

Original Article

Keotentikan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tanah antara *Eigendom Verponing* dan Sertifikat Tanah Nasional

Muhammad Hafizh Hasanain Musyafa^{1✉}, Diva Wangsa Dirja², Karuna Gostino³

^{1,2,3}Universitas Airlangga, Indonesia

Korespondensi Email: muhammad.hafizh.hasanain-2025@fh.unair.ac.id[✉]

Abstrak:

Transformasi status hukum hak atas tanah merupakan elemen signifikan dalam pelaksanaan reforma agraria di Indonesia untuk mengakhiri dualisme hukum kolonial dan hukum adat. Diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi tonggak awal terjadinya reformasi agraria di Indonesia yang bertujuan untuk mengakhiri dualisme hukum antara sistem kolonial dan nasional. Melalui UUPA, pemerintah mewajibkan unifikasi hukum pertanahan dan konversi hak-hak barat seperti *Eigendom Verponing* paling lambat pada tanggal 24 September 1980. Namun, meskipun masa transisi telah berakhir, ketidakpastian hukum tetap muncul akibat BPN yang melakukan pemblokiran administratif terhadap lebih dari 2.600 bidang tanah bersertifikat milik warga Surabaya hanya berdasarkan notifikasi arsip verponding lama, yang secara sosiologis menghambat transaksi dan hak masyarakat. Penelitian ini bertujuan menganalisis keotentikan hukum dokumen kolonial tersebut sebagai dasar klaim serta menentukan bentuk perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (HGB). Hasil analisis menunjukkan bahwa hak *Eigendom* yang tidak dikonversi secara hukum telah hapus demi hukum (*rechtsverwerking*) dan status tanahnya otomatis menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sehingga dokumen kolonial tersebut kini hanya berfungsi sebagai “petunjuk” pendaftaran atau data historis semata, bukan lagi bukti kepemilikan yang sah di bawah hukum positif Indonesia. Selain itu, negara juga wajib menjamin kepastian hukum (*rechtszekerheid*) bagi pemegang sertifikat resmi dan melindungi mereka dari tindakan administratif yang didasarkan pada dokumen yang sudah tidak memiliki kekuatan hukum, demi mewujudkan keadilan sosial dan kesatuan hukum pertanahan nasional.

Kata kunci: *Eigendom Verponing*, Sertifikat Hak Atas Tanah, Konversi

Submitted	: 10 March 2026
Revised	: 13 March 2026
Acceptance	: 23 March 2026
Publish Online	: 24 March 2026



Pendahuluan

Indonesia merupakan negara yang memiliki sumber daya alam melimpah dimana dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Ketersediaan tanah akan semakin turun seiring berjalannya waktu, karena diiringi oleh pertumbuhan jumlah kebutuhan terhadap tanah disebabkan oleh peningkatan penduduk yang terus meningkat dan juga peningkatan keperluan lain yang menggunakan lahan tanah. Tanah tidak hanya cuman menjadi tempat tinggal atau sawah, tetapi dapat juga dijadikan sebagai alat jaminan untuk memperoleh kredit di bank, sewa menyewa ataupun melakukan jual beli. Namun, seiring dengan terbatasnya ketersediaan lahan yang berbanding terbalik dengan pesatnya pertumbuhan populasi, tanah seringkali menjadi sumber sengketa yang sangat kompleks dan berlarut-larut di tengah masyarakat.

Problematika pertanahan di Indonesia ini seringkali bersumber dari sejarah hukum pertanahan yang berlapis. Sebagai negara yang pernah dijajah dan memiliki perangkat-perangkat hukum sebelum adanya hukum agrarian nasional. Peraturan yang masih berlaku sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria atau yang selanjutnya disebut dengan UUPA, diantaranya terdapat: *Agrarische Wet 1870*, *Agrarische Besluit Stb. 1870*, *Grondvervreemding Verbod Stb. 1875*, *Agrarische Intergentielrech*, *Burgerlijk Wetboek* (BW). Ciri-ciri hukum agraria kolonial adalah mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat. Sifat dualisme hukum agrarian kolonial ini terlihat pada bidang-bidang dualism hukumnya yakni, Hak atas tanah berlaku macam-macam ha katas tanah sesuai hukum agrariannya. Ada ha katas tanah ciptaan Pemerintah Hindia Belanda yakni *Agrarische Eigendom*, *Landerijen* *Bezitrecht*. Hukum Agraria Kolonial mempunyai sifat dualisme dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUHPerduta Indonesia. Dualisme ini menciptakan beragam jenis alas hak yang hingga kini sisasisanya masih sering menimbulkan sengketa.

Salah satu peninggalan hukum kolonial yang paling signifikan adalah *Eigendom Verponing*. Secara terminologi, *Eigendom* merujuk pada hak milik absolut dalam tradisi hukum perdata Barat (*Burgerlijk Wetboek*), sementara *Verponing* merupakan bukti pengenaan pajak atas tanah tersebut. Pada masa kolonial, dokumen ini merupakan bukti kepemilikan tertinggi bagi warga negara Eropa dan mereka yang dipersamakan. Meskipun zaman telah berganti, dokumen-dokumen usang ini masih banyak disimpan oleh ahli waris dan digunakan sebagai senjata hukum untuk penguasaan tanah saat ini. Hak *eigendom* adalah bentuk kepemilikan tanah yang berasal dari sistem hukum agraria barat. Berdasarkan ketentuan dalam UUPA hak tersebut wajib dialihkan atau dikonversi paling lambat 24 September 1980 yaitu dua puluh tahun dari UUPA yang telah disahkan pada tanggal 24 September 1960. Maka sejak diberlakukannya UUPA, hak *eigendom* sudah tidak relevan dan diakui dalam sistem hukum pertanahan nasional dan kemudian harus dikonversikan menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum nasional seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), Hak Guna Bangunan (HGB). Kehadiran hukum pertanahan nasional bertujuan untuk dapat memberikan kepastian hukum bagi

masyarakat Indonesia. Maka dengan ini langkah berikutnya yang dapat dilakukan oleh pemerintah yakni dengan membentuk perangkat peraturan tertulis di bidang pertanahan yang berfungsi memperkuat kepastian hukum. Selain itu pemerintah juga menerapkan kebijakan penegakan hukum melalui pelaksanaan pendaftaran tanah tersistem karena kepastian hukum juga terwujud dengan sarana pendaftaran hak atas tanah yang memiliki peranan yang sangat penting sekaligus menata kembali kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah.

Dalam kerangka hukum agraria di Indonesia, istilah *eigendom* merujuk pada hak kepemilikan atas tanah yang bersifat absolut, yang memberikan otoritas sepenuhnya kepada pemilik untuk menguasai, memanfaatkan, serta memindahtangankan tanah yang dimilikinya. Lahirnya UUPA sebenarnya ditujukan untuk mengakhiri dualisme tersebut dengan melakukan unifikasi hukum pertanahan di bawah payung hukum nasional. UUPA mengusung semangat nasionalisme dengan mencabut berlakunya hukum agraria kolonial. Hal ini merupakan revolusi hukum yang menuntut adanya penyesuaian total terhadap status kepemilikan tanah di seluruh wilayah Indonesia. Dengan diberlakukannya Hukum agrarian nasional (Hukum agrarian yang berlaku sejak diundangkannya UUPA) hak *eigendom* perlahan terhapus dan dikonversi menjadi hak yang berlaku berdasarkan hukum agraria nasional/hukum agraria Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut tanah dengan status *eigendom* yang masih terdapat sampai sekarang di Indonesia pada prinsipnya dipandang aset yang menjadi milik negara dan tidak dapat diganggu gugat. Peralihan kepemilikan *eigendom* dari masa kolonial ke dalam sistem hukum agrarian nasional terjadi setelah Indonesia mempunyai aturan mengenai hak-hak atas tanah sendiri di atas tanah Indonesia dan diberlakukannya UUPA. Pemerintah menetapkan masa transisi selama 20 tahun sejak UUPA diundangkan agar masyarakat mendaftarkan tanahnya dan mengubah alas hak lama menjadi sertifikat resmi. Proses konversi ini dimaksudkan agar negara memiliki basis data pertanahan yang akurat dan memberikan jaminan perlindungan hukum bagi setiap pemilik tanah.

Akan tetapi dalam praktiknya atau faktanya masih banyak tanah bekas hak *eigendom* yang belum dilakukan proses konversi. Padahal, pelaksanaan konversi terhadap tanah bekas *eigendom* yang diikuti dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah memiliki arti yang sangat penting, karena memberikan jaminan perlindungan hukum sekaligus menjadi bukti pengakuan yang kuat mengenai status hukum tanah serta pihak yang memiliki hak kepemilikan penguasaannya. Sehingga persoalan menjadi semakin rumit karena di satu pihak, sertifikat tanah mewakili kepastian hukum yang diterbitkan oleh institusi negara. Sementara itu, di pihak lain, *Eigendom Verponing* ini seringkali dianggap sebagai bukti kepemilikan material yang memiliki akar sejarah panjang. Maka berdasarkan pemaparan latar belakang masalah di atas, studi ini mempunyai tujuan dalam menganalisis keotentikan hukum dalam penyelesaian sengketa tanah antara *Eigendom Verponing* dan Sertifikat Tanah Nasional.

Metode

Dalam Jurnal ini, penulis melakukan penelitian dengan mengimplementasikan metode studi yuridis normative yang menguraikan mengenai “Keotentikan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tanah antara *Eigendom Verponing* dan Sertifikat Tanah Nasional”. Berdasarkan penelitian yang digunakan yakni melalui penelitian yuridis normatif maka terdapat dua pendekatan yakni pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-

undangan dilakukan dengan menganalisis semua peraturan perundang-undangan serta regulasi yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti, pendekatan undang-undang dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara akademis maupun praktis. Sedangkan, pendekatan konseptual diterapkan dengan mengkaji penyelesaian masalah hukum melalui sudut pandang doktrin dan berbagai pemikiran ahli yang berkembang dalam ilmu hukum. Studi ini bertujuan untuk menganalisis keotentikan atau kepastian hukum dalam sengketa tanah antara *Eigendom Verponing* dengan Sertifikat Tanah Nasional.

Hasil Penelitian

Dalam kasus spesifik *Eigendom Verponing* (EV) No. 1278 di wilayah Surabaya, relevansi Pasal 1 ayat (1) UUPA sangat krusial. Sebagai relevansinya status dari dokumen *Eigendom Verponing* pada dasarnya adalah sebagai alas hak barat. Namun, setelah tahun 1980, EV No. 1278 tidak lagi memiliki kedudukan sebagai Sertifikat Hak Atas Tanah. Hal tersebut diperkuat dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melalui peraturan tersebut dalam Pasal 60 ayat (2) mengatur:

“Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;”

Secara gramatikal menegaskan bahwa dokumen *Eigendom Verponing* fungsinya hanya sebagai "petunjuk" untuk memohon pendaftaran tanah ke kantor pertanahan, bukan sebagai sertifikat kepemilikan yang otomatis berlaku. Kemudian jika Perusahaan BUMN tersebut mendasarkan klaim kepemilikan hanya pada dokumen EV No. 1278 tanpa pernah melakukan konversi menjadi hak nasional (seperti Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan) sampai batas waktu yang telah ditentukan, maka secara hukum klaim tersebut tidak memiliki dasar yang kuat.

Sesuai prinsip legalitas, kegagalan konversi mengakibatkan hak tersebut kehilangan kekuatan pembuktiannya. Dokumen EV 1278 tersebut hanya dianggap sebagai "data historis" atau "bekas hak", bukan lagi bukti kepemilikan (*ownership*) yang sah dibawah hukum positif Indonesia saat ini. Maka jika tanah-tanah *Eigendom Verponing* pada saat itu belum diajukan konversi menjadi SHM maupun HGB konsekuensi hukum terhadap tanah tersebut menjadi tanah milik negara. Tanah kepemilikan negara ini diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, mengatur:

“Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang 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.”

Secara normatif, kedudukan hukum Eigendom Verponding No. 1278 harus diuji berdasarkan ketentuan konversi dalam UUPA. Berdasarkan diktum kedua dalam UUPA, segala bentuk hak barat diwajibkan untuk dikonversi menjadi hak atas tanah nasional selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980. Dalam hal ini, Perusahaan BUMN mengakui belum dapat membuktikan sertifikat konversi atas nama perusahaan untuk lahan tersebut. Maka secara hukum hak eigendom tersebut telah hapus demi hukum (*rechtsverwerking*) dan tidak lagi memiliki kekuatan konstitutif sebagai bukti kepemilikan yang sah di Indonesia.

Sebaliknya, sertifikat tanah yang dipegang warga Surabaya merupakan alat bukti kuat yang diterbitkan oleh negara dan memberikan jaminan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).

Pembahasan

Analisis Yuridis Berdasarkan Hukum Agraria Nasional

Keberadaan tanah merupakan salah satu bagian paling penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA dikatakan bahwa “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Penguasaan tanah mencerminkan hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan sebidang tanah yang dikuasainya. Hubungan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban atas tanah tersebut.

Hak penguasaan atas tanah menjadi dasar untuk mengatur kewenangan terhadap tanah sebagai objek hukum. Selama hak penguasaan atas tanah tersebut belum dihubungkan antara individu atau badan hukum dengan bidang tanah tertentu, maka hak itu masih berada dalam tataran normatif dan belum melahirkan akibat hukum yang nyata. Hak tersebut baru menjadi konkret setelah ada penetapan mengenai tanah yang menjadi objeknya serta subjek hukum yang secara sah ditunjuk sebagai pemegang hak. Sejak saat itulah timbul hubungan hukum yang jelas beserta hak dan kewajiban yang melekat padanya.

Dalam UUPA diatur mengenai hak penguasaan atas tanah sebagai suatu hubungan yang lazimnya disebutkan sebagai hak apabila telah melekat pada bidang tanah tertentu sebagai objeknya serta telah ditentukan subjek hukum yang menjadi pemegang hak tersebut. Dalam UUPA dikenal dengan adanya ketentuan mengenai konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari sistem hukum sebelumnya kedalam sistem hak atas tanah menurut UUPA dengan melalui konversi tersebut, berbagai hak lama disesuaikan menjadi bentuk-bentuk hak seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa pada Bangunan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 20 hingga Pasal 45 UUPA.

Dasar-dasar dari hukum agraria nasional, sebagaimana diatur dalam bagian penjelasan atas UUPA tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwasannya bangsa Indonesia bertindak sebagai pemilik tanah. Negara merupakan organisasi kekuasaan dari seluruh rakyatnya dimana dapat bertindak selaku penguasa. Apabila dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) disebutkan:

“Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”.

Arti kata dikuasai tersebut sebagaimana dipaparkan pada Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menentukan

“Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Tujuan dari pada UUPA itu sendiri adalah untuk meletakkan dasar-dasar dengan maksud mewujudkan kesederhanaan dan kesatuan dalam hukum pertanahan, meletakkan dasar-dasar bagi penataan Hukum Agraria Nasional sebagai alat untuk memberikan kebahagiaan, kemakmuran dan keadilan untuk negara dan untuk rakyat dalam menciptakan kerangka masyarakat yang adil serta makmur, dan juga sebagai dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya sebagaimana diadakan ketentuan Pendaftaran Tanah pada Pasal 19 UUPA.

Kehadiran UUPA ditujukan sebagai pembaruan instrumen agraria di Indonesia melalui unifikasi hukum yang berlandaskan jiwa nasionalisme guna menjamin kepastian hukum. Misi utamanya mencakup eliminasi hak-hak asing dan konsesi peninggalan kolonial, penghapusan sistem feodalisme secara bertahap, serta pengelolaan sumber daya alam yang terencana dan disesuaikan dengan daya dukung lingkungan.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 diatur sedemikian rupa untuk menghilangkan ciri-ciri dari Hukum Agraria Kolonial. Hukum Agraria Kolonial mempunyai sifat dualisme dengan berlakunya hukum adat disamping Hukum Agraria yang didasarkan atas Hukum Barat (sebagaimana tertulis dalam Konsideran Menimbang UUPA). Karena sifat dualisme tersebut, maka terdapat perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUHPerdara Indonesia.

Maka filosofi dan tujuan dari konversi UUPA lahir dengan semangat unifikasi hukum pertanahan di Indonesia untuk menghapuskan dualisme hukum (Hukum Barat dan Hukum Adat). Hal ini juga tertuang dalam Penjelasan UUPA pada bagian “Dasar-Dasar Untuk Mengadakan Kesatuan dan Kesederhanaan Hukum”. Dalam ayat (1) dari bagian tersebut menjelaskan bahwa lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan manifestasi dari upaya unifikasi hukum untuk mengeliminasi dualisme agraria yang selama ini memisahkan antara hukum tanah barat dan hukum tanah adat.

Melalui kebijakan ini, sistem hukum agraria nasional dibentuk dengan mengadopsi prinsip-prinsip hukum adat sebagai basis utama. Meskipun demikian, hukum adat tersebut telah mengalami proses penyesuaian dan penyempurnaan agar selaras dengan tuntutan masyarakat modern, kepentingan nasional, serta prinsip keadilan sosial yang menjadi fundamen negara.

Pemberlakuan UUPA menghapus sistem hukum agraria kolonial yang bersifat dualisme. Dualisme hukum tersebut tercermin dari berlakunya dua hukum yakni hukum adat dan hukum barat yang masing-masing diterapkan pada tanah tertentu di wilayah Indonesia. Penghapusan dualisme ini diwujudkan melalui penerapan prinsip unifikasi hukum, yang mengandung makna bahwa hanya terdapat satu sistem hukum agraria

nasional yang berlaku secara menyeluruh di Indonesia. Maka dengan itu seluruh pengaturan mengenai pertanahan berada dalam satu kerangka hukum yang terpadu dan tidak lagi terpecah kedalam sistem yang berbeda-beda.

Konversi aturan mengenai pertanahan adalah penyelarasan hak penguasaan tanah yang pernah diatur oleh sistem hukum lama yakni dengan penyesuaian atas hak-hak berdasarkan Burgerlijk Wetboek serta tanah-tanah yang patuh kepada hukum adat untuk dilakukan agar masuk pada sistem hak-hak atas tanah berdasarkan UUPA.

Pengaturan konversi ditentukan pada Bagian Kedua Undang-Undang Pokok Agraria ([Undang-Undang No.5 Tahun 1960](#)) tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi dimana tujuan dari pada konversi ini adalah untuk perubahan kewenangan hak atas tanah yang lama terhadap yang baru dengan dilakukan penyesuaian berdasarkan UUPA. Ketentuan mengenai konversi pertanahan di Indonesia dimaksudkan untuk menghadapi persoalan terhadap hak atas tanah yang telah ada sebelum berlakunya UUPA.

Oleh karena itu untuk menyediakan dan menjamin kepastian hukum, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ([PP 24 Tahun 1997](#)) bermaksud untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang memegang hak atas tanah di Indonesia.

Kemudian analisis berlanjut pada ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 24 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 mengenai pembuktian hak lama, serta ketentuan dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara apabila tidak dilakukan konversi.

Jika dilakukan pembedahan terhadap ketentuan tersebut, maka Perusahaan BUMN tidak dapat memenuhi unsur syarat-syarat pembuktian sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 95 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut secara faktual telah dikuasai dan dimiliki oleh warga Surabaya yang telah memegang Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Hak Guna Bangunan (HGB) yang sah dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sehingga secara yuridis, konstruksi hukum dalam perkara ini menegaskan bahwa dokumen *Eigendom Verponding* No. 1278 telah kehilangan kekuatan pembuktiannya sebagai instrumen kepemilikan tanah. Sebaliknya, hak atas tanah yang dimiliki warga Surabaya berdasarkan sertifikat produk Badan Pertanahan Nasional (BPN) wajib mendapatkan rekognisi dan proteksi negara selaras dengan asas kepastian hukum (*rechtzekerheid*) serta prinsip perlindungan bagi pemegang hak beritikad baik sebagaimana ditentukan dalam PP No. 24 Tahun 1997 jo. Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997.

Konsekuensinya, klaim yang diajukan oleh Perusahaan BUMN tidak memiliki basis legalitas dalam kerangka hukum positif, sehingga resolusi sengketa harus diorientasikan pada pemulihan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat.

Kesimpulan

Berdasarkan analisis diatas, maka dapat disimpulkan bahwa dokumen *Eigendom Verponing* yang tidak dikonversi hingga batas waktu 24 September 1980 secara hukum telah kehilangan kekuatan pembuktiannya. Secara normatif, tanah-tanah bekas hak Barat yang tidak didaftarkan dalam masa transisi tersebut secara otomatis beralih status menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Setelah batas waktu konversi

tersebut, maka hak-hak tanah nasional menjadi hak yang diakui negara, sehingga bagi masyarakat pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (HGB) akan menjadi alat bukti kepemilikan sah yang diterbitkan negara untuk menjamin kepastian hukum.

Dalam kasus sengketa di Surabaya, klaim pihak BUMN berdasarkan EV No. 1278 dianggap tidak memiliki dasar legalitas yang kuat karena hak tersebut telah hapus demi hukum (*rechtsverwerking*) dan tidak didukung oleh penguasaan fisik secara nyata di lapangan.

Saran

Sebagai saran, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya I perlu meninjau kembali kebijakan pemblokiran administratif agar tidak menghambat hak ekonomi masyarakat dalam melakukan transaksi atau perpanjangan hak atas tanah yang telah mereka kuasai secara sah selama bertahun-tahun.

Selain itu, setiap pihak yang hendak mengklaim tanah negara bekas hak Barat harus mampu memenuhi syarat penguasaan fisik secara terbuka, beritikad baik, dan tidak sedang bersengketa dengan pihak lain sebagaimana diatur dalam regulasi pertanahan terbaru.

Daftar Pustaka

- Chomzah, A. A. (2004). *Hukum agraria (pertanahan) Indonesia*. Jakarta.
- Effendi, B. (1983). *Pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Harsono, B. (2007). *Hukum agraria Indonesia jilid I: Hukum tanah nasional*. Jakarta: Djambatan.
- Ningsih, L. S., & Pasaribu, P. (2017). Kajian hukum terhadap pembatalan sertifikat HGB yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan dengan Nomor 6729/Kel.Sepinggang Tahun 2006 dan Nomor 6730/Kel.Sepinggang Tahun 2006. *Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum*, 9(1), 8.
- Siagian, S. W. (2022). Kedudukan surat keterangan tanah sebagai syarat kepemilikan tanah pasca terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Notarius*, 1(2), 348.
- Sihombing, B. F. (2021). *Konversi hak atas tanah Barat*. Jakarta: Pustaka.
- Suartini, M., Budiarta, D. G., & Yadnya, P. A. K. (2020). Kekuatan hukum pendaftaran hak atas tanah bekas hak eigendom. *Majalah Ilmiah Universitas Tabanan*, 17.