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanahnya melalui pemberian hak (Mujiburohman 2016). Dalam hal ini dapat mengacu ketentuan-ketentuannya pada Keppres No. 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Pada kenyataannya, masih terdapat kasus-kasus berkaitan dengan tanah *eigendom verponding* yang belum dilakukan konversi. Permasalahan muncul ketika tanah dengan alas hak berupa *eigendom verponding* belum

dikonversi dan pemegang hak atas tanah ataupun ahli warisnya tetap mengklaim tanah tersebut miliknya meskipun ia juga tidak menguasai secara fisik tanah tersebut. Hal ini semakin rumit apabila tanah bekas *eigendom verponding* tersebut telah dikuasai pihak lain dalam waktu lama.

Salah satu kasus terkait penguasaan tanah bekas *eigendom verponding* yang belakangan ini menarik perhatian banyak pihak, yaitu seperti kasus pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022. Para pihak yang berperkara ialah Heri Hermawan Muller (Penggugat I), Dodi Rustendi Muller (Penggugat II), Pipin Sandepi Muller (Penggugat III), dan PT. Dago Intigraha (Penggugat IV) melawan Didi E. Koswara, dkk (Para Tergugat) termasuk Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Turut Tergugat. Obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah *eigendom verponding* no. 3740 seluas 5.316 m², *eigendom verponding* no. 3741 seluas 13.460 m², dan *eigendom verponding* no. 3742 seluas 44.780 m², yang kesemuanya terletak di Dago Elos, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung.

Pada riwayatnya, tanah obyek sengketa tersebut semula pemiliknya adalah Perseroan Terbatas Pabrik Tegel Semen Handeel "Simoengan", yang kemudian telah beralih kepemilikan tanahnya kepada George Hendrik Muller. Penggugat I, II, III yang merupakan ahli waris dari George Hendrik Muller dalam perkaranya lantas mengaku sebagai pemilik atas tanah *eigendom verponding* tersebut. Namun, ketiga ahli waris tersebut selama ini tidak menguasai secara fisik atas tanah obyek sengketa. Adapun Penggugat IV, pada tahun 2016 menerima pengoperan dan penyerahan hak atas tanah dari ketiga ahli waris tersebut. Sementara di atas tanah obyek sengketa sendiri telah lama berdiri rumah-rumah warga, Terminal Dago, dan Kantor Pos Dago.

Dalam perkaranya, Para Tergugat melakukan penguasaan atas tanah obyek sengketa dengan menempati/menggarap tanah tersebut. Sementara di lain sisi, Penggugat IV mengajukan permohonan pendaftaran sertifikasi terhadap tanah obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung. Terhadap perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah bekas *eigendom verponding* tersebut, membuat Para Penggugat merasa bahwa perbuatan itu telah menimbulkan kerugian bagi mereka. Oleh karenanya, Para Penggugat menggugat sejumlah 335 Tergugat atas dasar perbuatan melawan hukum.

Adapun menurut Para Penggugat, perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah *Eigendom Verponding* No. 3740, 3741 dan 3742 telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, perbuatan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Sedangkan, Para Tergugat

beranggapan penguasaannya atas tanah tersebut bukan perbuatan melawan hukum, karena telah menggarap tanah tersebut selama lebih dari 30 tahun bahkan sampai 50 tahun dengan status kepenggarapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, serta telah ada yang memiliki sertifikat hak milik.

Perkara ini telah diadili dalam pengadilan tingkat pertama, banding, kasasi, dan peninjauan kembali. Dalam fakta hukumnya diketahui bahwa tanah dengan hak *Eigendom Verponding* No. 3740, 3741 dan 3742 ini belum pernah dilakukan konversi oleh Para Penggugat. Pada putusan peninjauan kembali, yaitu Putusan MA Nomor 109 PK/Pdt/2022 majelis hakim menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang kemudian diminta mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri di atasnya. Namun, dalam perkara ini putusan di tingkat kasasinya menyatakan hal yang berbeda. Pada putusan tingkat kasasi, majelis hakim membatalkan putusan tingkat banding dan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya. Sedangkan, pada putusan di tingkat pertama, banding, dan peninjauan Kembali ini Para Penggugat merupakan pihak yang dimenangkan, perbuatan penguasaan tanah obyek sengketa yang dilakukan Para Tergugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan pihak yang berhak untuk mendaftarkan permohonan hak atas tanah obyek sengketa adalah Para Penggugat.

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum dari tindakan penguasaan tanah *eigendom verponding* yang tidak dikonversi ini menjadi menarik untuk diteliti. Permasalahan yang terjadi dalam perkaranya berkaitan dengan siapakah pihak yang berhak atas tanah-tanah bekas *Eigendom Verponding* No. 3740, 3741 dan 3742. Majelis hakim berpendapat bahwa tanah bekas *eigendom verponding* tersebut menjadi tanah yang dikuasai negara, sehingga siapapun berhak untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut. Akan tetapi, dalam hal untuk mendaftarkan tanah bekas *eigendom verponding* pada dasarnya bekas pemegang hak yang memenuhi syarat masih diberikan kesempatan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang bersangkutan jika tanah tersebut tidak dipergunakan untuk kepentingan umum, lalu kesempatan selanjutnya diberikan kepada rakyat penggarap ataupun rakyat yang menduduki tanah tersebut (Mujiburohman 2021).

Dalam pertimbangan hakim, Para Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa dinilai tidak memiliki bukti penguasaan ataupun alas haknya, oleh karenanya Para Penggugat sebagai bekas pemegang hak menjadi pihak yang berhak untuk mendaftarkan tanah obyek sengketa. Namun, hakim tidak mempertimbangkan bahwa hampir keseluruhan Para Tergugat ini telah menggarap dan menduduki tanah tersebut selama puluhan tahun serta

memanfaatkannya dengan itikad baik, sedangkan Para Penggugat selama ini tidak menguasai tanah tersebut yang mana berarti telah meninggalkan tanahnya begitu saja dalam waktu yang cukup lama. Pertimbangan hakim dinilai penulis masih belum jelas dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum atas tindakan penguasaan tanah bekas *eigendom verponding*.

Atas hal tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apa dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 dan apa akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 dan untuk mengetahui akibat hukum bagi para pihak dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 Terkait Penguasaan Tanah Bekas *Eigendom Verponding*.**”

METODE

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum kepustakaan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian (Efendi and Ibrahim 2018). Penulis akan melakukan analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022, dengan mengkaji pertimbangan hakim dan akibat hukum yang timbul dari Putusan Nomor 109 PK/Pdt/2022 bagi para pihak. Penelitian dilakukan terhadap pertimbangan hakim yang dinilai penulis masih belum jelas dan kabur dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum atas tindakan penguasaan tanah bekas *eigendom verponding*.

Pendekatan penelitian yang digunakan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang kesemuanya berkaitan dengan permasalahan tanah bekas *eigendom verponding*. Bahan hukum dalam penelitian ini ialah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukumnya dilakukan melalui studi pustaka (*library research*) dan teknik analisis dilakukan dengan cara preskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Perkara antara Keluarga Muller melawan Warga Dago Elos berawal ketika tiga orang ahli waris dari George Hendrik Muller mengaku sebagai pemilik atas tanah seluas 6,3 hektare yang letaknya di Dago Elos, Kelurahan Dago,

Kecamatan Coblong, Kota Bandung dengan berdasar *Eigendom Verponding* No. 3740, 3741 dan 3742 atas nama George Hendrik Muller, kakek mereka. Sementara, Warga Dago Elos selama lebih dari 30 tahun bahkan ada yang lebih dari 50 tahun ini telah menempati dan menguasai tanah itu. Keluarga Muller bersama PT. Dago Intigraha, sebuah perusahaan properti yang pada 01 Agustus 2016 menerima pengoperan dan penyerahan hak atas tanah tersebut, mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bandung pada 30 November 2016 dengan menggugat sejumlah 335 Warga Dago Elos (termasuk Kepala Terminal Dago dan Kepala Kantor Pos Dago Elos) atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara karena telah menguasai tanah tersebut. Para pihak yang berperkara yaitu Heri Hermawan Muller (Penggugat I), Dodi Rustendi Muller (Penggugat II), Pipin Sandepi Muller (Penggugat III), dan PT. Dago Intigraha (Penggugat IV) melawan Didi E. Koswara, dkk (Warga Dago Elos/Para Tergugat), serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Turut Tergugat.

Pada Pengadilan Negeri Bandung majelis hakim menyatakan bahwa yang menjadi permasalahan pokok adalah apakah Para Penggugat mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan gugatan dan siapakah yang berhak atas tanah *Eigendom Verponding* No. 3740 seluas 5.316 m², *Eigendom Verponding* No. 3741 seluas 13.460 m², dan *Eigendom Verponding* No. 3742 seluas 44.780 m². Pengadilan Negeri Bandung menghasilkan Putusan Nomor 454/PDT.G/2016/PN.Bdg, yang mana hasilnya dimenangkan oleh pihak Para Penggugat. Dalam putusan tingkat pertama tersebut, pertimbangan Majelis Hakim ialah Para Penggugat telah berhasil membuktikan riwayat asal usul kepemilikan tanah objek gugatan, sedangkan Para Tergugat tidak dapat membuktikan alas kepemilikan untuk menguasai tanah objek sengketa, dengan demikian keberadaan Para Tergugat tidak sah dan melanggar hak yang merugikan Para Penggugat, sehingga Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat CCCXXXV) dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim juga berpendapat bahwa Para Penggugat berhak untuk mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Nasional sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Warga Dago Elos/Para Tergugat yang dikalahkan dalam putusan tingkat pertama kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat. Dalam Putusan Nomor 570/PDT/2017/PT.BDG Majelis Hakim tingkat banding memberikan pertimbangan bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dinilai sudah tepat dan benar, kecuali mengenai amar putusan Nomor 3 (tiga) yang menyatakan sah dan berharga sita hak milik (*Revindicatoir beslag*) atas tanah-tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, 3742 yang

dilaksanakan dalam perkara ini. Menurut Majelis Hakim tingkat banding, sita yang telah dilaksanakan/dilakukan terhadap tanah Para Tergugat itu tidak tepat/tidak beralasan hukum, sehingga sitaan tersebut sebagai sitaan yang tidak sah dan tidak berharga. Putusan di tingkat banding ini memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut, dan Para Penggugat masih sebagai pihak yang dimenangkan.

Warga Dago Elos/Para Tergugat lalu mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam Putusan Nomor 934 K/Pdt/2019, Hakim Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum. Pada pertimbangannya, Mahkamah Agung menimbang bahwa dalil dan tuntutan Para Penggugat tidak dapat dibenarkan karena Hak *Eigendom Verponding* atas nama kakek Penggugat I, II, dan III (*i.c.* George Hendrik Muller) sudah berakhir karena tidak dikonversi paling lambat tanggal 24 September 1980, selain tidak dikonversi ternyata Penggugat I, II, dan III maupun orang tuanya tidak menguasai tanah, sehingga hak prioritas tidak dapat diberikan kepada Penggugat I, II, dan III sebagaimana diatur dalam Keppres No. 32 Tahun 1979 dan Permendagri No. 3 Tahun 1979. Adapun Para Tergugat telah terbukti sudah menguasai objek sengketa dalam kurun waktu lama, terus menerus dan sebagian sudah diberikan sertifikat hak milik, penguasaan mana patut dan adil untuk diberikan hak milik atau diberikan hak prioritas untuk memohon hak atas tanah. Putusan pada tingkat kasasi ini amarnya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2017/PT BDG dan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya. Pihak Para Penggugat kemudian mengajukan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung dan di bulan Maret 2022 perkara ini diputus dengan Putusan Nomor 109 PK/Pdt/2022.

B. Pembahasan

Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022

Perkara antara Heri Hermawan Muller (Penggugat I), Dodi Rustendi Muller (Penggugat II), Pipin Sandepi Muller (Penggugat III), dan PT. Dago Intigraha (Penggugat IV) melawan Didi E. Koswara, dkk (Para Tergugat/ Warga Dago Elos) telah sampai pada tingkat peninjauan kembali dan diputus dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022. Dalam putusan peninjauan kembali tersebut, pada pertimbangannya Majelis Hakim menimbang bahwa Penggugat I, II, III mewarisi tanah dengan hak berupa *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, 3742 tetapi belum melakukan konversi terhadap objek sengketa yang alas haknya sebelumnya adalah *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, 3742 sehingga sejak tanggal 24

September 1980, tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai Negara.

Atas pertimbangan tersebut, maka terlebih dahulu harus dipahami mengenai konversi hak *eigendom*. Sejak mulai berlakunya UUPA, hak-hak barat atas tanah termasuk hak *eigendom* wajib dikonversikan menjadi hak-hak atas tanah yang sesuai menurut UUPA. Konversi hak atas tanah dilakukan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya. Berpedoman pada Pasal I ayat (1), (2), (3) Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, selain dapat dikonversi menjadi hak milik, hak *eigendom* dapat juga dikonversi menjadi hak pakai atau hak guna bangunan. Terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai dasar aturan pelaksanaan ketentuan konversi hak atas tanah salah satunya tertuang dalam PMA No. 2 Tahun 1960.

Berpedoman pada ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 PMA No. 2 Tahun 1960, hak *eigendom* akan dikonversi menjadi hak milik apabila pemegang hak *eigendom* yang pada tanggal 24 September 1960 dapat membuktikan bahwa dirinya berkewarganegaraan Indonesia tunggal dan mendatangi KKPT dengan membawa tanda bukti haknya dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut. Akan tetapi, jika dalam waktu 6 bulan tersebut pemiliknya tidak juga mengajukan konversi ke KKPT ataupun tidak bisa membuktikan dirinya berkewarganegaraan Indonesia tunggal, maka hak *eigendom* tersebut tidak dapat dikonversi menjadi hak milik dan hanya akan dikonversi menjadi hak guna bangunan atau hak guna usaha dengan jangka waktu 20 tahun sebagaimana hal ini sesuai yang diatur dalam Pasal 4 PMA No. 2 Tahun 1960. Selanjutnya, sesuai ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keppres No. 32 Tahun 1979 jo. Pasal 1 Permendagri No. 3 Tahun 1979, tanah dengan hak guna bangunan atau hak guna usaha asal konversi tersebut berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, dan pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan maka tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Sebelum jangka waktu hak *eigendom* berakhir, yaitu selambat-lambatnya sampai tanggal 24 September 1980, maka pemegang *eigendom verponding* memiliki kewajiban untuk melakukan konversi hak barat tersebut ke KKPT agar mendapatkan hak atas tanah yang sesuai dengan hak-hak atas tanah dalam ketentuan UUPA. Bagi pemegang *eigendom verponding* yang sampai tanggal 24 September 1980 belum melakukan konversi atas tanah *eigendom verponding* yang dimilikinya itu, maka status hukum tanah *eigendom verponding* tersebut berubah menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Dari penjelasan di atas, maka selanjutnya penulis mengkaji terkait status tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini.

Penggugat I, II dan III mewarisi tanah milik kakeknya yang alas haknya berupa *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742. Berdasarkan fakta persidangan, diketahui bahwa tanah *eigendom verponding* tersebut selama ini tidak pernah diajukan konversi hak oleh pemegang haknya, baik oleh George Hendrik Muller sendiri maupun ahli warisnya (Penggugat I, II, III). Oleh karena itu, sesuai ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Keppres No. 32 Tahun 1979 jo. Pasal 1 Permendagri No. 3 Tahun 1979, setelah tanggal 24 September 1980 maka tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 itu statusnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

Berkaitan dengan pertimbangan hakim poin pertama di atas, pertimbangan selanjutnya poin kedua Majelis Hakim menyebutkan bahwa tanah obyek sengketa merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sehingga siapa pun berhak untuk mendapatkan hak atas tanah obyek sengketa. Terkait hal tersebut, pada dasarnya tanah negara yang ada sekarang ini dibedakan menjadi 4 (empat) jenis, yakni: 1) sejak semula tanah negara; 2) bekas tanah partikelir; 3) bekas tanah hak barat; dan 4) bekas tanah hak (Sihombing 2021). Penguasaan tanah oleh negara bukan berarti tanah tersebut dimiliki oleh negara, negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi mengemban tugas untuk mengelola seluruh tanah bersama yang ada di wilayah negaranya. Sebagaimana sesuai dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, tanah dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dalam hal ini negara hanya menguasai tetapi tidak mempunyai hak milik atas tanah. Hal tersebut melahirkan konsep hak menguasai negara atas tanah yang isi wewenangnya disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Dengan hak menguasai negara atas tanah, negara dapat memberikan tanah yang bersangkutan itu kepada orang atau badan hukum dengan suatu hak sesuai peruntukan dan keperluannya.

Pada analisis pertimbangan hakim poin pertama, telah dijelaskan bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Keppres No. 32 Tahun 1979 jo. Pasal 1 Permendagri No. 3 Tahun 1979, tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Dalam hal ini negara bukan berarti memiliki tanah tersebut melainkan hanya menguasai tanahnya. Pertimbangan hakim pada poin kedua menurut penulis kurang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanah obyek sengketa merupakan tanah bekas hak barat yang statusnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara, namun bukan berarti siapapun berhak atas tanah tersebut. Berpedoman pada ketentuan Pasal 1 ayat (2) Keppres No. 32 Tahun 1979, terhadap tanah tersebut akan ditata kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanahnya dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Masalah tata guna tanahnya;
- b. Sumber daya alam dan lingkungan hidup;
- c. Keadaan kebun dan penduduknya;
- d. Rencana pembangunan di daerah;
- e. Kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan.

Tanah dengan hak barat telah berakhir masa berlakunya sejak 24 September 1980 dan Para Penggugat sebagai bekas pemegang *eigendom verponding* juga tidak pernah melakukan konversi hak atas tanahnya, sehingga dapat dikatakan bahwa tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 ini termasuk dalam jenis tanah negara bekas hak barat. Dalam hal ini, meskipun hak kepemilikannya sudah berakhir sejak tanggal 24 September 1980, namun hubungan hukum keperdataan dianggap masih melekat pada bekas pemegang haknya. Dengan masih melekatnya hubungan hukum keperdataan pada bekas pemegang hak, maka tentunya bekas pemegang hak diberikan keutamaan untuk dapat mendaftarkan kembali tanah bekas hak barat yang bersangkutan apabila tanah tersebut tidak diperlukan untuk kepentingan umum. Berdasarkan hal tersebut, menurut penulis walaupun tanah obyek sengketa merupakan tanah yang dikuasai oleh negara, namun terhadap tanah tersebut tidak serta merta dapat diberikan suatu hak kepada siapa saja. Hal ini dikarenakan pendaftaran tanah bekas *eigendom verponding* sendiri sampai saat ini pun masih dapat dilakukan oleh bekas pemegang hak sesuai ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagaimana yang telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021.

Adapun di sisi lain pada keadaannya tanah obyek sengketa ini telah digarap oleh Para Tergugat bahkan sudah menjadi perkampungan yang dihuni secara turun-temurun hingga sebagian telah diterbitkan beberapa sertifikat hak milik dan dipergunakan sebagai sarana umum dengan adanya Terminal Dago dan Kantor Pos. Oleh karena itu, hak atas tanah obyek sengketa ini tidak dapat bebas diberikan kepada siapa saja. Menurut Penulis, hak atas tanah obyek sengketa hanya dapat diberikan kepada pihak yang memohonkan hak atas tanah tersebut dengan terpenuhinya semua persyaratan menyangkut pendaftaran tanah, namun apabila pemohon yang bersangkutan tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan hak atas tanah obyek sengketa maka tentunya hak atas tanah tersebut tidak dapat diberikan kepadanya.

Penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah obyek sengketa menurut ketentuannya akan ditata kembali dengan memperhatikan hal-hal sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 1 ayat (2) Keppres No. 32 Tahun 1979. Hak atas tanah obyek sengketa sudah sepatutnya hanya dapat diberikan kepada subjek hukum yang memenuhi syarat sesuai peraturan perundang-undangan

dengan tanpa mengenyampingkan adanya fungsi sosial dari hak atas tanah sendiri. Dalam penjelasan umum UUPA telah dijelaskan bahwa kepentingan-kepentingan masyarakat dan perseorangan haruslah berada dalam keadaan seimbang. Tidaklah dapat dibenarkan jika hak atas tanah diberikan kepada suatu pihak yang akan menggunakan (atau bahkan tidak menggunakan) tanah tersebut semata-mata untuk kepentingan pribadinya dengan menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Pertimbangan hakim poin ketiga yang selanjutnya akan dianalisis ialah pertimbangan yang menyatakan bahwa oleh karena Penggugat sebagai bekas pemegang hak atas tanah negara bekas hak barat tersebut telah dapat membuktikan riwayat asal usul kepemilikan atas obyek sengketa, maka Penggugat memiliki alas hak yang lebih kuat daripada Para Tergugat yang tidak memiliki bukti penguasaan ataupun alas hak, sehingga Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya dalam perkara *a quo* sebagai pihak yang lebih berhak mendaftarkan atas tanah obyek sengketa.

Pada dasarnya, meski batas waktu konversi hak telah berakhir pada tanggal 24 September 1980, namun terhadap bekas pemegang hak *eigendom verponding* memang masih dimungkinkan untuk bisa mendaftarkan hak atas tanah bekas hak baratnya sebagaimana ketentuannya dimuat dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang kini telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021. Otoritas pertanahan masih menganggap bahwa meski suatu hak atas tanah telah berakhir atau diakhiri, namun bekas pemegang haknya masih mempunyai hak keperdataan yang melekat. Suatu cara untuk menghapus hak keperdataan bekas pemegang hak atas tanah adalah dengan memberikan ganti kerugian, namun pemberian ganti kerugian itu hanya dapat diberikan kepada bekas pemegang hak yang tidak menjadikan tanahnya itu sebagai tanah terlantar. Jika hak keperdataan telah hapus maka dapat timbul hak prioritas mengenai urutan-urutan penerima hak bekas hak atas tanah tersebut (Triana et al. 2021).

Dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bekas pemegang hak *eigendom verponding* jika masih memerlukan tanahnya maka dapat mengajukan pendaftaran hak untuk kepemilikan tanahnya, yang mana untuk itu harus dibuktikan dengan alat-alat bukti yang kuat mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan. Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikannya, maka Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memberikan jalan keluar dengan mendasarkan pada kenyataan penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon dan pendahulunya.

Adapun ketentuan pembuktian hak lama tersebut telah diubah dengan hadirnya PP No. 18 Tahun 2021. Pasal 95

ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Berpedoman pada Pasal 95 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021, pendaftaran tanah bekas hak barat didasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 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 itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah; dan
- d. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.

Dari pertimbangan hakim di atas, terlihat bahwa majelis hakim menilai Para Penggugat selaku bekas pemegang hak atas tanah obyek sengketa sebagai pihak yang lebih berhak mendaftarkan tanah obyek sengketa karena dianggap telah berhasil membuktikan riwayat asal usul kepemilikan atas obyek sengketa, dibanding Para Tergugat yang dinilai tidak memiliki bukti penguasaan ataupun alas hak atas tanah tersebut. Akan tetapi, majelis hakim dalam memberikan pertimbangannya tidak memperhatikan ketentuan terbaru yang telah termuat dalam Pasal 95 PP No. 18 Tahun 2021.

Pendaftaran tanah bekas hak barat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 95 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 mendasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 orang saksi yang dapat dipercaya. Namun, untuk dapat mendaftarkan tanah obyek sengketa Para Penggugat ini tidak memiliki hal tersebut. Terlebih lagi Para Penggugat selama ini tidak menguasai tanah secara fisik bahkan telah menelantarkan tanah obyek sengketa selama lebih dari 60 tahun, hal tersebut dapat menunjukkan tidak adanya itikad baik dari Para Penggugat. Dalam hal untuk dapat mendaftarkan hak atas tanah obyek sengketa menurut penulis Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 95 PP No. 18 Tahun 2021.

Dalam perkara ini, tanah-tanah *Eigendom Verponding* No. 3740 seluas 5.316 m², *Eigendom Verponding* No. 3741 seluas 13.460 m², dan *Eigendom Verponding* No. 3742 seluas 44.780 m², yang kesemuanya terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Dago, pada riwayatnya pemilik semula atas tanah tersebut adalah Perseroan Terbatas Pabrik Tegel Semen Handeel Materielen Simoengan. Dalam membuktikan bahwa tanah *eigendom verponding* tersebut telah beralih kepemilikan kepada George Hendrik Muller

(kakek Penggugat I, II, III), Para Penggugat mengajukan bukti copy dari asli *In Naam Der Koning Van Eigendom Verpondings 3740, 3741 En 3742*, yang terjemahannya Atas nama Raja Akte Kepemilikan Nomor Verponding 3740, 3741 dan 3742. Bukti-bukti tersebut pada isinya menjelaskan riwayat kepemilikan tanah *Verponding*: 3740, 3741 dan 3742 telah beralih kepemilikannya kepada George Hendrik Muller dari pemilik semula Perseroan Terbatas Pabrik Tegel Semen Handeel “Simongan” dengan akte yang dibuat dihadapan Notaris Eliza Hendrik Corpetier Alting, tertanggal 7 Agustus 1899 Nomor 4, dengan saksi Tuan Marinus Johance Meertene, Administratur, di bagian Kota Bandung.

Berdasarkan alat buktinya, *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 atas nama George Hendrik Muller yang dipunyai oleh Para Penggugat ini terbit pada tahun 1918. Namun, atas bukti tersebut Para Tergugat di sini meragukan legalitas dari *eigendom verponding* yang dipunyai Para Penggugat. Hal ini dikarenakan berdasarkan bukti yang diajukan Para Tergugat berupa Surat Keterangan BPN Kota Bandung tanggal 21 Desember 2015, isinya menjelaskan bahwa tanah *ex Eigendom Verponding* No. 3740, 3741, 3742 dan 6467 yang terletak di Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung seluas 69.346 m², tercatat atas nama NV. Cement Tegel Pabriek & Materialen Handel Simongan bukan atas nama George Hendrik Muller. Adapun dalam membuktikan kualitas hukumnya sebagai ahli waris George Hendrik Muller, Penggugat I, II, III menyertakan bukti tertulis berupa Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama. Selanjutnya, adanya pengoperan dan penyerahan hak atas tanah obyek sengketa dari Penggugat I, II, III kepada Penggugat IV (PT Dago Intigraha) dibuktikan berdasarkan Akta Nomor 01 tanggal 01 Agustus 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Tri Nurseptari, S.H., PPAT Kota Bandung.

Apabila memerhatikan ketentuan pemberian hak baru atas tanah bekas hak barat yang diatur dalam Keppres No. 32 Tahun 1979, Pasal 2 peraturan tersebut juga memberikan kesempatan bagi bekas pemegang *eigendom verponding* untuk mendapatkan hak atas tanah yang bersangkutan. Bekas pemegang hak *eigendom verponding* yang memenuhi syarat dapat diberikan hak baru atas tanahnya jika tanah bekas *eigendom verponding* tersebut tidak diperlukan untuk proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum. Keppres No. 32 Tahun 1979 ini mengatur urutan-urutan subjek hukum yang menerima prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah asal konversi hak barat, yaitu:

- a. Prioritas pertama ada pada negara, jika tanah tersebut diperlukan untuk proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum;

- b. Prioritas kedua adalah kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan;
- c. Prioritas ketiga adalah rakyat penggarap ataupun rakyat yang telah menduduki dan membuat perkampungan di atas tanah bekas hak barat tersebut (Mujiburohman 2021).

Adapun jika mengacu pada Pasal 2 Keppres No. 32 Tahun 1979, Para Penggugat juga tidak dapat dikatakan sebagai pihak yang dapat diberikan hak baru atas tanah obyek sengketa, karena Para Penggugat sebagai bekas pemegang hak selama ini tidak mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah tersebut. Pada faktanya, selain tidak melakukan konversi atas tanah *eigendom verponding* tersebut, diketahui bahwa sebagai bekas pemegang hak Penggugat I, II, III termasuk orang tuanya selama ini tidak menguasai secara fisik tanah tersebut. Tanah *eigendom verponding* tersebut terkesan ditelantarkan begitu saja oleh Para Penggugat sebagai bekas pemegang hak, karena tidak dilakukan penguasaan secara fisik atas tanah tersebut. Hal ini dapat dianggap mereka telah meninggalkan haknya.

Dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah, terdapat lembaga *rechtsverwerking* yang mana telah ditegaskan di dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. *Rechtsverwerking* ialah lampaunya waktu yang menyebabkan orang kehilangan hak atas tanah yang semula dimilikinya, dimana apabila seseorang memiliki tanah tetapi selama jangka waktu tertentu meninggalkan tanahnya terlantar dan tanah itu menjadi dimanfaatkan dan diduduki orang lain dengan itikad baik, maka pemilik tanah tersebut dapat kehilangan hak atas tanahnya. Orang yang telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut dengan itikad baik berhak untuk dapat memperoleh hak atas tanah (Mujiburohman 2021).

Penulis berpendapat bahwa apabila tidak didapat fakta administrasi maupun yuridis bahwa tanah obyek sengketa milik Para Penggugat, maka selanjutnya kepada warga yang menggarap/menempati tanah tersebut dapat diberikan kesempatan untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut. Namun, majelis hakim dipertimbangannya ini menilai Para Tergugat tidak memiliki bukti penguasaan ataupun alas haknya. Hakim menganggap bahwa penggarapan atas tanah obyek sengketa yang dilakukan Para Tergugat tidak disertai bukti formil yang sah karena bukti yang diajukan hanya berupa fotocopy dari fotocopy saja.

Berdasarkan alat bukti yang telah diajukan Para Tergugat, Para Tergugat ini memang mengajukan beberapa bukti surat berupa fotocopy dari fotocopy, seperti surat pernyataan penguasaan fisik penggarapan untuk pertanian/penghijauan seluas 15.000 m² tanggal 15 Juni 1996 diketahui dan disaksikan oleh Ketua RT/RW dan Lurah Dago, Surat Pernyataan Penggarap diketahui

Pengurus RT, RW dan Lurah Dago tertanggal 18 Pebruari 1986, serta ada juga Tergugat yang mengajukan bukti sertifikat hak milik yang dipunyainya yang telah diterbitkan oleh BPN Kota Bandung sejak tahun 2000. Meskipun Para Tergugat dapat dikatakan tidak memiliki ataupun tidak lengkapnya alat bukti formil yang sah sebagai alas hak, namun di sini Para Tergugat merupakan pihak yang menguasai secara fisik tanah obyek sengketa yang mana secara *de facto* penguasaannya telah lebih dari 30 tahun bahkan ada yang sampai dengan 50 tahun secara terus-menerus. Adapun dalam membuktikan tanah obyek sengketa tersebut telah digarap secara terus-menerus, Para Penggugat memiliki bukti copy dari asli Surat Keterangan Lurah Dago Nomor 276/U/2010 tanggal 7 Mei 2010 yang menerangkan hal tersebut.

Pada kenyataannya, di atas tanah obyek sengketa tersebut juga telah lama berdiri rumah-rumah warga serta telah dipergunakan untuk sarana umum dengan adanya Terminal Dago dan Kantor Pos. Menurut Para Tergugat, terhadap bidang tanah obyek sengketa ini sebagian sudah diberikan sertifikat hak milik dan mereka juga membayar pajak bumi dan bangunannya. Sebagaimana mengacu pada ketentuan dalam Pasal 4 dan Pasal 5 Keppres No. 32 Tahun 1979, Para Tergugat dapat mendaftarkan hak atas tanah obyek sengketa karena Para Tergugat secara kenyataannya telah menggarap/menempati tanah tersebut dan terhadap tanah itu juga telah menjadi perkampungan yang diduduki oleh Para Tergugat selama lebih dari 30 tahun bahkan ada yang sampai 50 tahun secara terus-menerus. Dengan hal yang demikian, menurut penulis Para Tergugat dapat dikatakan sebagai pihak yang berhak untuk mendaftarkan hak atas tanah obyek sengketa.

Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022, pada salah satu amar putusannya majelis hakim menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini menurut penulis amar putusan yang demikian kontradiksi dengan pertimbangannya yang menyebutkan bahwa tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 telah menjadi tanah yang dikuasai negara. Terlebih lagi dipertimbangan lain majelis hakim juga menyebutkan bahwa Para Penggugat tidak memiliki hak atas tanah obyek sengketa, karena *eigendom verponding* tersebut sudah berubah statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Pada perkaranya, Para Penggugat mendalilkan bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah milik Para Penggugat dalam hal ini tanah bekas Hak *Eigendom* Nomor 3740, 3741 dan 3742 telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, maka beralasan hukum apabila Para Tergugat dinyatakan telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Dari

ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur berikut, yaitu: 1) adanya perbuatan; 2) perbuatan tersebut melawan hukum; 3) adanya kesalahan; 4) perbuatan tersebut menimbulkan kerugian pada korban; 5) adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian (Lubis and Aprilya 2021). Untuk menilai apakah perbuatan Para Tergugat termasuk perbuatan melawan hukum, maka berikut kualifisir penulis terhadap unsur-unsur perbuatan melawan hukum:

1) Adanya perbuatan

Unsur perbuatan digolongkan menjadi dua bagian, yaitu perbuatan yang merupakan suatu kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan suatu kelalaian (pasif/tidak berniat melakukannya) (Agustina 2003). Dalam kaitannya dengan perkara ini, perbuatan yang dimaksud ialah perbuatan penguasaan tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742. Perbuatan tersebut dilakukan oleh sejumlah 335 Warga Dago Elos (Para Tergugat) yang secara *de facto*, telah menempati/menggarap tanah tersebut selama lebih dari 30 tahun, bahkan ada yang sudah menempati sampai dengan 50 tahun secara turun-temurun.

2) Perbuatan tersebut melawan hukum

Adanya suatu perbuatan dapat diartikan melawan hukum apabila perbuatan tersebut melanggar peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan hak orang lain, kewajiban hukum pelaku, kesusilaan serta kepatutan dalam masyarakat (Djojodirdjo 2010). Sehubungan dengan analisis penulis pada pertimbangan hakim, sesuai ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Keppres No. 32 Tahun 1979 jo. Pasal 1 Permendagri No. 3 Tahun 1979, setelah tanggal 24 September 1980 tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 statusnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Penulis berpendapat bahwa Para Penggugat sebagai bekas pemegang hak bukanlah pihak yang berhak untuk mendaftarkan hak atas tanah bekas *eigendom verponding* tersebut karena belum memenuhi persyaratan yang diatur perundang-undangan untuk dapat mendaftarkan hak atas tanah tersebut, terlebih Penggugat I, II, III termasuk orang tuanya selama ini tidak menguasai tanah tersebut.

Adapun terkait perbuatan Para Tergugat, hampir keseluruhan Para Tergugat ini telah menempati/menggarap tanah tersebut selama lebih dari 30 tahun bahkan ada yang sudah menempati sampai dengan 50 tahun secara turun-temurun, dan selama ini tidak pernah ada klaim maupun sengketa serta gugatan dari pihak manapun sampai adanya perkara ini. Terhadap tanah tersebut juga sebagian telah diterbitkan sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan. Para Tergugat melakukan kewajibannya dengan membayar pajak bumi dan bangunan, yang dikuatkan dengan adanya bukti SPPT

PBB yang diajukan Para Tergugat. Dengan demikian, menurut penulis tidak dapat ditemukan unsur melawan hukum dari perbuatan Para Tergugat.

3) Adanya kesalahan

Suatu perbuatan akan dianggap mengandung unsur kesalahan apabila perbuatan tersebut ada unsur kesengajaan atau kelalaian. Dalam perkara ini yang Para Tergugat ketahui tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 yang selama ini mereka garap/tempati tercatat atas nama NV. Cement Tegel Pabriek & Materialen Handel "Simongan", bukan atas nama George Hendrik Muller (kakek Penggugat I, II, III), terkait hal ini Para Tergugat merujuk pada Surat Keterangan BPN Kota Bandung tanggal 21 Desember 2015. Para Tergugat juga menyampaikan bahwa tidak pernah ada teguran dalam bentuk apapun dari Para Penggugat kepada Para Tergugat, bahkan terhadap tanah yang saat ini Para Tergugat garap dan tempati selama kurang lebih 50 tahun tidak pernah ada klaim maupun sengketa serta gugatan dari pihak manapun.

Hal ini diperkuat dengan adanya keterangan saksi Suwarsa yang sejak tahun 1980 telah tinggal di tanah tersebut, yang menyatakan bahwa selama ini tanah tersebut tidak pernah terjadi masalah. Dalam hal ini, yang disadari Para Tergugat ialah perbuatan penguasaan atau penggarapan yang mereka lakukan ialah terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Para Penggugat sebagai bekas pemegang hak atas tanah bekas *eigendom verponding* tersebut selama ini tidak menguasai tanah dan melantarkan tanahnya begitu saja. Oleh karena itu, menurut penulis tidak terlihat adanya kemungkinan unsur kesalahan dari perbuatan Para Tergugat.

4) Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian pada korban

Kerugian dalam perbuatan melawan hukum disamping terdapat kerugian materil ada juga kerugian immaterial. Para Penggugat dalam gugatannya merasa dirugikan akibat perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai tanah-tanah milik Para Penggugat dalam hal ini tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742. Namun, berdasarkan fakta dipersidangan diketahui bahwa Penggugat I, II, III bahkan orang tuanya ini tidak menguasai tanah tersebut. Para Penggugat telah meninggalkan tanahnya begitu saja dengan tanpa mengusahakan atau menggunakan tanah tersebut. Adapun sesuai ketentuannya, tanah bekas *eigendom verponding* tersebut statusnya juga telah menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Pada unsur ini, pihak yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum harus dapat membuktikan kerugian materil ataupun kerugian immaterial yang dideritanya. Akan tetapi, Para Penggugat ini tidak menjelaskan kerugian apa saja yang dideritanya akibat perbuatan Para Tergugat.

5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Dalam menentukan suatu perbuatan melawan hukum, harus terlihat adanya hubungan kausal antara perbuatannya dengan kerugian yang diderita, di mana kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Tolak ukur sederhana yang dapat dijadikan acuan yakni dengan melihat antara kerugian dan perbuatan terdapat sebab akibatnya (Fuady 2002). Namun, dalam perkara ini tidak jelas juga kerugian seperti apa yang diderita Para Penggugat, sedangkan selama ini Para Penggugat sendiri juga telah meninggalkan tanah obyek sengketa dalam kurun waktu yang lama. Adapun munculnya suatu kerugian dalam perbuatan melawan hukum harus dibuktikan terlebih dahulu mengenai apakah benar kerugian materil ataupun kerugian imaterial yang dialami Para Penggugat disebabkan oleh perbuatan Para Tergugat.

Atas hal tersebut menurut penulis perbuatan penguasaan tanah bekas *eigendom verponding* yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Bagaimana mungkin Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sementara pada pertimbangan hakimnya disebutkan jika tanah obyek sengketa telah menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Adanya pertimbangan dan amar putusan yang demikian dapat membuat ketidakjelasan pada putusan peninjauan kembali ini. Hakim belum memberikan dasar pertimbangan secara rinci dan jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat. Padahal pada dasarnya setiap putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus dibuat dengan didasarkan pada pertimbangan yang jelas dan rinci.

Akibat Hukum dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022

Berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 178 HIR, majelis hakim akan melakukan musyawarah untuk dapat membuat suatu putusan yang memuat alasan-alasan hukumnya. Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah suatu pernyataan yang dibuat oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak (Mertokusumo 2009).

Ditinjau dari sifatnya, putusan hakim dibedakan atas 3 (tiga) jenis, yaitu putusan *condemnatoir*, putusan *constitutif*, dan putusan *declaratoir*. Putusan *condemnatoir* adalah putusan yang sifatnya menghukum pihak yang dikalahkan, adapun putusan *constitutif* adalah putusan yang meniadakan atau menciptakan suatu keadaan hukum, sementara putusan *declaratoir* adalah putusan

yang sifatnya menerangkan atau menyatakan apa yang sah (Sugeng and Sujayadi 2012).

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 ditinjau dari amarnya memiliki sifat putusan *condemnatoir*. Hal ini terlihat pada amar putusannya yang terdapat kalimat “menyatakan” dan “menghukum”. Dapat dikatakan bahwa putusan *condemnatoir* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari amar *declaratoir* maupun *constitutif*, sebab amar tersebut tidak dapat berdiri sendiri tanpa didahului amar *declaratoir* maupun *constitutif* (Harahap 2017). Dalam sebuah perkara perdata, putusan yang dijatuhkan oleh hakim mempunyai kekuatan mengikat dan membawa akibat hukum bagi para pihak yang berperkara. Putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap pada dasarnya memiliki 3 (tiga) macam kekuatan, yaitu kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial (Yulia 2018).

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), putusan tersebut merupakan hasil dari upaya hukum luar biasa dan karena tidak adanya upaya hukum yang dilakukan lagi oleh pihak yang berperkara, maka jelas bahwa Putusan MA No. 109 PK/Pdt/2022 telah memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Namun demikian, menurut ketentuan terdapat opsi upaya hukum peninjauan kembali terhadap peninjauan kembali atau disebut peninjauan kembali yang kedua kali. Pada dasarnya, dibukanya peluang pengajuan peninjauan kembali lebih dari satu kali bertujuan untuk mengedepankan keadilan, oleh karenanya demi keadilan dan kepastian hukum maka peninjauan kembali dapat dilakukan dua kali (Swantoro, Fakhriah, and Ikhwansyah 2017). Upaya hukum peninjauan kembali yang dapat diajukan lebih dari satu kali ini diatur dalam Poin 4 SEMA No. 7 Tahun 2014 tentang Pengajuan Permohonan Peninjauan Kembali, yang bunyinya:

“Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan lebih dari 1 (satu) kali terbatas pada alasan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2009 tentang Pengajuan Peninjauan Kembali yaitu apabila ada suatu objek perkara terdapat 2 (dua) atau lebih putusan peninjauan kembali yang bertentangan satu dengan yang lain baik dalam perkara perdata maupun perkara pidana.”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022 amarnya membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 934 K/Pdt/2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2017/PT BDG yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 454/Pdt.G/2016/PN Bdg. Berpedoman pada hasil analisis pertimbangan hakim dari putusan peninjauan kembali tersebut, Penulis tidak setuju dengan apa yang telah diputuskan oleh hakim dalam putusan tersebut. Mengingat dari pertimbangannya, menurut Penulis majelis hakim

kurang teliti dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang terkait dan tidak memberikan dasar pertimbangan secara jelas dan rinci.

Akibat Hukum bagi Para Penggugat (Para Pemohon Peninjauan Kembali) adalah dikabulkannya permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali dan dikabulkan pula gugatan Penggugat untuk sebagian. Keberadaan Penggugat I, II, III diakui sebagai ahli waris sah dari George Hendrik Muller dan riwayat kepemilikan tanah yang menjadi obyek sengketa diakui sah berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 atas nama George Hendrik Muller. Begitu pula, dinyatakan sah terhadap pengoperan dan pemasrahan/ penyerahan hak atas tanah dari Penggugat I, II, III kepada Penggugat IV. Akibat hukum lainnya ialah Penggugat I, II, III dan atau Penggugat IV berhak mengajukan permohonan hak untuk diproses sertifikat atas bidang tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742. Dengan demikian, berarti Para Penggugat dapat mengajukan permohonan untuk mendaftarkan hak atas tanah obyek sengketa hingga dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya.

Bagi Para Tergugat putusan peninjauan kembali ini membawa akibat hukum yakni dengan dinyatakannya bahwa perbuatan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat CCCXXXV) merupakan perbuatan melawan hukum. Para Tergugat menerima akibat hukum berupa dihukum untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri di atasnya serta menyerahkan tanah obyek sengketa tanpa syarat kepada PT Dago Intigraha selaku Penggugat IV. Konsekuensi dari hukuman tersebut adalah Para Tergugat tidak dapat lagi menguasai/ menempati tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742.

Adapun terhadap sertifikat-sertifikat maupun segala surat beserta semua turunannya yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Pemerintah Kota Bandung, Kantor Pertanahan Kota Bandung yang menyangkut atau menyebutkan tanah-tanah yang berasal dari bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Maka, secara tidak langsung hal ini membawa akibat hukum juga bagi Para Tergugat di mana segala sertifikat maupun surat tersebut tidak dapat lagi dijadikan sebagai alat bukti yang digunakan oleh Para Tergugat sebagai dasar penguasaan atau kepemilikan tanah obyek sengketa karena telah dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum oleh majelis hakim. Sebagai Para Termohon Peninjauan Kembali, Para Tergugat juga menerima akibat hukum berupa dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp 2.500.000,00.

Akibat Hukum bagi Turut Tergugat/Turut Termohon Peninjauan Kembali (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung) ialah Turut Tergugat juga harus tunduk dan patuh terhadap putusan ini. Putusan peninjauan kembali ini membawa akibat hukumnya di mana Turut Tergugat harus melaksanakan dengan segera proses sertifikasi dan/atau menerbitkan sertifikat terhadap tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 itu atas nama PT. Dago Intigraha selaku Penggugat IV.

PENUTUP

Simpulan

1. Dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 adalah majelis hakim kurang teliti dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang terkait. Majelis hakim berpendapat bahwa Para Penggugat menjadi pihak yang lebih berhak untuk mendaftarkan hak atas tanah obyek sengketa dan Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun, hakim kurang meneliti dan menggali secara menyeluruh terhadap perkara yang terjadi, hakim tidak mempertimbangkan Penggugat I, II, III sebagai bekas pemegang hak selama ini tidak menguasai tanah tersebut, sedangkan Para Tergugat telah menempati/menggarap tanah tersebut lebih dari 30 tahun bahkan ada yang sampai 50 tahun secara turun-temurun, dan terhadap tanah tersebut juga telah dipergunakan untuk sarana umum dengan adanya Terminal Dago dan Kantor Pos.
2. Akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 bagi Para Penggugat (Para Pemohon Peninjauan Kembali) adalah Penggugat I, II, dan III diakui sebagai ahli waris sah dari George Hendrik Muller dan riwayat kepemilikan tanah yang menjadi obyek sengketa diakui sah berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741 dan 3742 atas nama George Hendrik Muller. Penggugat I, II, III dan atau Penggugat IV berhak mengajukan permohonan hak untuk diproses sertifikat atas bidang tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, 3742. Akibat hukum bagi Para Tergugat (Para Termohon Peninjauan Kembali) adalah dinyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum. Para Tergugat dihukum untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri di atasnya serta menyerahkan tanah obyek sengketa tanpa syarat kepada PT Dago Intigraha (Penggugat IV) dan terhadap segala sertifikat maupun surat beserta semua turunannya yang menyangkut atau menyebutkan tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, 3742 dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Akibat

hukum bagi Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung) ialah harus tunduk dan patuh terhadap putusan ini serta segera melaksanakan proses sertifikasi dan/atau menerbitkan sertifikat terhadap tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, 3742 itu atas nama PT Dago Intigraha.

Saran

1. Kepada majelis hakim harusnya menggali, meneliti dan memahami lebih dalam mengenai perkara yang terjadi termasuk fakta-fakta yang terungkap di persidangan serta aturan hukum yang berkaitan. Dalam Putusan MA Nomor 109 PK/Pdt/2022, hakim hendaknya mempertimbangkan Para Tergugat/Warga Dago Elos yang telah puluhan tahun menempati tanah obyek sengketa serta memberikan kualifisir secara jelas dan rinci mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan. Dalam membuat putusan, sesuai asasnya hakim harus memberikan dasar pertimbangannya dengan jelas dan rinci, hal ini diharapkan supaya majelis hakim dapat memenuhi rasa keadilan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.
2. Bagi para pihak seharusnya segera melakukan kewajiban untuk mendaftarkan tanah agar dapat memiliki kepastian hak atas tanahnya dan dapat terjamin kepastian hukumnya. Adapun sebagai pemegang hak atas tanah diharapkan untuk lebih memelihara dan tidak melantarkan tanahnya begitu saja agar ia tidak sampai kehilangan hak atas tanahnya dan tanah yang bersangkutan tersebut juga tidak dapat dikuasai oleh pihak lain.
3. Bagi kantor pertanahan hendaknya lebih teliti dan cermat dalam melakukan pengumpulan dan pengecekan data fisik maupun data yuridis sebelum menerbitkan sertifikat hak atas tanah supaya dapat meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan. 2001. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
- Djojodirdjo, M. A. Moegni. 2010. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Efendi, Jonaedi, and Johnny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris*. Depok: Prenada Media.
- Fuady, Munir. 2002. *Perbuatan Melawan Hukum*

- (*Pendekatan Kontemporer*). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Lubis, M. Faisal Rahendra, and Dikka Aprilya. 2021. "Perbuatan Melawan Hukum Menguasai Tanah Hak Milik Orang Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3302 K/Pdt/2018)." *Jurnal Hukum Kaidah* 18(1):83–101.
- Mertokusumo, Sudikno. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Mujiburohman, Dian Aries. 2016. "Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir." *Bhumi : Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 2(2):151–64.
- Mujiburohman, Dian Aries. 2021. "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom." *Jurnal Yudisial* 14(1):117–37. doi: 10.29123/jy.v14i1.443.
- Santoso, Urip. 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Sihombing, B. F. 2021. *Konversi Hak Atas Tanah Barat*. Jakarta: Kencana.
- Sugeng, Bambang, and Sujayadi. 2012. *Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi Perkara Perdata*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Swantoro, Herri, Efa Laela Fakhriah, and Isis Ikhwansyah. 2017. "Permohonan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Kedua Kali Berbasis Keadilan Dan Kepastian Hukum Menuju Pembaharuan Hukum Acara Perdata." *Mimbar Hukum* 29(2):189. doi: 10.22146/jmh.22103.
- Syarief, Elza. 2014. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).
- Triana, Monica Puspita Agus, Dian Aries Mujiburohman, Asih Retno Dewi, and Harvini Wulansari. 2021. "Dinamika Pengaturan Dan Penyelesaian Sengketa Pemilikan Tanah Bekas Hak Barat Di Kabupaten Pekalongan." *Jurnal Ilmu Hukum* 10(1):79–94.
- Yulia. 2018. *Hukum Acara Perdata*. Aceh: Unimal Press.
- Zakie, Mukmin. 2017. "Konflik Agraria Yang Tak Pernah Reda." *Jurnal Ilmiah Hukum LEGALITY* 24(1):40. doi: 10.22219/jihl.v24i1.4256.
- PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Herzien Inlandsch Reglement (HIR)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat