JURNAL
NOTARY LAW REVIEW
E-ISSN: XXXX-XXXX
http://jurnal.uns.ac.id/notarylaw
mkn@unit.uns.ac.id

Editorial Office: Program Study Kenotariatan Faculty of Law, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 57126, Indonesia.
E-mail: mkn@unit.uns.ac.id
Website : https://jurnal.uns.ac.id/notarylaw

Analisis Yuridis Pertimbangan Hakim Atas Sengketa *Eigendom Verponding* di Dago Elos (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022)

Raihan Muti Zain [1], Rahayu Subekti [2], Purwono Sungkowo Raharjo [3]

Affiliation 1. E-mail: raihaaanzn@student.uns.ac.id

Affiliation 2. E-mail: rahayusubekti0211@staff.uns.ac.id

Affiliation 3. E-mail: purwonosungkowo@staff.uns.ac.id

Artikel

Kata kunci:
Penguasaan, *Eigendom Verponding*, Pertimbangan Hakim

Riwayat Artikel
Disubmit: 2026-01-21
Direview: 2026-03-09
Diterima: 2026-03-13
Published: 2026-03-31

Abstrak

Negara Indonesia mengalami konflik pertanahan karena Undang-Undang Pokok Agraria menganut sistem publikasi negatif tidak murni. Salah satu konflik penguasaan pertanahan di Indonesia yang berdampak besar adalah kasus sengketa tanah di Dago Elos akibat terdapat *eigendom verponding*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini yaitu normatif dengan pendekatan penelitian konseptual dan pendekatan Undang-Undang. Hasil dari penelitian ini menunjukan bahwa kurangnya ketelitian majelis hakim dalam menerapkan peraturan perundang-undangan yang tidak sesuai ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 28 H ayat (4) dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan peraturan perundang-undangan terkait dan tidak berkeadilan yang memberikan akibat hukum bagi Para Tergugat.

Keywords:
Mastery, Eigendom Verponding, Judge's Consideration

The Indonesian state is experiencing land conflicts because the Basic Agrarian Law adheres to an impure negative publication system. One of the land control conflicts in Indonesia that has had a big impact is the case of land disputes in Dago Elos due to eigendom verponding. This research aims to determine the basis of the judge's considerations in the Indonesian Supreme Court Decision Number 109 PK/Pdt/2022. The research method used in writing this law is normative with a conceptual research approach and a statutory approach. The results of this research show that the panel of judges' lack of accuracy in implementing statutory regulations does not comply with the provisions in Article 4 paragraph (1) and paragraph (2) of the Basic Agrarian Law, Article 28 H paragraph (4) and Article 33 paragraph (3) The 1945 Constitution and related and unfair laws and regulations which provide legal consequences for the Defendants.

PENDAHULUAN

Pengaruh kolonial Belanda di Indonesia menyebabkan tumpang tindihnya sistem hukum tanah, yang memberikan keuntungan besar bagi pihak asing untuk menguasai lahan-lahan produktif. Kondisi ini jelas bertentangan dengan UUD 1945 yang menjunjung tinggi kedaulatan rakyat atas sumber daya alam. Namun, dengan adanya UUPA, dualisme hukum tersebut dihapuskan, dan hak-hak atas tanah diatur secara terpadu dalam satu sistem hukum nasional. Dengan berlakunya UUPA, seluruh hak atas tanah yang telah ada sebelumnya akan mengalami konversi atau perubahan menjadi salah satu bentuk hak yang telah ditetapkan dalam ketentuan undang-undang ini. Untuk mewujudkan kesatuan dan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, maka hak-hak atas tanah yang sebelumnya diatur dalam hukum adat atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria.[1] Konversi hak atas tanah merupakan proses perubahan status hukum atas suatu bidang tanah dari sistem hukum lama ke dalam sistem hukum yang berlaku saat ini, yaitu UUPA. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak, serta menghasilkan bukti kepemilikan yang kuat dalam bentuk Surat Tanda Bukti Hak.[2] Walaupun pemerintah telah mengatur mekanisme konversi hak atas tanah dari sistem hukum barat, permasalahan pertanahan yang melibatkan tanah-tanah hasil konversi masih terus muncul dan memicu munculnya sengketa. Salah satu sengketa akibat konversi tanah yaitu kasus antara Muller bersaudara dan warga Dago Elos, Bandung, yang menjadi sorotan sebagai salah satu kasus yang kompleks akibat ketidakjelasan status kepemilikan tanah.

Muller bersaudara yang terdiri atas Heri Hermawan Muller, Dodi Rustendi Muller, dan Pipin Sandepi Muller yang merupakan keturunan dari George Hendrik Muller, orang bekebangsaan Jerman yang tinggal di Bandung pada masa kolonial Belanda. Pada tahun 2016, keluarga Muller, bersama dengan PT Dago Inti Graha, secara resmi mengajukan gugatan perdata, mengklaim hak kepemilikan atas tanah di Dago Elos berdasarkan sertifikat tanah kolonial yang *eigendom verponding* Nomor 3740, 3741, 3742. Lahan tersebut saat ini menjadi lokasi Kantor Pos, Terminal Dago, dan permukiman warga RT 01 dan 02 RW 02 Dago Elos. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik atas tanah yang berasal dari sistem hukum barat, seperti *eigendom verponding*, seharusnya telah dikonversi menjadi hak milik selambat lambatnya pada 24 September 1980. Namun, keluarga Muller tidak melaksanakan ketentuan tersebut dan justru menghilang sebelum kembali dengan mengajukan gugatan hukum terhadap warga Dago Elos dengan dasar perbuatan melawan hukum.

Pengadilan Negeri Bandung, pada Agustus 2017, memutuskan bahwa tanah-tanah yang disengketakan adalah sah milik keluarga Muller. Akibatnya, warga Dago Elos yang telah lama menghuni lahan tersebut diharuskan untuk pindah dan membayar biaya perkara yang sangat besar, yaitu sebesar Rp 238.000.000. Warga Dago Elos merasa dirugikan dengan adanya putusan dan mengambil langkah untuk mengajukan banding. Dalam upaya hukum banding, warga Dago Elos tidak berhasil membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung. Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan putusan sebelumnya, sehingga membuka jalan bagi keluarga Muller dan PT Dago Inti

[1] Adrian Sutedi, (2018). Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 125

[2] Ulfia Hasanah, (Februari 2012). "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960". Jurnal Ilmu Hukum, Volume. 2(No.2), hlm 202

Graha untuk menguasai secara sah tanah-tanah yang disengketakan. Warga Dago Elos mengajukan upaya hukum kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi. Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi mereka dengan alasan keluarga Muller tidak melakukan konversi hak milik tanah sesuai ketentuan yang berlaku. Namun, dalam perkembangan selanjutnya, keluarga Muller mengajukan permohonan peninjauan kembali dan berhasil membatalkan putusan kasasi.

Putusan dalam kasus ini mencerminkan kegagalan negara dalam melaksanakan kewajibannya untuk melindungi seluruh warga negara, khususnya dalam hal pemenuhan hak atas tanah. Menurut pandangan Franz Magnis Suseno, tujuan negara dapat direalisasikan melalui tiga mekanisme utama, yaitu:

a. Negara memberikan perlindungan kepada para penduduk dalam wilayahnya;
b. Negara mendukung atau langsung menyediakan berbagai pelayanan kehidupan masyarakat dalam bidang sosial, ekonomi, dan kebudayaan; serta
c. Negara menjadi wasit yang tidak memihak antara pihak-pihak yang berkonflik dan menyediakan suatu sistem yudisial yang menjamin keadilan dasar dalam hubungan sosial masyarakat.[3]

Dalam menjalankan tugasnya, hakim berkewajiban untuk memutus perkara berdasarkan hukum yang berlaku, tanpa adanya diskriminasi, serta berupaya untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh pihak yang berperkara.[4] Hakim tidak hanya terikat pada undang-undang yang ada, tetapi juga harus mampu menginterpretasikan dan menerapkannya sesuai dengan perkembangan zaman dan nilai-nilai yang hidup di masyarakat. Hakim harus memiliki kemampuan untuk melihat permasalahan hukum dari berbagai perspektif dan mencari solusi yang paling adil dan bijaksana. Dengan demikian, hukum dapat terus relevan dan berfungsi sebagai instrumen untuk mewujudkan keadilan bagi seluruh masyarakat. Maka dari itu, idealnya suatu putusan hakim itu harus memuat *idee des recht*, yang meliputi 3 (tiga) unsur yaitu keadilan *(gerechtigkeit),* kepastian hukum *(rechtssicherheit),* dan pemanfaatan *(zwechtmassigkeit).*[5]

Penulisan jurnal ini dilatarbelakangi oleh putusan-putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan dalam kasus Dago Elos, mulai dari tingkat pertama hingga peninjauan kembali, mengandung banyak kejanggalan dan tidak mencerminkan prinsip-prinsip hukum seperti keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis putusan hakim dalam sengketa tanah Dago Elos dengan menggunakan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan perundang-undangan terkait sebagai acuan. Maka dari itu, melalui jurnal ini diharapkan dapat memperjelas terhadap peraturan yang berlaku, sehingga menciptakan kepastian hukum khususnya dalam bidang pertanahan. Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan sebagai pendekatan utama untuk mengumpulkan serta menganalisis putusan.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022

[3] Franz Magnis Suseno, (2016). Etika Politik: Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 317

[4] Pasal 4 ayat (1) Jo. ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

[5] Edi Rosadi, (2016). "Putusan Hakim yang Berkeadilan". Badamai Law Journal, Volume 1(Nomor 1), hlm. 385

Putusan dengan nomor register 109/PK/2022 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung merupakan keputusan akhir dalam perkara sengketa tanah antara Heri Hermawan Muller, Dodi Rustandi Muller, Pipin Sandepi Muller, dan PT Dago Inti Graha (Jo Budi Hartanto) sebagai Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Didi E. Koswara, dkk (Warga Dago Elos) sebagai Para Termohon Peninjauan Kembali, serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali. Dalam gugatannya, keluarga Muller menyatakan bahwa warga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menduduki tanah yang secara sah menjadi milik mereka. Atas dasar itu, mereka meminta pengadilan untuk mengeluarkan putusan yang mengharuskan warga untuk mengosongkan lahan dan menyerahkannya kepada PT Dago Inti Graha yang bertindak sebagai kuasa untuk menerima tanah tersebut. Dalam pernyataannya, Muller bersaudara menyebutkan bahwa mereka merupakan ahli waris sah dari George Hendrik Muller yang memiliki tiga bidang tanah seluas 6,3 hektar di Dago Elos, berdasarkan dokumen kepemilikan tanah kolonial *(Acte Van Eigendom Verpondings).*

Sesuai dengan putusan pengadilan, keluarga Muller melaksanakan kewajibannya dengan mengalihkan hak kepemilikan tanah kepada PT Dago Inti Graha melalui akta notaris. Selanjutnya, PT Dago Inti Graha sebagai pihak yang menerima alih hak segera mengajukan permohonan sertifikasi tanah ke kantor pertanahan. Para penggugat menyatakan bahwa mereka tidak pernah melakukan perbuatan hukum yang dapat ditafsirkan sebagai pengalihan hak milik atas tanah objek sengketa kepada pihak ketiga manapun, termasuk para tergugat. Namun demikian, berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam putusan pengadilan tingkat pertama, PT Dago Inti Graha telah melakukan penguasaan fisik terhadap sebagian dari tanah negara bekas *eigendom verponding* nomor 3741. Tanah yang menjadi objek sengketa telah lama dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai kawasan permukiman, fasilitas umum, seperti Terminal Dago dan Kantor Pos Kecamatan Coblong. Pendudukan atas tanah tersebut telah berlangsung dalam jangka waktu yang cukup panjang, bahkan hingga puluhan tahun. Mayoritas warga yang menempati lahan tersebut telah memiliki bukti kepemilikan yang sah atas bangunan yang mereka tempati. Mengingat sejarah penggunaan dan status kepemilikan tanah tersebut, dapat disimpulkan bahwa tanah ini merupakan bekas tanah kolonial yang kini menjadi bagian dari aset negara.

Pertimbangan utama Mahkamah Agung dalam memutuskan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali adalah sebagai berikut:

1. Keluarga Muller sebagai pihak penggugat lalai dalam melakukan konversi atas tanah yang mereka warisi dari kakeknya. Akibatnya, tanah tersebut menjadi bagian dari tanah negara. Oleh karena itu, siapa pun berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut.
2. Warga Dago Elos menyatakan bahwa mereka telah menggarap tanah objek sengketa dalam jangka waktu yang lama, namun mereka tidak dapat menunjukkan bukti-bukti formal yang sah untuk mendukung klaim mereka tersebut.
3. Berdasarkan keterangan resmi dari Lurah setempat, tidak ditemukan adanya permohonan dari warga Dago Elos yang mengklaim kepemilikan atau hak penggunaan atas tanah objek sengketa. Hal ini berarti, tidak ada warga yang secara resmi mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.
4. Pihak Keluarga Muller telah secara resmi mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke instansi yang berwenang, terkait dengan tanah-tanah yang saat ini menjadi

objek sengketa dalam perkara hukum.

5. Sebagai pemegang hak atas tanah negara bekas hak barat, Keluarga Muller mampu membuktikan secara sah asal-usul kepemilikan tanah objek sengketa. Dengan demikian, Keluarga Muller dianggap lebih berhak untuk mendaftarkan tanah tersebut atas namanya.

B. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Kasus Warga Dago Elos dengan Keluarga Muller

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, seluruh hak atas tanah yang berasal dari sistem hukum barat wajib dikonversi menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan UUPA. Konversi ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang optimal bagi para pemegang hak. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1), (2), dan (3) Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria, hak eigendom tidak hanya dapat dikonversi menjadi hak milik, tetapi juga dapat dikonversi menjadi hak pakai atau hak guna bangunan. Pelaksanaan konversi tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960. Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, konversi hak *eigendom* menjadi hak milik mensyaratkan pemenuhan beberapa persyaratan, diantaranya adalah pemegang hak *eigendom* harus memiliki kewarganegaraan Indonesia dan mengajukan permohonan konversi dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi, maka hak *eigendom* tersebut akan dikonversi menjadi hak guna bangunan atau hak guna usaha dengan jangka waktu terbatas. Berdasarkan ketentuan 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 yang masa berlakunya berakhir pada tanggal 24 September 1980 akan menjadi tanah negara. Dalam kasus di Dago Elos Para Penggugat menyatakan bahwa mereka telah mewarisi hak milik atas tanah yang bersumber dari *eigendom verponding* nomor 3740, 3741, dan 3742.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan administratif yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan untuk mengumpulkan, mengolah, dan menyimpan data fisik dan yuridis mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai bukti kepemilikan.[6] Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran hak *(registration of titles)* yang ditandai dengan adanya Buku Tanah sebagai register atau buku catatan mengenai hak atas tanah dan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.[7] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur secara rinci mekanisme pembuktian hak atas tanah, baik untuk hak atas tanah yang baru maupun untuk hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama yang ada sebelumnya. Hak baru mengacu pada hak atas tanah yang diperoleh atau diciptakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan, hak lama merujuk pada hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria atau hak-hak yang belum didaftarkan sesuai dengan ketentuan Peraturan

[6] Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

[7] Boedi Harsono, (2013), Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, hlm. 477

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.[8]

Proses pendaftaran tanah yang sebelumnya berstatus Hak Barat dapat dilakukan dengan mengacu pada bukti kepemilikan baik yang baru maupun yang lama. Ketentuan ini tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Lebih lanjut, Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara spesifik mengatur *"untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya".* Untuk membuktikan kepemilikan tanah, diperlukan adanya rangkaian bukti kepemilikan yang lengkap dan berurutan, mulai dari pemilik pertama setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria hingga pemilik saat ini.[9] Apabila bukti-bukti tertulis yang sah tidak mencukupi untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah, maka dapat dilakukan pembuktian melalui keterangan saksi atau pernyataan dari pihak yang mengklaim sebagai pemilik. Namun, keterangan saksi tersebut harus dapat diuji kebenarannya dan tidak bertentangan dengan keterangan pihak lain yang memiliki kepentingan hukum atas tanah tersebut.

Pasal 95 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 secara tegas menyatakan bahwa bukti kepemilikan tanah bekas hak barat yang dikeluarkan sebelum berlakunya peraturan ini tidak lagi berlaku. Sebagai gantinya, pembuktian hak atas tanah bekas hak barat dilakukan melalui mekanisme pendaftaran tanah dengan persyaratan adanya surat pernyataan penguasaan fisik yang ditandatangani oleh dua orang saksi. Surat pernyataan ini memiliki kekuatan hukum dan kedua saksi bertanggung jawab secara perdata dan pidana atas kebenaran isi pernyataan tersebut. Pasal 95 ayat (2) mengatur secara rinci mengenai persyaratan dan isi dari surat pernyataan, sebagai berikut:

1. 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;
2. Tanah secara fisik dikuasai;
3. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah; dan
4. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.

Dalam perkara *a quo*, menurut penulis, Hakim Agung telah mengabaikan ketentuan dalam Pasal 95 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengenai pembuktian hak lama atas tanah bekas hak barat. Padahal, adanya permohonan pendaftaran tanah oleh Keluarga Muller seharusnya menjadi pertimbangan utama dalam menerapkan peraturan tersebut. Hal ini berarti tentang cara pembuktian suatu hak dan ada aturan hukum baru yang muncul, maka aturan hukum yang lama otomatis tidak berlaku lagi. Ini sesuai dengan prinsip hukum yang disebut *Lex Posterior Derogat Legi Priori*, yang artinya "hukum yang baru mengalahkan hukum yang lama". ". Prinsip ini berlaku jika aturan hukum yang baru

[8] *Ibid*., hlm. 491

[9] Elza Syarief, (2014). Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), hlm. 47

memiliki kedudukan yang sama atau lebih tinggi daripada aturan hukum yang lama.[10] Prinsip *lex posterior derogat legi priori* berlaku dalam hal ini, sehingga peraturan perundang-undangan yang diterbitkan kemudian akan menggantikan peraturan perundang-undangan yang diterbitkan sebelumnya. Oleh karena itu, ketentuan mengenai pembuktian hak dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menggantikan ketentuan yang sama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Maka muncul pertanyaan mengapa majelis hakim tidak menerapkan asas *lex posterior derogat legi priori* dalam putusannya, padahal asas tersebut merupakan asas hukum yang fundamental yang menyatakan bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih baru akan mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih lama.

Pasal 95 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 secara tegas menyatakan bahwa bukti kepemilikan tanah bekas hak barat tidak lagi diakui sebagai dasar untuk membuktikan hak milik. Oleh karena itu, majelis hakim wajib mempertimbangkan ketentuan ini dan juga aturan hukum yang berlaku dalam memutus perkara sengketa. Dalam situasi ini, legalitas mengharuskan bahwa setiap keputusan yang dibuat oleh hakim berdasarkan pada peraturan hukum yang berlaku. Dalam kasus sengketa kepemilikan tanah keluarga Muller, hakim harus memeriksa apakah bukti yang diajukan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, terutama dalam hal administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah. Hal ini berarti, klaim kepemilikan keluarga Muller yang didasarkan pada bukti kepemilikan lama tidak dapat dibenarkan. Terlebih, berdasarkan fakta dalam persidangan, tidak ditemukan bukti bahwa para penggugat telah melakukan pendaftaran ulang hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dokumen kepemilikan lama yang tidak diperbarui atau didaftarkan ulang dalam hukum agrarian dapat kehilangan kekuatan hukum. Hal ini sejalan dengan asas kepastian hukum yang ditemukan dalam UUPA, yang menekankan pentingnya pendaftaran hak-hak atas tanah untuk menjamin mereka dimiliki secara resmi. Melihat kasus sengketa di Dago Elos, statusnya adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Meskipun tanah objek sengketa telah berstatus sebagai tanah negara, namun keberadaan warga Dago Elos yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut dalam jangka waktu yang lama memberikan mereka hak yang lebih kuat. Selain itu, kegagalan keluarga Muller dalam membuktikan penguasaan fisik, itikad baik, dan tidak adanya keberatan dari pihak lain semakin melemahkan posisi hukum mereka.

Fakta menunjukkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa telah lama digunakan oleh masyarakat sebagai kawasan permukiman dan fasilitas umum. Hal ini dibuktikan dengan adanya bangunan-bangunan yang telah berdiri di atas tanah tersebut dan sebagian besar penghuninya telah memiliki sertifikat kepemilikan atas bangunan yang mereka tempati. Oleh karena itu, klaim kepemilikan keluarga Muller atas seluruh tanah tersebut perlu dipertanyakan. Hal ini sejalan dengan data pada Badan Pertanahan Nasional tahun 2000 yang menunjukkan bahwa luas tanah yang dianggap kosong saat itu hanya 37.000 M2, yaitu seluas 5.000 M2 dipergunakan untuk sarana umum seperti Terminal Dago, Kantor Pos dan Giro, serta Jalan Umum dan sisa seluas 32.000 M2 telah dihuni dan digarap oleh sebanyak 149 penghuni/penggarap secara berturut hingga pada saat perkara *a quo* diajukan telah berjumlah 274 pemegang hak garap yang sudah tercatat secara resmi

[10] Nurfaqih, (September 2020), "Asas *Lex Superior, Lex Specialis*, dan *Lex Posterior:* Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum". Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 16(No. 3), hlm. 312.

dan diketahui oleh pemerintah setempat. Melalui keputusan resmi, pemerintah kota telah memberikan hak atas tanah sengketa ini kepada warga Dago Elos yang telah bermukim di sana dalam waktu yang lama, serta untuk kepentingan umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, warga Dago Elos berhak untuk mendaftarkan tanah objek sengketa yang telah berstatus sebagai tanah negara. Putusan pengadilan tingkat kasasi telah memberikan putusan yang menguatkan hak warga Dago Elos, mengingat mereka telah melakukan penguasaan fisik terhadap tanah tersebut dalam jangka waktu yang lama, sedangkan keluarga Muller tidak dapat membuktikan penguasaan fisik dan itikad baik. Untuk membuat struktur agrarian lebih adil, reforma agraria harus dilakukan dengan tujuan untuk mengurangi perbedaan dalam penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Selain itu, tujuan lainnya untuk menangani dan menyelesaikan konflik agrarian, menciptakan lapangan kerja untuk mengurangi kemiskinan, meningkatkan ketahanan dan kedaulatan pangan, meningkatkan dan mempertahankan kualitas hidup, memperbaiki dan menjaga kualitas hidup, serta menciptakan kemakmuran.

Untuk mencapai tujuan ini, diperlukan pembentukan system ekonomi politik yang bersifat sosialisme-kerakyatan, seperti yang tertuang dalam UUD 1945 dan UUPA 1960. Tujuannya untuk mendapatkan kedaulatan rakyat, mengatur sumber-sumber agrarian untuk kemakmuran rakyat sebesar mungkin, menggunakan prinsip keadilan sosial, dan menghilangkan penindasan. Sesuai dengan semangat program reforma agraria untuk mewujudkan keadilan sosial dan kesejahteraan rakyat, negara berkewajiban untuk memberikan hak kepemilikan atas tanah sengketa kepada warga Dago Elos yang telah menguasai tanah tersebut dalam jangka waktu yang lama dan telah berkontribusi dalam pengembangan wilayah. Oleh karena itu, putusan pengadilan yang mengabulkan permohonan pendaftaran tanah dari Keluarga Muller dan memerintahkan Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat atas nama mereka bertentangan dengan tujuan dari program reforma agraria. Putusan ini menunjukkan bahwa Keluarga Muller dan PT Dago Inti Graha mengabaikan aspek fungsi sosial dari tanah sengketa tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan oleh penulis, maka dapat penulis simpulkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022 didasari oleh pertimbangan yang dianggap kurang mendalam terhadap fakta hukum perkara. Majelis Hakim, meskipun menyatakan perbuatan melawan hukum oleh para tergugat, dinilai kurang cermat dalam menganalisis penguasaan fisik atas tanah objek sengketa yang telah berlangsung dalam jangka waktu yang sangat lama oleh Para Tergugat serta perbuatan Para Tergugat tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur atau syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Selain itu, putusan tersebut juga mengabaikan aspek kepentingan umum yang telah terbentuk atas tanah tersebut. Pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa *siapapun berhak atas tanah objek sengketa* bertentangan dengan prinsip dasar hukum agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA. Keberadaan sertifikat hak milik atau hak guna bangunan atas tanah-tanah yang menjadi objek sengketa menunjukkan adanya hak yang telah terdaftar dan diakui negara. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 Amandemen Kedua yang menyatakan "*Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara berwenang-wenang oleh siapa pun"*

DAFTAR PUSTAKA

Journals:

Edi Rosadi, (April 2016). "Putusan Hakim yang Berkeadilan". Badamai Law Journal, Volume 1(Nomor 1).

Nurfaqih, (September 2020), "Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum". Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 16(Nomor 3).

Ulfia Hasanah, (Februari 2012). "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960". *Jurnal Ilmu Hukum,* Volume 2(Nomor 2).

Authored Books:

Adrian Sutedi, (2018). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Boedi Harsono, (2013), Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang

Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.

Elza Syarief, (2014). Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).

Franz Magnis Suseno, (2016). *Etika Politik: Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Legal Documents:

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Putusan Nomor 109/PK/Pdt/2022.

Putusan Nomor 454/PDT.G/2016/PN.Bdg.

Putusan Nomor 570/PDT/2017/PT.BDG.

Putusan Nomor 934/K/Pdt/2019.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.