



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 25 Juli 2024, Revised: 4 Agustus 2024, Publish: 7 Agustus 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Hak Prioritas Terhadap Perolehan Tanah Negara Bekas Hak Eigendom

Ira Khoirunnisa<sup>1</sup>, Benita Setya Putri<sup>2</sup>, Nur Laili Nikmah<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: [irakhoirunnisa11@gmail.com](mailto:irakhoirunnisa11@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: [benitaputri29@gmail.com](mailto:benitaputri29@gmail.com)

<sup>3</sup> Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: [nurlailin66@gmail.com](mailto:nurlailin66@gmail.com)

Corresponding Author: [irakhoirunnisa11@gmail.com](mailto:irakhoirunnisa11@gmail.com)

**Abstract:** *Former Dutch colonial land that has not been or will not be immediately converted may lead to land ownership disputes, as seen in Supreme Court Decision Number 109 PK/Pdt/2022. The disputed land in question is former eigendom land that has not yet been converted by its rights holder, resulting in its legal consequence being that the disputed land transforms into state-controlled land, known as ex-eigendom state land. This study employs a juridical normative method, aimed at examining the implementation of principles or rules within normative law. Eigendom land that has not undergone conversion still has the possibility to obtain proof of ownership through applying for new rights at the local National Land Agency (BPN) office, with a certificate of ownership issued by the head of the district/village in the respective area.*

**Keyword:** *State Land, Eigendom Rights, Western Rights.*

**Abstrak:** Tanah bekas hak barat yang belum atau tidak segera dilakukan konversi akan menimbulkan sengketa kepemilikan tanah seperti dalam Putusan MA Nomor 109 PK/Pdt/2022 tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah bekas hak *eigendom* yang sampai saat ini belum dilakukan konversi oleh pemegang haknya sehingga akibat hukumnya yaitu Tanah sengketa tersebut berubah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau disebut dengan tanah negara bekas hak *eigendom*. Penelitian ini menggunakan pendekatan metode yuridis aturantif yang merupakan penelitian yang diarahkan untuk mengkaji implementasi asas-asas atau aturan-aturan dalam hukum aturantif. Tanah *Eigendom* yang belum dilakukan konversi masih dimungkinkan untuk mendapatkan bukti kepemilikannya melalui pengajuan hak baru pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan surat keterangan kepemilikan yang dikeluarkan oleh kepala kecamatan/kelurahan wilayah setempat.

**Kata Kunci:** Tanah Negara, Hak *Eigendom*, Hak Barat.

## PENDAHULUAN

Hukum pertanahan Indonesia pada zaman hindia belanda menganut dua hukum yaitu hukum agraria barat yang berlaku bagi golongan Eropa dan Timur Asing dan hukum agraria adat berlaku bagi golongan bumi putera. Hal tersebut mengakibatkan *dualisme* hukum dan *pluralisme* hukum yang membuat tidak terwujudnya keadilan dan kepastian hukum bagi bangsa Indonesia. Oleh karena itu, pada tanggal 24 September 1960 pemerintah Indonesia mengundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut dengan UUPA. Hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat ialah hak *eigendom* diatur dalam Pasal 570 KUH Perdata, hak *erfpacht* diatur dalam Pasal 720 KUH Perdata, Hak *opstal* diatur dalam Pasal 711 KUH Perdata, dan hak *vruchtgebruik* diatur dalam Pasal 756 KUH Perdata.

Hak *Eigendom* merupakan salah satu hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat. Hak ini merupakan hak yang dapat dinikmati secara bebas dan penuh terhadap kegunaan suatu benda yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak mengganggu pihak lain (Wiryani, 2021). Setelah diundangkannya UUPA, ketentuan hak *eigendom* dalam KUH Perdata sudah tidak berlaku lagi sehingga hak *eigendom* tersebut harus dilakukan konversi. Konversi menurut A.P. Parlindungan ialah penyesuaian hak atas tanah lama sebelum UUPA untuk masuk ke dalam bagian hak atas tanah yang tunduk pada UUPA, sedangkan konversi menurut Effendi Perangin ialah hak atas tanah yang mengalami perubahan sehubungan dengan berlakunya UUPA (Santoso, 2017). Hak *eigendom* yang merupakan hak atas tanah barat ini diberi waktu selama 20 (dua puluh) tahun dari tanggal 24 September 1960 sampai dengan 24 September 1980 untuk dilakukan konversi. Jika telah melewati batas waktu 20 (dua puluh) tahun tersebut hak *eigendom* belum dilakukan konversi maka tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara merupakan tanah yang tidak dilekati hak atas tanah di atasnya. Dalam Penjelasan Umum Angka II Butir (2) UUPA, tanah negara yang dimaksud bukan negara sebagai pemilik tanah melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang diberikan oleh rakyat. Wewenang negara atas tanah : mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah (Sutanto, 2022). Jika sudah menjadi tanah negara maka siapapun dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh hak atas tanah dengan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan karena tanah negara hakikatnya merupakan milik public seluruh rakyat secara kolektif dengan tujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran bersama. Hal ini selaras dengan bunyi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Terdapat suatu problematika yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dari tanah negara bekas hak *eigendom*. Tanah negara bekas *eigendom* yang berada di Dago Elos, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung telah ditempati oleh ratusan warga Dago Elos (Para Tergugat) selama puluhan tahun. Namun pada tahun 2016, tanah yang ditempati warga Dago Elos (Para Tergugat) tersebut di klaim oleh ahli waris pemegang hak *eigendom* (Para Penggugat) yang pada akhirnya tanah tersebut menjadi tanah sengketa. Tanah sengketa tersebut belum dilakukan konversi oleh pemegang hak sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara dan menjadi sengketa. Warga Dago Elos (Para Tergugat) merasa berhak atas tanah sengketa tersebut karena telah menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa selama puluhan tahun. Ahli waris pemegang hak *eigendom* (Para Penggugat) pun merasa berhak atas tanah sengketa tersebut karena memiliki bukti berupa Penetapan Pengadilan Agama Kelas IA Cimahi Nomor 687/Pdt.P/2013 yang menyatakan sah secara

hukum sebagai ahli waris pemegang hak *eigendom*, riwayat kepemilikan tanah berupa *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742, serta Akta pengoperan dan pemsrahan/penyerahan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT pada tahun 2016 kepada PT Dago Inti Graha.

Gugatan mengenai tanah sengketa tersebut terus berlanjut hingga tahap Peninjauan Kembali yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022. Pada putusan peninjauan kembali tersebut majelis hakim mengabulkan sebagian permohonan dari Para Pemohon yang semula Para Penggugat. Putusannya menyatakan bahwa Para Pemohon yang berhak atas tanah sengketa tersebut sehingga meminta Kantor Pertanahan Kota Bandung selaku Turut Termohon yang semula Turut Tergugat untuk memproses sertifikat hak atas tanah dari tanah sengketa tersebut yang permohonan haknya akan diajukan oleh Para Pemohon. Selain itu, Para Termohon yang semua Para Tergugat untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri diatas tanah sengketa dengan tanpa syarat kepada PT Dago Inti Graha yang merupakan salah satu Para Pemohon dalam Putusan Peninjauan Kembali. Sampai saat ini, Warga Dago Elos masih bersikeras menganggap bahwa warga Dago Elos yang paling berhak atas tanah sengketa tersebut hingga tetap mempertahankan tanah sengketa tersebut berada dalam penguasaannya meskipun Putusan Peninjauan Kembali telah berkekuatan hukum tetap.

## METODE

Penulisan karya ilmiah ini menitikberatkan pada konsep penelitian hukum, dengan menggunakan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin yuridis terdahulu hingga modern. Metode penelitian hukum bertujuan untuk memecahkan permasalahan terkait isu hukum yang diteliti, yakni mengenai hak prioritas terhadap perolehan tanah Negara bekas Hak *eigendom*.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis aturantif, yakni berupa penelitian yang diarahkan untuk mengkaji implementasi asas-asas atau aturan-aturan dalam hukum aturantif (Johnny, 2013).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Akibat Hukum Tanah Hak *Eigendom* Belum Dilakukan Konversi

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan UUPA, hukum agraria Indonesia bersifat dualisme yaitu berlakunya hukum agraria adat dan hukum agraria barat. Tanah-tanah yang tunduk pada hukum agraria barat yaitu hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, dan hak *gebruik*. Dalam penelitian ini akan membahas mengenai hak *eigendom* yang mana hak *eigendom* merupakan salah satu hak tanah barat yang tunduk pada hukum agraria barat yang diatur dalam Pasal 570 KUH Perdata. Hak *eigendom* merupakan hak untuk menikmati suatu kebendaan dengan leluasa dan bertindak bebas atas kebendaan tersebut dengan diberikan kedaulatan penuh namun tetap dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tidak mengganggu dan merugikan hak orang lain. (Hasanah, 2012) Hak *eigendom* juga dikenal sebagai hak individu tertinggi dan hak penguasaan tertinggi pada hukum agraria barat yang bisa disebut dengan hak milik. (Munawaroh, 2023)

Setelah berlakunya UUPA yaitu pada tanggal 24 September 1960, pasal 570 KUH Perdata dicabut untuk menghilangkan dualisme hukum pertanahan di Indonesia. Dengan dicabutnya pasal tersebut, maka ketentuan yang dimuat dalam UUPA mengharuskan hak-hak tanah barat dilakukan konversi. Konversi merupakan penyesuaian hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat berubah menjadi hak atas tanah yang tunduk pada UUPA. Untuk dilakukan konversi ini, UUPA memberi jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun terhitung dari tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal 24 September 1980. Jika dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun tersebut belum dilakukan konversi maka tanah barat tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau biasa dikenal dengan tanah

negara. Hak *eigendom* jika dilakukan konversi akan menjadi hak milik dengan syarat bahwa pemilik berkewarganegaraan Indonesia pada tanggal 24 September 1960 dibuktikan dengan surat kewarganegaraan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak UUPA berlaku. Apabila tidak memenuhi syarat tersebut maka konversi yang dilakukan akan menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Namun jika tidak dilakukan konversi sama sekali maka tanah hak *eigendom* tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. (Mujiburohman, 2021)

Tujuan diundangkannya UUPA yaitu untuk sebagai sarana mencapai kemakmuran rakyat yang terdapat dalam Penjelasan Umum I UUPA yaitu : (a) meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional sebagai alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat; (b) meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; (c) meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat. (Sulistio, 2020)

Tanah yang dikuasai langsung oleh negara bukan dalam arti negara sebagai pemilik tanah tersebut, hal ini berkaitan dengan hak menguasai dari negara atas tanah dimana negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat bertindak selaku badan penguasa yang diberi wewenang oleh rakyat untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah. Selain itu juga untuk menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat diperoleh atas bumi, air dan ruang angkasa. Serta untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Hal tersebut diatur dalam Penjelasan Umum II (2) UUPA. Maksud dari tanah negara sendiri ialah tanah yang di atasnya tidak dilekati hak atas tanah apapun. (Limbong, 2017) Dalam Putusan Nomor 36/PUU-X/2012 tentang pengujian Undang-Undang Nomor 22/2001 tentang Minyak dan Gas Bumi, Putusan atas perkara No. 058-059-060-063/PUU-II/2004 tentang pengujian Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air, dan Putusan atas perkara Nomor 001-021-022/PUU-I/2003 tentang pengujian Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2002 tentang Ketenagalistrikan menyatakan bahwa konsep hak menguasai negara merupakan manifestasi kedaulatan rakyat. Sehingga rakyat memberikan mandat kepada negara yaitu menjalankan fungsi pembuat kebijakan (*beleid*), fungsi pengurusan (*bestuursdaad*), fungsi pengaturan (*regelendaad*), fungsi pengelolaan (*beheersdaad*), dan fungsi pengawasan (*toezichthoudensdaad*). Dapat disimpulkan bahwa mengenai sumber daya alam akan lebih baik dikelola oleh negara bukan oleh swasta. (Kusumadara, 2013)

Pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menyatakan bahwa bumi, air serta kekayaan alam dikuasai oleh negara yang kemudian sebesar-besarnya digunakan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat itu sendiri. (Ma'ruf, 2014) Oleh karena tanah tersebut telah dikuasai langsung oleh negara, maka siapapun dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh tanah negara tersebut tentunya dengan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturna perundang-undangan yang berlaku saat ini. Hal ini berkaitan dengan hak bangsa Indonesia atas tanah yang juga tidak lepas dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, dengan maksud bahwa seluruh tanah yang ada dalam wilayah republic Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah milik bangsa Indonesia dan sifatnya abadi. Bersifat abadi yang dimaksud ialah selama bangsa dan tanahnya masih ada maka tidak ada suatu kekuasaan yang dapat memutuskan hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah.

Tanah bekas hak barat yang belum atau tidak segera dilakukan konversi akan menimbulkan sengketa kepemilikan tanah seperti dalam Putusan MA Nomor 109 PK/Pdt/2022 tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah bekas hak *eigendom* yang sampai saat ini belum dilakukan konversi oleh pemegang haknya sehingga akibat hukumnya yaitu lahir, berubah, atau lenyapnya suatu keadaan hukum. (Aidi, 2023) Dalam hal ini tanah sengketa tersebut berubah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau disebut dengan tanah negara bekas hak *eigendom*. Oleh karena telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka warga Dago Elos yang menempati dan menguasai tanah tersebut



selama puluhan tahun namun belum dilakukan permohonan hak sehingga belum melakukan pendaftaran tanah dan tidak memiliki bukti kepemilikan hak berupa sertifikat hak atas tanah. Akibatnya, pemegang hak *eigendom* yang berasal dari warisan tersebut mengklaim tanah tersebut dan akan dilakukan permohonan hak untuk dapat dilakukan pendaftaran tanah. Hal tersebut menjadi sah di mata hukum karena tanah sengketa masih tanah negara yang mana belum dilekati hak atas tanah apapun, sehingga siapapun dapat memohonkan untuk memperoleh hak atas tanah tersebut, hal ini berkaitan dengan hak bangsa Indonesia atas tanah. Permasalahan dalam putusan ini yaitu pengakuan kepemilikan tanah bekas *eigendom* yang dibantah oleh pihak warga Dago Elos yang menguasai dan menempati tanah secara fisik selama puluhan tahun.

Tanah bekas hak barat yang belum dilakukan konversi bukan hanya pada putusan diatas saja, melainkan masih banyak perkara serupa yaitu belum melakukan konversi terhadap tanah hak lama. Namun, tanah hak lama tersebut masih dapat dilakukan konversi meski telah melampaui jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sejak berlakunya UUPA. Konversi hak-hak barat sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau disebut dengan PP 24/1997 dilakukan dengan langsung dikonversi sepanjang pemohon merupakan pemegang hak atas tanah dengan bukti-bukti lama yang dimiliki atau belum beralih menjadi atas nama orang lain, serta memiliki peta atau surat ukur sehingga pembukuannya cukup dengan memberi stempel atau cap pada alat bukti yang kemudian akan dituliskan jenis hak dan nomor hak yang di konversi tersebut. Setelah berlakunya PP 24/1997, pelaksanaan konversi hak atas tanah disebut dengan pembuktian hak lama. (Bawono, 2012)

### **Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak *Eigendom***

Wujud perlindungan hukum bagi pemegang hak *eigendom* yang dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA adalah berupa sertifikat hak milik. Hal ini berlaku bagi pemegang hak *eigendom* yang memenuhi persyaratan yang tercantum di dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Selain berkaitan dengan persyaratan tersebut, juga dengan jangka waktu yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Menurut Pasal 2 PMA Nomor 2 Tahun 1960 Warga Negara Indonesia dimulai dari tanggal 24 September Tahun 1960 dalam waktu 6 bulan hingga 24 Maret 1961 untuk melakukan konversi hak *eigendom* menjadi hak milik harus datang ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk memberi ketegasan mengenai kewarganegaraannya. Dijelaskan lebih lanjut menurut Pasal 4 PMA No. 2 Tahun 1960 jika mereka tidak datang dalam jangka waktu tersebut maka hak *eigendom*nya tidak dapat dikonversi menjadi hak milik melainkan hanya dapat diberikan dengan hak guna bangunan. Barulah pada tahun 1979 ada ketentuan di dalam Pasal 1 Ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 yang menyatakan konversi hak barat termasuk hak *eigendom* hanya diberi waktu hingga tanggal 24 September 1980 dari tanggal 24 September 1960. Setelah melewati 20 (dua puluh) tahun batas waktu yang ditetapkan tanah hak *eigendom* yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Haknya hilang namun wujud perlindungan hukum lainnya dapat dilaksanakan pendaftaran tanah sesuai yang diatur PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksana pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran secara sistematis dilaksanakan stas prakarsa dari Badan Pertanahan dan rencana tahunan yang dilakukan secara berkesinambungan yang pelaksanaanyadilakukan di wilayah-wilayah yang telah ditunjuk oleh Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksnakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan. (Ramadhani, 2021) Obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun

tanah yang berstatus hak *eigendom* tersebut masih dapat dilakukan konversi menjadi hak milik. Dalam praktik sebelum berlakunya PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses hak konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat (termasuk *eigendom*) dapat langsung dilakukan konversi sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih keatas 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. Pendaftaran tanah atau *rechts kadaster* adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data secara fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, terhadap bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan 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. (Liadi, 2019)

Pendaftaran tanah dilaksanakan sebab adanya persoalan yang dapat ditimbulkan akibat sengketa tanah dan menemukan jalan keluar sebagai instrumen yang mempunyai kekuatan dan bukti yang kuat, sehingga sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang diakui dan dipergunakan untuk alat pembuktian yang sah. (Kurniati, 2018) Pendaftaran tanah yang 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. (Sutedi, 2010) Berkaitan dengan persoalan diatas yakni perolehan hak atas tanah dari tanah negara bekas hak *eigendom*. Tanah negara bekas *eigendom* yang berada di Dago Elos, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung telah ditempati oleh ratusan warga Dago Elos (Para Tergugat) selama puluhan tahun. Namun pada tahun 2016, tanah yang ditempati warga Dago Elos (Para Tergugat) tersebut di klaim oleh ahli waris pemegang hak *eigendom* (Para Penggugat) yang pada akhirnya tanah tersebut menjadi tanah sengketa. Tanah sengketa tersebut belum dilakukan konversi oleh pemegang hak sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara dan menjadi sengketa. Warga Dago Elos (Para Tergugat) merasa berhak atas tanah sengketa tersebut karena telah menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa selama puluhan tahun. Ahli waris pemegang hak *eigendom* (Para Penggugat) pun merasa berhak atas tanah sengketa tersebut karena memiliki bukti berupa Penetapan Pengadilan Agama Kelas IA Cimahi Nomor 687/Pdt.P/2013 yang menyatakan sah secara hukum sebagai ahli waris pemegang hak *eigendom*, riwayat kepemilikan tanah berupa *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742, serta Akta pengoperan dan pemasrahan/penyerahan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT pada tahun 2016 kepada PT Dago Inti Graha.

Tanah yang telah didaftarkan dengan bukti kepemilikan sertifikat akan memberikan kepastian status hak atas tanah dan meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan. Namun tanah *Eigendom* yang belum melakukan konversi masih dimungkinkan untuk mendapatkan bukti kepemilikannya, tapi tidak melalui konversi lagi melainkan melalui pengajuan hak baru pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan surat keterangan kepemilikan yang dikeluarkan oleh kepala kecamatan/kelurahan wilayah setempat. Meskipun demikian negara negara berupaya memberi kepastian hukum. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara sejatinya dapat dimintai permohonan hak atas tanah oleh masyarakat yang berkepentingan dan menginginkan atas suatu tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Perolehan tanah negara bekas hak *eigendom* diberikan kepada seseorang yang diberi prioritas atau diutamakan yaitu pemegang bekas hak *eigendom*. Pemegang hak *eigendom* diberikan hak prioritas untuk memperoleh tanah bekas hak *eigendom* dengan menunjukan bukti kepemilikan hak *eigendom* berupa bukti tertulis seperti yang tercantum dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997. Hak prioritas ini merupakan hak untuk mengutamakan atau memprioritaskan

seseorang dalam memperoleh hak atas tanah. Oleh karena hak *eigendom* merupakan hak tanah barat maka pemegang hak *eigendom* yang dapat membuktikan kepemilikan hak *eigendom* secara tertulis akan diberikan hak prioritas dalam memperoleh hak atas tanah. Seperti pada Putusan MA Nomor 109 PK/Pdt/2022, dimana ahli waris merupakan pemegang hak *eigendom* yang akan melakukan permohonan hak atas tanah negara bekas *eigendom*, oleh karena tanah negara bekas *eigendom* telah dikuasai oleh Warga Dago Elos maka terjadi sengketa kepemilikan. Dalam sengketa tersebut, pemegang hak *eigendom* diberi hak prioritas oleh majelis hakim dalam putusan peninjauan kembali untuk memperoleh tanah negara bekas hak *eigendom* yang menjadi tanah sengketa tersebut. Hak prioritas diberikan karena pemegang hak *eigendom* mampu membuktikan dan menunjukkan bukti-bukti tertulis sebagai salah satu syarat memperoleh hak atas tanah.

## KESIMPULAN

Tanah bekas hak barat yang belum atau tidak segera dilakukan konversi akan menimbulkan sengketa kepemilikan tanah seperti dalam Putusan MA Nomor 109 PK/Pdt/2022 tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah bekas hak *eigendom* yang sampai saat ini belum dilakukan konversi oleh pemegang haknya sehingga akibat hukumnya yaitu lahir, berubah, atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Tanah sengketa tersebut berubah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau disebut dengan tanah negara bekas hak *eigendom*. Sehingga, warga Dago Elos yang menempati dan menguasai tanah tersebut selama puluhan tahun namun belum melakukan permohonan hak sehingga belum melakukan pendaftaran tanah dan tidak memiliki bukti kepemilikan hak berupa sertifikat hak atas tanah. Akibatnya, pemegang hak *eigendom* yang berasal dari warisan tersebut mengklaim tanah tersebut dan akan dilakukan permohonan hak untuk dapat dilakukan pendaftaran tanah.

Tanah yang telah didaftarkan dengan bukti kepemilikan sertifikat akan memberikan kepastian status hak atas tanah dan meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan. Namun, untuk tanah *Eigendom* yang belum dilakukan konversi masih dimungkinkan untuk mendapatkan bukti kepemilikannya, tetapi tidak lagi melalui konversi, melainkan melalui pengajuan hak baru pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan surat keterangan kepemilikan yang dikeluarkan oleh kepala kecamatan/kelurahan wilayah setempat. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara sejatinya dapat dimintai permohonan hak atas tanah oleh masyarakat yang berkepentingan dan menginginkan atas suatu tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

## REFERENSI

- Aidi, M. P. (2023). Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas *Eigendom* Verponding dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *Al-Manhaj*, 2087.
- Bawono, A. C. (2012, Februari 8). *Konversi Tanah Berstatus Eigendom*. Dipetik Juli 19, 2024, dari Hukum Online: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/konversi-tanah-berstatus-eigendom-lt4ee984c34448a/>
- Hasanah, U. (2012). Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960. *Jurnal Ilmu Hukum*, 204.
- Johnny. (2008). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Aturantif*, Bayu Media, Malang
- .Kurniati, M. I. (2018). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 163.
- Kusumadara, A. (2013). Perkembangan Hak Negara Atas Tanah : Hak Menguasai atau Hak Memiliki? *Jurnal Media Hukum*, 272-273.
- Liadi, W. S. (2019). Kedudukan *Eigendom* Verponding Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Panorama Hukum*, 15.

- Limbong, D. (2017). Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Penertibannya. *Jurnal Mercatoria*, 4.
- Ma'ruf, U. (2014). *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Semarang: UNISSULA PRESS.
- Mujiburohman, D. A. (2021). Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak *Eigendom*. *Jurnal Yudisial*, 118-119.
- Munawaroh, N. (2023, Februari 2). *Hak Eigendom, Hak Erfpacht, Hak Opstal, dan Hak Gebruik*. Dipetik Juli 19, 2024, dari Hukum Online: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-eigendom-lt58e28281dd903/>
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 36.
- Santoso, U. (2017). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Depok: Kencana.
- Sulistio, M. (2020). Politik Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Education and Development*, 106.
- Sutanto, P. (2022). Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas *Eigendom* Verponding Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *Jurnal Dialektika Hukum*, 98.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wiryani, F. (2021). Diambil kembali dari Pushep: <https://pushep.or.id/wp-content/uploads/2021/03/DIV-Pengadaan-Tanah-untuk-Kegiatan-Usaha-Pertambangan-Dr.-Fifik-13-Maret-2021.pdf>.