



---

## KONSTRUKSI HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN ATAS TANAH EKS EIGENDOM YANG BELUM DIDAFTARKAN NAMUN TELAH DIKUASAI PIHAK LAIN.

Rifai s. Aman<sup>1</sup>, Mardi Candra<sup>2</sup>, Cicilia Julyani Tondy<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Prodi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>2</sup>Prodi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>3</sup>Prodi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: [2020010262082@pascajayabaya.ac.id](mailto:2020010262082@pascajayabaya.ac.id)<sup>1</sup>

### Article History:

Received: 20-12-2023

Revised: 08-01-2024

Accepted: 19-01-2024

### Keywords:

Legal construction,  
settlement of land disputes  
and land ex Eigendom.

---

**Abstract:** *The increasing demand for land due to population growth gave rise to a focus on agrarian law. The pre-1960 dualism of land law (Western land and customary law) ended with the agrarian Basic Law (UUPA) of 1960, which unified land regulation. The UUPA aims to simplify land law for the benefit of the people. The conversion of eigendom rights is regulated by the UUPA, but the settlement of land disputes, although it can be done through non-litigation channels, often leads to litigation, especially in complex cases such as eigendom rights, conversion, and land ownership. This study raises two problems, namely the legal consequences of the former Eigendom land that has not been registered but has been controlled by other parties and the legal construction of Land Dispute Resolution on the Land of the former Eigendom that has not been registered but has been controlled by other parties. This research is normative legal research, with legislation and case approach. The technique of collecting legal materials used by the authors in this study is to collect data by reading and reviewing some literature. The result of this study is that Article 24 of Government Regulation No. 24 of 1997 on land registration provides legal consequences for owners of eigendom deeds who have not registered their land, triggering disputes with communities who have controlled the land. To minimize disputes, it is necessary to establish an alternative institution for resolving land disputes in Indonesia, such as the ex-Eigendom land examination Institute.*

---

---

## PENDAHULUAN

Bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain pada akhir-akhir ini membuat kebutuhan tanah akan dewasa ini juga meningkat. Tidak hanya sebagai tempat bermukim, tanah juga digunakan sebagai lahan untuk bertani, jaminan

mendapatkan pinjaman di bank, untuk keperluan sewa menyewa dan jual beli. Memahami kegunaan tanah tersebut baik untuk kepentingan umum, orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Urip Santoso, 2013).

Hukum pertanahan di Indonesia sebelum tahun 1960 terjadi dualisme. Disatu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial belanda, tanah yang tunduk dan diatur hukum perdata barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa misalnya tanah hak eigendom, hak opstall, hak erfpacht dan lain-lainnya. Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah Yasan, tanah gogolan dan lainnya.

Untuk membuat suatu aturan hukum yang lebih baik terutama bagi kepentingan rakyat maka pada tahun 1948 yang pada mulai dibuat oleh panitia Yogyakarta kemudian rancangan tersebut dibawa menjadi rancangan soenarjo tetapi hal tersebut ditolak karena masih memakai UUDS, sehingga berpindah kepada panitia Jakarta yang kemudian berubah menjadi panitia Soewahjo kemudian Pada tahun 1960 dibuatnya rancangan Sadjarwo untuk menjadikan hukum tanah yang lebih baik lagi dibuatnya berdasarkan manifesto politik, hukum adat beserta UUD yang pada tahun 1960 dibuat suatu Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang disingkat (UUPA) (Boedi Harsono,2016).

Merupakan hari bersejarah karena pada tanggal 24 September 1960 telah diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya di sebut UUPA) terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan. Dengan begitu, maka berakhirilah dualisme hukum tanah dan terselenggaranya unifikasi yaitu kesatuan hukum dilapangan hukum pertanahan di Indonesia. Ketentuan ini sekaligus mencabut Hukum Agraria yang berlaku pada zaman penjajahan antara lain yaitu Agrarische Wet (Stb. 1870 Nomor 55), Agrarische Besluit dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata khususnya Buku II tentang Kebendaan, salah satunya yang mengatur tentang masalah hak atas tanah (Budi Harsono,2007).

Adanya UUPA tersebut banyak rakyat Indonesia berharap akan adanya pembaharuan terhadap hukum tanah nasional yang lebih baik dan lebih mengedepankan hak prioritas kepada rakyat itu sendiri sehingga UUPA itu sendiri memiliki tujuan yaitu:

1. Meletakkan dasar – dasar hukum tanah nasional yang lebih mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri dengan mengedepankan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat.
2. Meletakkan dasar – dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum yang menolak adanya dualisme hukum karena hal tersebut membuat rakyat sengsara dan mengedepankan kesatuan hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat.
3. Meletakkan dasar – dasar kepastian hukum bagi rakyat, dan mempermudah kepentingan rakyat dalam segala hal (Suparman,2017).

Dahulu sebelum Undang-undang pokok agraria diberlakukan, hak milik (khususnya yang tunduk pada hukum barat) penyebutannya lebih sering menggunakan Bahasa Belanda yang berarti Eigendom atau hak milik. Hal ini sesuai dengan dasar hukum pengaturannya yang bersumber dari hukum Belanda, yakni *Burgelijk Wetboek* (BW), tepatnya dalam buku II Bab 3. Definisi hak Eigendom sendiri terdapat dalam Pasal 570 BW yang menentukan bahwa Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

Setelah UUPA diberlakukan hak-hak barat yang berada dalam KUHPdata tidak berlaku lagi, kecuali mengenai hak hipotek masih tetap berlaku. UUPA berfungsi untuk mengatur dan menyediakan berbagai macam hak atas tanah sebagai landasan hukum untuk penguasaan dan penggunaan tanah yang diperlukan meliputi Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, serta Hak Milik. Maka untuk memberikan kepastian hukum dikeluarkan ketentuan konversi yang terdapat dalam bagian kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi. Bagi pemegang hak atau Warga Negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal, dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) (Sekarang Badan Pertanahan Nasional) untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu, kemudian oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Milik, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980. Apabila Hak Eigendom yang setelah jangka waktu 6 (enam) bulan pemilikinya tidak datang pada KKPT, atau yang pemilikinya tidak dapat membuktikan, bahwa yang bersangkutan berkewarganegaraan Indonesia tunggal, maka oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun sampai dengan tanggal 24 September 1980 (Elza Syarief,2014).

Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat menyebutkan jika dalam jangka waktu 20 tahun tidak dikonversi maka tanah tersebut dikuasai oleh negara namun, pada Tahun 1997 Pemerintah Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada Pasal 24 disebutkan hak-hak lama termasuk eigendom verponding masih dapat

didaftarkan atau dikonversi menjadi hak milik walaupun telah melewati batas waktu 20 tahun setelah UUPA diundangkan.

Adanya ketentuan tersebut telah memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pemilik hak eigendom yang belum mengkonversi hak atas tanahnya menjadi hak milik setelah lewat batas waktu 20 tahun untuk megkonversikannya kembali. Namun, disatu sisi kepastian hukum tersebut juga menjadi permasalahan baru, karena pada faktanya banyak tanah eks eigendom yang belum didaftarkan yang seharusnya dikuasai oleh negara tetapi dikuasai oleh masyarakat lain. Akhirnya terjadilah sengketa pertanahan antara masyarakat pemilik eigendom dengan masyarakat lain yang telah menguasai dan menempati lama di atas tanah hak eigendom tersebut.

Seperti halnya kasus yang terjadi di Kota Ternate Provinsi Maluku Utara, bahwa sebidang tanah awalnya dikuasai oleh Boko yang berlokasi di Kalumpang, Lingkungan Ltr.A/II, Kec. Kotapraja Ternate dengan nomor eigendom Verponding : 208 dengan Luas 5.530 m<sup>2</sup> tanah tersebut kemudian diberikan kepada Senen Sadok Assor berdasarkan surat pengakuan yang dibuat pada tahun 1909, yang isinya menyebutkan bahwa Boko beserta anak-anaknya menyerahkan tanah tersebut beserta surat-suratnya untuk menjadi hak milik Senen Sadok Asor. Selanjutnya, tanah tersebut kemudian dikuasai oleh Limbi Gei (bukan keluarga Senen Sadok Asor) dan beranak pinak di atasnya hingga sampai sekarang membentuk perkampungan masyarakat.

Kasus yang terjadi di kelurahan kebon jeruk kecamatan Andir, Kota Bandung yaitu, tanah eigendom verponding no. 819 dengan luas 545 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh lima meter per kubik) dahulu dikuasai oleh Yayasan Family Jo kemudian di jual kepada Hendra Yowardana berdasarkan AJB dan pelepasan hak tertanggal 5 januari 1988 yang dibuat oleh dan dihadapan Lien Tandirdja, S.H., di Bandung kemudian telah di konversi dan terbit sertifikat Hak Guna Bangunan No. 254 ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 2607/Kelurahan kebon jeruk, tanggal 13-07-2009 atas nama Hendra Yowardana. Tanah tersebut kemudian digugat oleh Lucky Sunarjo dengan alasan bahwa dari luas tanah 545 m<sup>2</sup> ada 107 m<sup>2</sup> yang merupakan milik Lucky Sunarjo berdasarkan sertifikat HGB No 690/Ketjamatan Bandung Kulon tanggal 20-10-1971 semula atas nama Adela Sunarjo kemudian terbit HGB No. 841/Kelurahan Kebon Jeruk tanggal 07-06-2013 atas nama Lucky Sunarjo.

Selain itu juga kasus yang terjadi di Kelurahan Mayangan Kecamatan Wiradesa Kabupaten Pekalongan, tanah hak Eigendom Nomor 775a semula merupakan milik Sech Abdolah bin Rajis Nahdi merupakan orang Arab. Dasar perolehan hak tanah tersebut berdasarkan perjanjian Nomor 11 dihadapan Notaris pada tanggal 5 Mei 1966 yaitu pelepasan Sech Abdollah bin Rajis Nahdi diserahkan kepada Iljas bin Hadji Anwar. Tanah tersebut saat ini dalam penguasaan Paperma dan dibangun kios-kios, disisi lain sebagian telah menjadi aset Pemerintah Daerah setempat

Secara umum penyelesaian sengketa pertanahan telah diatur oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan tersebut, Sengketa Pertanahan yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Permasalahan yang berhubungan dengan tanah, atau sengketa tanah dapat diselesaikan melalui beberapa cara proses penyelesaian sengketa.

Proses penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, sedangkan jalur Non-litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan yaitu dengan cara perdamaian. Penyelesaian sengketa Nonlitigasi memiliki berbagai macam bentuk, yaitu meliputi Arbitrase, Mediasi Negoisasi atau Konsiliasi.

Peraturan tersebut diatas mengatur penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi namun tidak terlalu spesifik untuk menangani sengketa pertanahan hak eigendom yang kasusnya sangat kompleks. Kompleksitas itu dapat dilihat dari kekuatan hak milik (eigendom) yang dimiliki dari salah satu pihak dan kekuatan hak milik juga dari pihak lain berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) yang diterbitkan BPN. Selain itu, penyelesaian melalui peraturan tersebut memakan waktu yang sangat lama dan cenderung administratif. Pada akhirnya pihak yang bersengketa memilih penyelesaiannya melalui jalur litigasi. Pada tahapan jalur litigasi keputusan pengadilan sering kali tidak pernah menentukan siapa yang pemegang hak sebenarnya dan mengembalikan tanah tersebut pada kekuasaan negara. Hal inilah yang terjadi dalam penyelesaian pada dua kasus di atas.

Penelitian mengenai penyelesaian sengketa pertanahan atas tanah eigendom yang telah dikuasai oleh pihak lain sebelumnya telah dilakukan oleh

1. Dwi Setya, Universitas Diponegoro Semarang (Tesis: Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Eks Eigendom Verponding Di Kabupaten Banyuwangi, (Perspektif Hukum Tanah Nasional Dalam Kasus Hj. Halimah Banyuwangi),
2. Farhan dan Ramzi Universitas Padjajaran (Jurnal: Status Hukum Kepemilikan Tanah Bekas Eigendom Yang Telah Di Kuasai Oleh Pihak Lain Dikaitkan Dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah), dan
3. Amelia Akef Abdad dan Atik Winanti, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta (Jurnal: Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Eigendom Verponding Yang Telah Dikuasai Pihak Lain).

Pada umumnya ketiga peneliti tersebut fokus mengkaji penyelesaian sengketa tanah bekas eigendom verponding dilihat dari kekuatan pembuktian eigendom verponding namun, yang membedakan dengan penelitian ini adalah penulis mengamati dari segi konstruksi yuridis penyelesaian sengketa yang sampai saat ini meskipun telah ada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan namun belum spesifik mengatur tentang penyelesaian sengketa pertanahan tentang hak eigendom

## LANDASAN TEORI

Teori penyelesaian sengketa, menurut Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin yang mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa ada 5 (lima), yaitu: *Contending* (bertanding), *Yielding* (mengalah), *Problem solving* (pemecahan masalah), *With drawing* (menarik diri) dan *In action* (diam).

Teori Akibat Hukum, Menurut Soeroso wujud dari akibat hukum ada 3, yaitu : Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum, Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum, dan Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

## **METODE PENELITIAN**

Menurut (Aslichati, 2008), Ilmu pengetahuan adalah pengetahuan yang diperoleh dengan cara atau metode ilmiah. Metode ilmiah yang dimaksud adalah penelitian yang dilakukan dengan prosedur atau langkah-langkah baku, yang disebut penelitian ilmiah. Mengingat pentingnya penelitian yang mana digunakan sebagai jalan atau proses untuk melakukan suatu penyelidikan terhadap suatu fenomena atau peristiwa hukum tertentu (Sugiono, 2009) Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan kesesuaian aturan hukum dengan norma hukum; kesesuaian norma hukum dengan prinsip hukum; dan kesesuaian tindakan dengan norma hukum atau prinsip hukum (Marzuki, 2010).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penelitian ini menganalisa tentang Akibat hukum Tanah Eks Eigendom Yang Belum Didaftarkan Tetapi Telah dikuasai Pihak Lain dan Konstruksi Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Atas Tanah Eks Eigendom Yang Belum Didaftarkan Namun Telah dikuasai Pihak Lain.

### **Akibat hukum Tanah Eks Eigendom Yang Belum Didaftarkan Tetapi Telah dikuasai Pihak Lain.**

Sejarah hukum tanah eks eigendom di Indonesia dimulai pada era pemerintahan Belanda pada abad ke-17. Pada saat itu, Belanda menerapkan sistem hak tanah eigendom yang mengatur kepemilikan tanah berdasarkan hak milik mutlak. Eigendom adalah hak milik turun-temurun yang mengikat semua hak atas tanah dengan fungsi sosial tertentu. Setelah Indonesia merdeka pada tahun 1945, sistem eigendom masih berlaku, tetapi pada tahun 1960-an, pemerintah menggantinya dengan sistem hak milik yang berlaku untuk seluruh rakyat Indonesia.

Sistem hak milik saat ini diatur oleh UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang mencakup asas-asas kenasionalan, mengutamakan kepentingan nasional, persamaan bagi setiap warga negara, kewajiban aktif dalam pemanfaatan tanah pertanian, dan pemisahan horizontal.

Tanah eks eigendom yang belum didaftarkan menjadi masalah kompleks di Indonesia. Dua kasus di Kota Ternate dan Kota Bandung menunjukkan bahwa tanah eks eigendom yang tidak didaftarkan dapat berpindah tangan tanpa kepastian hukum. Pendaftaran tanah diatur oleh UU Pokok Agraria dan dilakukan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak tanah, termasuk pemberian hak baru atas tanah bekas hak eigendom yang tidak dikonversi.

Prosedur pendaftaran tanah mencakup pengumuman hak, penetapan letak, batas, dan luas tanah, serta pembuktian kepemilikan dengan berbagai alat bukti seperti akta hak eigendom, surat keputusan pemberian hak milik, sertifikat hak milik, dan lainnya. Pendaftaran ini bertujuan memberikan kepastian hukum dan mencegah persengketaan atas hak atas tanah.

Bagi tanah bekas hak eigendom, konversi hak dilakukan berdasarkan asas nasionalitas. Orang asing yang memiliki hak eigendom harus mengalihkannya kepada warga negara Indonesia sebelum tanggal tertentu. Pemerintah juga memberikan prioritas kepada masyarakat yang menduduki wilayah perkampungan untuk mengajukan hak atas tanah bekas hak eigendom.

Jika tanah eks eigendom tidak dikonversi atau dialihkan, pemerintah dapat menyatakan tanah tersebut kembali menjadi milik negara. Pemberian hak baru atas tanah bekas hak eigendom diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri, dengan mempertimbangkan prioritas bagi masyarakat yang telah menduduki wilayah tersebut.

Pembuktian hak lama dapat dilakukan dengan berbagai alat bukti tertulis, seperti akta hak eigendom, sertifikat hak milik, dan surat keputusan pemberian hak milik. Jika alat bukti tersebut tidak lengkap, pembuktian dapat dilakukan melalui penguasaan fisik tanah selama 20 tahun atau lebih dengan itikad baik dan tanpa persengketaan oleh masyarakat setempat.

Dengan demikian, pendaftaran tanah dan pembuktian kepemilikan menjadi kunci dalam menangani kompleksitas tanah eks eigendom di Indonesia, dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan mencegah sengketa tanah.

### **Konstruksi Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Atas Tanah Eks Eigendom Yang Belum Didaftarkan Namun Telah dikuasai Pihak Lain.**

Penekanan pada tanah eks eigendom yang belum didaftarkan menunjukkan pada situasi di mana kepemilikan tanah tersebut mungkin belum secara resmi tercatat di instansi pertanahan. Hal ini dapat memunculkan kompleksitas hukum karena belum adanya dasar hukum formal yang mengatur status kepemilikan. Situasi ini mengindikasikan bahwa meskipun pihak tertentu mengklaim kepemilikan (eigendom) terhadap tanah tersebut, informasi tersebut belum secara resmi dicatat di lembaga atau instansi pertanahan yang bertanggung jawab atas pencatatan kepemilikan tanah. Ketiadaan pencatatan resmi dapat menyebabkan ketidakpastian hukum seputar kepemilikan tanah. Dalam sistem hukum tertentu, pencatatan merupakan langkah formal untuk menetapkan kepemilikan dan hak-hak terkait tanah, sehingga tanah yang tidak terdaftar dapat menimbulkan ketidakjelasan status hukumnya.

Kondisi ketidakdaftaran menciptakan kompleksitas hukum, karena belum ada dasar hukum formal yang mengatur status kepemilikan tanah tersebut. Proses dan persyaratan untuk mendaftarkan tanah biasanya diatur oleh undang-undang pertanahan, dan ketidaksesuaian dengan regulasi tersebut dapat menimbulkan tantangan hukum. Ketiadaan pencatatan juga dapat berpengaruh pada proses penyelesaian sengketa. Pihak yang mengklaim kepemilikan tanah mungkin menghadapi kesulitan membuktikan hak kepemilikannya tanpa dasar hukum formal, sementara pihak lain yang menguasai tanah mungkin memiliki alasan untuk mempertahankan penguasaannya.

1. Dalam beberapa yurisdiksi, pencatatan tanah merupakan cara untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah. Tanpa pencatatan yang sah, pemilik tanah mungkin tidak dapat memanfaatkan perlindungan hukum terhadap klaim atau tindakan yang tidak sah terkait tanah mereka.
2. Upaya Penyelesaian Administratif: Tanah yang belum terdaftar dapat memerlukan upaya administratif tambahan untuk mengatasi kekosongan hukum tersebut. Ini mungkin termasuk proses pendaftaran tanah, penyelidikan kepemilikan, dan penyelesaian administratif lainnya untuk mengamankan status hukum yang jelas.  
Penguasaan Tanah oleh Pihak Lain:

Penyebutan bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh pihak lain menunjukkan adanya konflik antara fakta lapangan dan status hukum formal. Ini dapat menimbulkan

pertanyaan tentang bagaimana pihak yang menguasai tanah tersebut dapat mempertahankan penguasaannya jika belum terdaftar sebagai pemilik sah.

Adanya sengketa pertanahan mengindikasikan bahwa terdapat ketidaksepakatan atau konflik antara pihak yang mengklaim kepemilikan tanah. Sengketa semacam ini dapat berkaitan dengan pembuktian kepemilikan, batas-batas tanah, atau hal-hal lain yang menjadi sumber ketidaksepakatan.

Dalam konstruksi hukum Penyelesaian Sengketa: Menyebutkan "konstruksi hukum" menandakan bahwa analisis ini akan mempertimbangkan kerangka hukum yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Mungkin melibatkan peraturan atau undang-undang tertentu yang mengatur pertanahan dan penyelesaian sengketa tanah. Implikasi dan Dampak: Analisis dapat mencakup implikasi dari ketidakdaftaran tanah eigendom dan penguasaan oleh pihak lain terhadap pemilik sah. Dampak ini bisa melibatkan aspek ekonomi, sosial, atau keamanan hukum, tergantung pada konteks dan hukum yang berlaku.

Analisis mungkin juga mencakup rekomendasi atau solusi hukum yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan sengketa ini. Hal ini bisa melibatkan langkah-langkah hukum tertentu yang perlu diambil oleh pihak-pihak yang terlibat atau saran terkait dengan pembaruan peraturan pertanahan. Dengan merinci aspek-aspek di atas, analisis terhadap judul tersebut dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang kompleksitas hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan terkait tanah eks eigendom yang belum didaftarkan namun telah dikuasai pihak lain.

Beberapa urgensi hukum yang muncul dari judul ini melibatkan aspek-aspek berikut:

1. Kepastian Hukum: Pencatatan tanah adalah salah satu cara untuk menciptakan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah. Dalam konteks ini, urgensi hukum timbul karena ketidakdaftaran tanah dapat menyebabkan ketidakpastian status kepemilikan, yang dapat menghambat perkembangan ekonomi dan sosial di wilayah tersebut.
2. Perlindungan Hak Pemilik: Pemilik tanah memiliki hak-hak legal yang harus dilindungi oleh hukum. Urgensi penyelesaian sengketa ini terletak pada perlunya melindungi hak-hak pemilik tanah eks eigendom yang mungkin telah terluka akibat penguasaan oleh pihak lain.
3. Pencegahan Konflik Sosial: Sengketa pertanahan yang tidak terselesaikan dapat menciptakan ketegangan dan konflik sosial di masyarakat. Penyelesaian yang efektif dapat membantu mencegah konflik yang lebih besar, yang dapat berdampak negatif pada stabilitas sosial dan politik.
4. Pemberdayaan Pihak yang Benar-Benar Berhak: Penyelesaian sengketa yang adil dan efisien sangat penting untuk memastikan bahwa pihak yang benar-benar berhak atas tanah eks eigendom dapat menguasainya kembali. Ini melibatkan pengembalian hak kepemilikan sesuai dengan hukum yang berlaku.
5. Keadilan dan Keseimbangan Hukum: Urgensi hukum juga terkait dengan kebutuhan untuk menegakkan keadilan dan keseimbangan hukum. Hal ini mencakup memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan dan memberikan sanksi yang sesuai terhadap pihak yang melakukan tindakan melanggar hukum.



6. Kemajuan Pembangunan dan Investasi: Penyelesaian sengketa pertanahan yang cepat dan adil dapat menciptakan iklim yang kondusif untuk pembangunan dan investasi. Kepastian hukum terkait kepemilikan tanah mendukung keberlanjutan pembangunan ekonomi di suatu wilayah.
7. Ketertiban dan Kedamaian Sosial: Urgensi hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan juga terkait dengan pemeliharaan ketertiban dan kedamaian sosial. Sistem hukum yang berfungsi dengan baik dapat membantu mencegah konflik dan menciptakan lingkungan yang stabil.

Melalui konstruksi hukum penyelesaian sengketa, diharapkan masyarakat dapat menikmati kepastian hukum, perlindungan hak-haknya, dan pemberdayaan dalam kepemilikan tanah, yang pada gilirannya dapat mendukung pembangunan dan stabilitas sosial.

### **PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS**

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

### **KESIMPULAN**

Bahwa Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah melahirkan akibat hukum bagi pemilik akta eigendom yang belum mendaftarkan tanahnya untuk dapat didaftarkan kembali. Akibat hukum tersebut memicu sengketa antara masyarakat yang telah lama menguasai di atas tanah tersebut dengan pemilik akta eigendom yang ingin mendaftarkan tanahnya kembali dan Kontruksi hukum yang perlu dilakukan untuk meminialisir jumlah sengketa tanah eks eigendom di Indonesia yaitu dengan membentuk suatu lembaga alternatif penyelesaian sengeketa pertanahan di luar pengadilan yang khusus menangani mengenai masalah tanah eks eigendom yaitu Lembaga Eksaminasi Pertanahan Eks Eigendom.

### **DAFTAR REFERENSI**

- [1] Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- [2] Urip Santoso, Hukum Agraria, Kencana, Jakarta, 2013, Hlm 10.
- [3] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Universitas Trisakti, Jakarta, 2016
- [4] Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2007
- [5] Suparman, “Peranan Undang – Undang Pokok Agraria Bagi Masyarakat Indonesia yang Bersifat Agraris“, Jurnal Warta, Nomor 03, Oktober 2017.
- [6] Elza Syarief, Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom, Gramedia, Jakarta, 2014
- [7] Andrian Sutedi, Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria, Jakarta, BP Cipta Jaya, 2006
- [8] Dean G Pruitt, Konflik Sosial, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004
- [9] R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011

- [10] Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- [11] Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Prenada Media 2005
- [12] Cik Hasan Bisri, Peradilan Agama di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

**Perundang-undangan :**

- [1] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [2] Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- [3] Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
- [4] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- [5] Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan