

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Sebagai sumber daya alam yang paling krusial, tanah tidak hanya menyediakan ruang bagi manusia untuk hidup, tetapi juga menjadi fondasi bagi aktivitas ekonomi dan merupakan aset berharga yang dapat diinvestasikan, dan memiliki nilai budaya yang tinggi.

Dalam konteks hukum, tanah diatur secara ketat melalui berbagai aturan undang-undang (selanjutnya disebut dengan UU) dalam memenuhi kepastian hukum juga mencegah terjadinya sengketa, juga tanah sebagai objek material. Hal ini berarti tanah memiliki hak dan kewajiban hukum yang dapat dipertahankan melalui jalur hukum.

Prinsip ini menjadi dasar dalam penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). Yang dimana Proses penyusunannya berlangsung cukup lama dan melibatkan berbagai pihak, termasuk para ahli hukum, tokoh masyarakat, dan pemerintah untuk menciptakan sistem agraria yang berkeadilan dan sejahtera bagi seluruh masyarakat di Indonesia.

Dengan adanya prinsip yang telah dijelaskan, pemilik tanah terhadap haknya diberi kewajiban untuk mempergunakan utuh atas sifat dan kemampuan tersebut sebagai bentuk kepastian hukum bagi masyarakat. Secara sosial, tanah mempunyai fungsi vital dalam membentuk identitas dan komunitas, serta menjadi dasar bagi pembangunan yang berkelanjutan.

Juga dalam konteks ekonomi, Tanah dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan ekonomi, seperti pertanian, perkebunan, peternakan, industri, dan pariwisata selain dari tempat tinggal.

‘UUPA’ adalah tonggak sejarah penting dalam pengaturan hubungan antara manusia dengan tanah di Indonesia. Tidak muncul secara instan, melainkan merupakan produk dari pertimbangan yang matang dan melibatkan berbagai aspek,

termasuk konteks sejarah, dinamika politik, serta kondisi sosial masyarakat yang berlaku pada saat itu.

Sebelum kemerdekaan, sistem agraria di Indonesia sangat dipengaruhi oleh kolonialisme Belanda. Regulasi Agraria 1870 menjadi landasan hukum yang memberikan hak istimewa kepada pengusaha Eropa untuk menguasai tanah-tanah luas di Indonesia.

Sistem ini menguntungkan pihak kolonial dan merugikan rakyat pribumi yang kehilangan akses atas tanahnya. Oleh karena itu, Kemerdekaan Indonesia Tahun 1945 yang membawa harapan baru untuk melakukan reformasi agraria yang lebih berkeadilan.

‘UUPA’ merupakan landasan hukum tanah untuk mengorganisir hak-hak penguasaan atas tanah, air juga udara selaras pada tujuan nasional. Sejak diundangkan ‘UUPA’ bangsa Indonesia memiliki hukum agraria nasional yang memiliki beberapa substansi yaitu tidak diberlakukannya atau mencabut hukum barat dan tidak mengenal hukum barat atas istilah hak-hak atas tanah. Pada skripsi ini hendak mengkaji isu hukum tentang status hukum ‘tanah bekas hak *eigendom*’ dimana tak di konversi juga atas tanah yang dimaksud telah digunakan oleh Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut dengan WNI) dari 20 tahun menurut ‘UUPA’.

Berdasarkan isu hukum yang dijelaskan, penulis hendak mempertahankan statement bahwa pada ‘tanah bekas hak *eigendom*’ atas suatu hak khususnya pada Putusan Perkara Nomor 109 PK/Pdt/2022 terbukti tidak di konversi pada waktu yang telah ditentukan dikarenakan kelalaiannya untuk mengkonversi tanah yang dimaksud dan pada proses pembuktian tanah secara fisik juga tidak dapat dibuktikan dikarenakan tidak pernah menguasai tanah yang telah dijelaskan secara fisik dan tidak mengusahakan tanah yang telah dijelaskan sebagaimana yang disyaratkan oleh ‘UUPA’, maka seharusnya negara menguasai secara langsung atas tanah tersebut.

Pada hakikatnya ‘Hak’ merupakan kekuasaan dimana ditunjukkan dari hukum untuk manusia terhadap entitas (prestasi atau benda), dengan demikian mengakibatkan suatu hubungan hukum diantara kedua belah pihak (hubungan

subyek objek). Maka dari itu, jikalau seseorang mendapatkan substansi hak atas tanah, kemudian terhadap insan tersebut telah terikat penguasaan terhadap tanah juga dibarengi pun pada tanggung jawab yang akan diperintah berdasarkan hukum. Karena itu, akan diperintahkan suatu tanggung jawab untuk mempergunakan esensi tersebut.

Pasal 584 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) telah mengorganisir bahwa cara memperoleh suatu ‘hak *eigendom*’ yaitu dengan cara pemilikan (pengambilan), perlekatan (*natreking*), kadaluarsa (*verjaring*), perwarisan (melalui ketentuan UU atau dari surat wasiat), penyerahan atau pemberian (*levering*) berdasarkan pada suatu keadaan perdata dengan memindahkan suatu hak miliknya dilaksanakan pada individu yang berhak leluasa juga tidak diganggu terhadap benda itu. ‘Hak *eigendom* pada tanah’ adalah suatu perikatan hukum diantaranya adalah seorang pemilik beserta suatu benda.

Fokus dalam penelitian ini terkait dengan ‘hak terhadap tanah pada tanah bekas hak *eigendom* yang tak dikonversikan’ pada prakteknya masih terjadinya kasus perihal sengketa pada tak dikonversikan, dan pemilik atau ahli warisnya tak tergoyahkan berargumen bahwasanya tanah ini tetap merupakan miliknya. Perihal tersebut sangat sulit jikalau tak ditempati yang telah dijelaskan disebabkan kealpaannya terhadap penguasaan secara normatif. Ketentuan ‘UUPA’ menegaskan bahwasanya seluruh ‘tanah bekas hak *eigendom*’ yang tak dikonversikan menjadi usai masa berlangsungnya secepat-cepatnya sampai 24 September 1980.

Pengkonversian bertujuan untuk melakukan perubahan atau pengalihan hak tanah yang diatur dengan peraturan sebelum ‘UUPA’ berlaku, Apabila pemegang hak memenuhi syarat sebagai pemilik, yakni WNI memiliki kewarganegaraan tunggal, maka ‘hak *eigendom*’ beralih menjadi hak milik.¹ Juga memungkinkan perubahan menjadi hak milik, hak pakai, atau hak guna bangunan.²

Menjamin adanya jaminan bagi pemangku hak-hak terhadap tanah, alhasil diharuskan mendaftarkan tanahnya sesuai dengan Pasal 19 ‘UUPA’. Bukti penguasaan diantaranya adalah bukti hak milik pada nama pemangku hak atas

¹ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali, Jakarta 1987, hlm. 150.

² *Ibid* hlm. 151.

waktu berlangsungnya dalam ‘UUPA’ juga apabila hak ini kelak berpindah bukti penguasaan hak terus-menerus hingga pada tangan pemangku hak saat waktu dilaksanakannya suatu pencatatan hak.³

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP 24/1997) Pasal 24 ayat (2) menetapkan peraturan untuk membagikan solusi ketika pemangku hak tidak mampu menyajikan indikasi hak milik, maka bisa dilaksanakan tak menurut indikasi hak milik formal atau tertulis namun menurut indikasi penguasaan fisik sudah dilaksanakan bagi pendahulunya ataupun pemohonnya.⁴

Jika indikasi hak milik dimana sudah diuraikan tak lengkap juga tak terdapatnya suatu pemastian hak milik bisa dilaksanakan melalui dokumen dimana menjelaskan bahwa tanah yang dimaksud merupakan tepat milik yang berkepentingan, tidak milik seseorang juga tidak dipermasalahkan oleh pihak lain serta tanah yang dikuasakan juga dilaksanakan harus beritikad tak jahat dan dengan terus terang pada yang berkepentingan dimana yang berhak atas tanah.⁵

Ada kasus gugatan seperti kasus masalah tanah yang melibatkan warga kampung Dago Elos dan juga Keluarga Muller. Pengadilan Negeri Bandung memutuskan bahwa Heri Muller, Dodi Muller, dan Pipin Muller merupakan ahli waris Edi Muller secara sah berhak atas peninggalan George Muller.

Pengadilan juga menyatakan sah riwayat kepemilikan menurut hukum pada ‘tanah-tanah negara bekas *Eigendom Verponding*’ Nomor 3742, 3741 dan 3740 serta menyatakan penyerahan atau pengalihan hak atas tanah dari Heri Muller sebagai Penggugat 1, Dodi Muller sebagai Penggugat 2, dan Pipin Muller sebagai Penggugat 3 kepada Penggugat 4 yaitu PT. Dago Inti Graha. Pengadilan menyatakan pihak Tergugat terbukti perbuatan melanggar hukum serta menuntut pihak Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut secara bebas tanpa adanya ketentuan khusus ke PT tersebut.

³ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 104-105.

⁴ *Ibid* hlm. 105-107.

⁵ Pasal 95 Ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Pada bulan Agustus tahun 2017 Pengadilan Negeri Bandung memutuskan ‘tanah *Eigendom Verponding*’ adalah milik keluarga Muller sebagai pemilik secara formal karena menguasai bukti atas ‘tanah bekas *Eigendom Verponding*’ no. 3742 seluas 44.780 M², no. 3741 M² seluas 13.460 M² dan no.3740 seluas 5.316 M² serta meminta warga Dago Eos untuk meninggalkan lahan tersebut dan membayar biaya perkara.

Menanggapi putusan pengadilan tingkat pertama yang dianggap merugikan, warga Dago Elos mengajukan upaya hukum banding. Namun, Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan putusan sebelumnya dengan menetapkan kepemilikan objek sengketa tanah kepada keluarga Muller dan PT. Dago Inti Graha. Atas dasar putusan tersebut, pengadilan memerintahkan kantor pertanahan untuk segera memproses sertifikasi tanah atas nama PT. Dago Inti Graha. Tidak puas dengan dua putusan tersebut, warga Dago Elos kemudian menempuh upaya hukum kasasi.

Akan tetapi Pengadilan Tingkat Kasasi dimenangkan oleh pihak Tergugat yaitu warga Dago Elos dan telah menetapkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa merupakan milik negara. Dengan demikian, para penggugat tidak memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum apa pun yang mengakibatkan pengalihan kepemilikan tanah tersebut.

Keluarga Muller dan PT. Dago Inti Graha tidak terima dengan keputusan pengadilan dan meminta permohonan peninjauan kembali Mahkamah Agung untuk melihat kembali kasus ini pada putusan perkara no. 109 PK/Pdt/2022, hakim menetapkan Heri Muller, Dodi Muller, dan Pipin Muller sebagai pemilik ‘tanah negara bekas *Eigendom Verponding*’ berhak melangsungkan tahap menjadikan suatu akta juga mengeluarkan dokumen resmi dengan nama PT. Dago Inti Graha dan meminta kepada warga Dago Elos harus menyerahkan tanah yang menjadi kasus kepada PT. Dago Inti Graha tanpa syarat dan membuat menjadi kosong, menghancurkan rumah yang berdiri di atasnya.

Berdasarkan putusan tersebut dapat dikritisi bahwa putusan tersebut tidak sesuai dengan ‘UUPA’ dan tidak sesuai dengan target yang dimaksudkan dalam penjelasan umum ‘UUPA’ serta tidak memberikan rasa keadilan bagi warga kampung dago elos dikarenakan objek sengketa tanah yang diakui oleh Keluarga

Muller adalah ‘tanah *Eigendom Verponding*’, maka seluruh tanah yang dahulunya hak barat dimana tidak melakukan konversi sesuai ketentuan ‘UUPA’ dipastikan kehilangan keabsahannya paling akhir saat 24 September 1980.

Dalam pembuktian tanah secara fisik juga tidak dapat dibuktikan dikarenakan Keluarga Muller tidak pernah menguasai tanah itu secara fisik dan tidak mengusahakan tanah tersebut sesuai pada yang ditetapkan dalam ‘UUPA’ dengan mengabulkan gugatan pemohon tentu saja jaminan kepastian hukum agraria nasional tak diserahkan dan diberikan. Didelegasikan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 secara tegas mengoptimalkan penggunaan tanah dimana dasari pada tekad dalam rangka mensejahterakan masyarakat diwajibkan dilaksanakan pada negara ini.

Pada putusan perkara no. 109 PK/Pdt/2022 Hakim Mahkamah Agung seharusnya melihat bahwa Keluarga Muller sebagai Pemohon tidak ada itikad baik dan gagal memenuhi mengubah status tanahnya selambat-lambatnya dua dekade setelah ‘UUPA’ diundangkan atau sejak 24 September 1980.

Putusan Mahkamah Agung dianggap tidak lengkap karena mengabaikan adanya pihak-pihak yang telah memiliki hak atas tanah tersebut sebagaimana dibuktikan dengan sertifikat kepemilikan dan tidak mencermati keberadaan hak otentik dalam menguasai tanah tersebut.

Jika dikaitkan pada ‘Pasal 23 PP 24/1997’ mengenai membuktikan kepemilikan baru, warga Dago Elos memiliki dasar hukum yang kuat untuk melakukan pendaftaran tanah, sebab Keluarga Muller tidak menguasai objek sengketa secara nyata.

Oleh karena itu, penelitian ini baik untuk dimengerti seluruh masyarakat Indonesia agar dapat mencegah atau mengatasi terjadinya sengketa tanah terutama tentang ‘hak *eigendom verponding*’, yang dapat diketahui bahwa seluruh masyarakat Indonesia membutuhkan tanah untuk sebagai tempat tinggal, mata pencaharian, aset investasi, dan memiliki nilai budaya yang tinggi.

Juga dapat dikritisi bahwa pertimbangan hakim dalam mengabulkan tahap untuk tanah didaftarkan, tidak memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi

warga sebagaimana diatur didalam aturan Pasal 4 ayat (1) ‘UUPA’ serta UUD 1945 Pasal 28 H ayat (2) dan Pasal 33 ayat (3).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, beberapa pertanyaan penelitian dapat diajukan antara lain:

1. Bagaimana Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang konversi hak *eigendom verponding* menjadi hak milik terhadap tanah bekas *eigendom verponding* dalam kasus sengketa tanah di Dago Elos berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022 ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam kasus sengketa tanah di Dago Elos berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Dengan menentukan ruang lingkup penelitian yang jelas, peneliti dapat melakukan analisis yang lebih mendalam terhadap suatu fenomena atau masalah. Hal ini akan menghindari terjadinya penyimpangan dari tujuan penelitian dan menghasilkan temuan yang relevan dan signifikan. Maka ruang lingkup penelitian ini dibatasi antara lain :

1. Untuk mengetahui ‘Pengaturan Undang-Undang Pokok Agraria Tentang Konversi Hak *Eigendom Verponding* Menjadi Hak Milik Terhadap Tanah Bekas Hak *Eigendom Verponding*’.
2. Untuk mengetahui ‘Pertimbangan Hakim Dan Akibat Hukum Dalam Kasus Sengketa Tanah Di Dago Elos Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022’.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Mendefinisikan rumusan masalah sebagai pernyataan yang mengindikasikan adanya tujuan penelitian, baik itu untuk menemukan jawaban atas pertanyaan penelitian, menguji hipotesis, atau mengembangkan teori baru. Tujuan

ini secara umum adalah untuk mendalami atau meneliti penyebab permasalahan hukum akan dicapai. Oleh karenanya tujuan penelitian tercakup dalam 2 bagian, tujuan umum dan tujuan khusus.

a. Tujuan Umum:

- 1) Mengetahui dan menganalisa ‘Dasar Undang-Undang Pokok Agraria Mengatur Tentang Konversi Hak *Eigendom Verponding* Menjadi Hak Milik Terhadap Tanah Bekas *Eigendom Verponding* Dalam Kasus Sengketa Tanah Di Dago Elos Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022’.
- 2) Mengetahui dan menganalisa ‘Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Sengketa Tanah Di Dago Elos Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022’.

b. Tujuan Khusus:

Tujuan khusus dari penelitian ini adalah sebagai pemenuhan tugas akhir menjadi salah satu kewajiban guna memenuhi persyaratan mendapatkan gelar derajat strata Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum, Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.

2. Kegunaan Penelitian

Merupakan Pengembangan ilmu hukum harus didasarkan pada pemahaman bahwa ilmu hukum adalah sebuah proses yang terus berlangsung dan tidak pernah mencapai titik akhir. Kebenaran dalam ilmu hukum bersifat relatif dan dapat berubah seiring dengan perubahan konteks sosial, budaya, dan teknologi.

Maksud dalam penelitian yang akan dijelaskan adalah guna menganalisa juga mengetahui perlindungan hukum terhadap sengketa tanah juga menambah ilmu pengetahuan penulis secara khusus dan memberikan informasi bagi masyarakat pada umumnya terkait dengan bahasan objek yang akan dianalisis secara mendalam oleh penulis adalah:

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, terutama dalam upaya penyempurnaan

regulasi pertanahan sehingga dapat meminimalisirkan terjadinya sengketa.

- b. Sebagai tambahan informasi bagi penegak hukum untuk mencegah dan menanggulangi agar tidak terjadinya sengketa tanah.

E. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori:

a. Teori Kepastian Hukum

‘Kepastian hukum’ sebagai normatif terjadi ketika aturan diciptakan dan dilakukan pengundangan dengan nyata dan rasional. Ini juga bahwa ia berfungsi sebagai yang terintegrasi, tak mengganggu mengakibatkan perselisihan. Jelas dimana bermakna bahwa hal ini tentu tidak mengakibatkan ketidakjelasan (multitafsir) dan rasional. Kepastian hukum membuktikan terhadap pelaksanaan hukum yang nyata, teguh, selaras, dan memiliki konsekuensi yang tidak dapat diubah oleh hal-hal yang subjektif. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa hukum memiliki ciri khas berupa keadilan dan kepastian, yang mana hal ini membedakan hukum dari konsep moralitas yang bersifat lebih subjektif.⁶

Berdasarkan pandangan Utrecht, ‘kepastian hukum’ memiliki dua definisi, yakni kesatu; terdapatnya ketentuan dimana bertabat universal memungkinkan perorangan memahami tindakan dimana merupakan diizinkan ataupun dilarang, kemudian kedua; yakni memberikan perlindungan hukum untuk perorangan dimana jika terjadinya sewenang-wewangnya pemerintah, disebabkan terdapat ketentuan yang universal tersebut, perorangan bisa mencermati perkara yang mampu dikenakan dari Negara terhadap perorangan tersebut.⁷

Berdasarkan pandangan Gustav Radbruch ‘kepastian hukum’ merupakan unsur pasti pada hukum. Yang adalah jaminan dimana mencakup unsur keadilan. Ia memiliki pandangan yaitu kepastian hukum wajib diindahkan, juga wajib diperhatikan untuk perlindungan juga kesejahteraan masyarakat. Dimana akibatnya

⁶ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385.

⁷ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

hukum wajib selamanya untuk tunduk. Juga esensi yang hendak dilaksanakan merupakan kesejahteraan dan keadilan.⁸

Van Apeldoorn mengemukakan bahwa konsep kepastian hukum memiliki dua dimensi yang saling melengkapi:⁹

- 1) Pertanyaan mengenai diadakannya (*bepaalbaarheid*) hukum dapat diidentifikasi di situasi spesifik, dimana para pihak yang mendambakan keadilan memahami hal yang menjadi aturan hukumnya dengan kondisi tertentu sebelum mereka tiba dalam proses hukum.
- 2) Jaminan hukum, merujuk pada pengamanan untuk pihak-pihak atas hakim yang berwenang. Yang pada pokoknya wajib untuk dilaksanakan dalam rangka meneguhkan hukum.

b. Teori Perlindungan Hukum

Profesor Satjipto Rahardjo merupakan seorang pakar hukum, pengajar di perguruan tinggi, dan aktivis hukum yang sangat berpengaruh di Indonesia, mengemukakan ‘perlindungan hukum’ merupakan usaha mengamankan keperluan individu melalui dengan memberikan kepada mereka penguasaan pada Hak Asasi Manusia guna sebagai tindakan demi keperluannya.

Berdasarkan pandangan Philipus M. Hadjon, ‘perlindungan hukum’ selalu berhubungan pada otoritas. Terdapat 2 bentuk yakni: otoritas finansial juga otoritas pemerintah. Dalam konteks otoritas pemerintah, isu pada pengayoman hukum terhadap masyarakat (yang diatur), pada pemerintah (yang mengatur). Dalam konteks otoritas finansial, isu pada pengayoman hukum adalah perlindungan bagi si miskin juga si kaya (dalam hal ini keuangan).

2. Kerangka Konseptual:

⁸ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta: 2002, hlm. 95

⁹ Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta: 2016, hlm. 140-141

Adapun kerangka konsep yang akan mengungkapkan definisi berbagai istilah yang diuraikan berdasarkan judul dan rumusan masalah tersebut di atas diantaranya yaitu:

a) 'Perlindungan hukum' :

Adalah beragam langkah hukum yang perlu ditempuh bagi para penegak hukum guna memastikan keamanan dalam aspek mental juga aspek jasmani terhadap hambatan juga bermacam-macam kendala pada individu lainnya.

b) 'Kepastian hukum' :

Merupakan tatanan hukum yang ditetapkan juga diterbitkan dengan absolut. Disebabkan kepastian hukum dapat mengorganisir dengan absolut dan rasional, sehingga tak ada kecurigaan jika terjadi banyak makna. Oleh karena itu, tak ada konflik maupun kontradiksi dalam nilai-nilai masyarakat.

c) 'Sengketa Tanah'

Adalah suatu keadaan dimana dua pihak atau lebih memiliki perbedaan pendapat atau klaim yang saling bertentangan terkait kepemilikan, penggunaan, atau juga batas-batas suatu bidang tanah.

Yang dapat disimpulkan, sengketa tanah adalah "pertarungan" untuk memperebutkan hak atas sebidang tanah. Sengketa tanah bisa terjadi yaitu melibatkan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga. Juga sengketa tanah dapat disebabkan oleh berbagai hal, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pertentangan tujuan atau sasaran,
- 2) Perbedaan dalam sistem atau tatanan,
- 3) Perbedaan prinsip,
- 4) Perselisihan dalam hubungan antar individu atau kelompok,
- 5) Ketidaksesuaian informasi atau fakta.

d) 'Penyelesaian sengketa tanah' :

Adalah proses untuk menyelesaikan perselisihan atau konflik yang timbul terkait kepemilikan, penggunaan, atau batas-

batas tanah. Sengketa tanah seringkali melibatkan beberapa pihak, yaitu individu, kelompok masyarakat, atau bahkan pemerintah, dan juga dapat berujung pada perselisihan yang berkepanjangan jika tidak diselesaikan dengan baik.

Oleh karena itu, terdapat dua opsi dalam menyelesaikan sengketa tanah, yaitu melalui proses mekanisme litigasi yang melibatkan pengadilan atau melalui jalur non-litigasi yang dilakukan di luar pengadilan. 'Penyelesaian sengketa tanah' dengan proses non litigasi ialah bisa dilakukan melalui cara yaitu :

1. Mediasi,
2. Arbitrase,
3. Konsiliasi.

e) Konversi Hak Atas Tanah':

Perubahan kepemilikan tanah bertetapan pada diundangkannya 'UUPA' ditentukan dalam Pasal 16 'UUPA'.

f) 'Hak *Eigendom*':

Dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPer) menjelaskan yaitu :

"Memberikan wewenang kepada pemilik untuk menikmati dan memanfaatkan suatu benda secara bebas dan penuh, sepanjang tidak bertentangan dengan UU yang berlaku dan tidak merugikan hak orang lain."¹⁰

F. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, digunakan metode penelitian hukum normatif yang melibatkan analisis mendalam terhadap norma-norma hukum yang berlaku. Analisis ini meliputi kajian terhadap asas hukum yang mendasari norma tersebut,

¹⁰ Subekti, *Pokok-Pokok dari Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1965, hlm 51.

sejarah perkembangannya, sejauh mana kesesuaiannya dengan norma hukum lainnya (sinkronisasi), serta perbandingannya dengan sistem hukum di negara lain.

a. Jenis Data dan Bahan Hukum

‘Penelitian Hukum Normatif’ yaitu adalah metode penelitian yang berfokus memanfaatkan pada kajian terhadap bahan-bahan hukum tertulis, juga ‘penelaahan’ pada bermacam referensi yang berhubungan pada ‘rumusan masalah penelitian’, dalam artian yaitu: ‘bahan hukum’.

‘Data sekunder’ diantaranya adalah :

1) Bahan Hukum Primer

‘Bahan hukum primer’ yaitu berasal melalui UU dimana berhubungan pada judul rumusan masalah yang dirumuskan, diantaranya:

- a) ‘Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945’
- b) ‘Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria’
- c) ‘Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah’
- d) ‘Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah’
- e) ‘Kitab Undang-Undang Hukum Perdata’

2) Bahan Hukum Sekunder

Untuk mendukung analisis terhadap bahan hukum utama, penulis menyertakan rujukan pada berbagai publikasi ilmiah, termasuk buku, jurnal, dan artikel, yang relevan dengan topik yang sedang dibahas.

3) Bahan Hukum Tersier

Kamus hukum dan ensiklopedia merupakan contoh dari bahan-bahan yang dapat memberikan penjelasan atau panduan

lebih lanjut terkait dengan bahan hukum utama dan bahan pendukung lainnya.

2. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini mengadopsi pendekatan studi dokumen untuk mengumpulkan data yang diperlukan. Data-data tersebut diperoleh melalui analisis terhadap berbagai dokumen, seperti buku, jurnal hukum, dan hasil penelitian terdahulu, yang relevan dengan permasalahan yang ingin dikaji.

Seperti: 'KUHPer', 'UUPA', 'PP 24/1997' dan 'PP 18/2021'.

3. Teknik Pengolahan Data

Penelitian hukum normatif melibatkan kegiatan pengumpulan, pengorganisasian, dan analisis terhadap berbagai dokumen hukum tertulis untuk mencapai tujuan penelitian melalui proses melaksanakan 'penyaringan bahan hukum', selanjutnya melaksanakan pengkelompokan sesuai kategori-kategori 'bahan hukum', pun menyatukan data penelitian secara sistematis juga rasional.

4. Analisis Data

Data yang terkumpul dianalisis secara deskriptif, yaitu dengan cara menggambarkan dan menginterpretasi data secara individual.

Kemudian, dilakukan analisis induktif untuk menghubungkan data-data spesifik dengan prinsip-prinsip hukum yang lebih umum dengan menggunakan perangkat normatif. Dalam analisis mempergunakan pendekatan-pendekatan antara lain:

1) Pendekatan Perundang-undangan (*Statute approach*)

Pendekatan skripsi yang berarti UU menjadi fondasi pokok dalam melaksanakan penelaahan yang digunakan untuk penelitian.

2) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

‘Pendekatan kasus’ berfungsi mendalami nilai-nilai juga pokok hukum dimana dilaksanakan pada implementasi hukum.

G. Sistematika Penulisan

Demi meningkatkan kejelasan dan sistematika penyajian, penelitian ini dibagi menjadi lima bab dalam penulisan skripsi:

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam Bab Pertama, Penulis memaparkan secara menyeluruh : Tentang Penelitian Yang Dilakukan, mulai dari Alasan Pemilihan Topik, Permasalahan Yang Dikaji, hingga Langkah-Langkah Yang Diambil Dalam Penelitian.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab Kedua, Penulis melakukan kajian pustaka terhadap berbagai literatur yang membahas : Tentang Penegakan Hukum, dengan Fokus Pada Isu Konversi Hak *Eigendom Verponding* Menjadi Hak Milik, Termasuk Definisi, Ruang Lingkup, Akibat Hukum, Dan Penyelesaian Sengketa Yang Mungkin Timbul.

BAB 3 PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

Pada Bab Ketiga, Penulis memaparkan hasil analisis data yang diperoleh dari penelitian tentang Konversi *Hak Eigendom Verponding* di Dago Elos. Analisis ini didasarkan pada Kajian Mendalam Terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 109 PK/Pdt/2022’.

BAB 4 PEMBAHASAN KEDUA

Bab Keempat, Penulis membahas secara mendalam mengenai : Alasan-Alasan Hukum Yang Menjadi Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Di Dago Elos, Khususnya Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 109 PK/Pdt/2022

BAB 5 KESIMPULAN DAN PENUTUP

Pada Bab Kelima, Penulis menyajikan kesimpulan yang menjawab permasalahan penelitian yang telah diajukan sebelumnya, serta memberikan saran-saran untuk penelitian lebih lanjut atau pengembangan kebijakan.

