



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 5 Nomor 5 Tahun 2025 Page 15-36

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Kajian Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Negara Bekas *Eigendom Verponding* Menjadi Hak Milik

Glenn Richard Pandelaki^{1✉}

Ronny A. Maramis, Deasy Soeikromo

Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi

Email: glennrichardpandelaki@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Penelitian ini membahas kajian hukum mengenai perubahan hak atas tanah negara bekas *Eigendom Verponding* menjadi Hak Milik di Indonesia. *Eigendom Verponding* merupakan warisan hukum pertanahan kolonial Belanda yang memberikan hak milik tetap atas tanah, namun dalam sistem hukum agraria nasional Indonesia saat ini, hak tersebut harus dikonversi agar selaras dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Penelitian ini menguraikan aturan hukum yang mengatur proses konversi tersebut, peran strategis Kantor Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan konversi, termasuk penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah, serta perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemilik tanah dalam menghadapi potensi sengketa dan penyalahgunaan wewenang. Metode penelitian normatif digunakan dengan pendekatan yuridis normatif mengacu pada peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun regulasi konversi cukup jelas, dalam praktiknya masih terdapat kendala administratif, kurangnya sosialisasi, dan sengketa kepemilikan akibat tumpang tindih hak. Peningkatan digitalisasi administrasi pertanahan, reformasi

Copyright@Glenn Richard Pandelaki

Ronny A. Maramis, Deasy Soeikromo

kebijakan penyederhanaan prosedur, serta peningkatan layanan bantuan hukum dinilai krusial untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum secara optimal.

Kata kunci: Eigendom Verponding, konversi hak atas tanah, Hak Milik, Kantor Pertanahan Nasional, perlindungan hukum, Undang-Undang Pokok Agraria.

Abstract

This research examines the legal aspects of converting former Eigendom Verponding state land rights into Ownership Rights (Hak Milik) in Indonesia. Eigendom Verponding, a legacy of Dutch colonial land law, originally granted full ownership rights; however, under the current Indonesian national agrarian law system, these rights must be converted in accordance with the Basic Agrarian Law (Undang-Undang Pokok Agraria, UUPA) No. 5 of 1960. The study elaborates the legal framework regulating this conversion process, the strategic role of the National Land Office in implementing conversion, including issuing certificates as legal proof of ownership, and the legal protections provided to landowners amid potential disputes and abuse of power. Employing normative legal research with a juridical normative approach, relying on applicable regulations and relevant legal literature, the findings indicate that despite clear conversion regulations, practical obstacles such as administrative hurdles, limited public awareness, and ownership conflicts due to overlapping claims persist. Enhancements in land administration digitization, regulatory reforms simplifying procedures, and improved legal aid services are critical to achieve optimal legal certainty and protection.

Keywords: Eigendom Verponding, land rights conversion, Ownership Rights, National Land Office, legal protection, Basic Agrarian Law.

PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 di dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) sebagai berikut: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Demikian juga pengaturan hukum mengenai pertanahan di Indonesia, sebelum diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, pengaturannya masih menggunakan Kitab Undang-undang Hukum Perdata di mana ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan kedudukan yang sangat penting bagi tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah. Pada rumusan Pasal 520 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tidak terpelihara dan tiada pemiliknya, seperti kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisannya telah ditinggalkan, adalah milik negara. Uraian tersebut, memberi arti bahwa tanah memiliki sifat yang khusus bagi negara. Dari rumusan tersebut jelas bahwa pada prinsipnya semua tanah harus ada pemiliknya. Selanjutnya dari rumusan Pasal 519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan ada kebendaan yang bukan milik siapa pun juga. Kebendaan lainnya adalah milik negara, milik badan kesatuan atau milik seseorang.

Dewasa ini masih ditemukan dalam masyarakat tanah-tanah yang memiliki alas hak berupa *Eigendom Verponding*. Dalam hukum pertanahan Indonesia, *Eigendom Verponding* merupakan hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat. Tetapi sebenarnya itu diterbitkan pada zaman Belanda untuk orang atau Warga Negara Indonesia. Jadi tidak mutlak juga pengertiannya jika disebutkan bahwa *Eigendom Verponding* adalah hak tanah barat. Secara harfiah diartikan bahwa *Eigendom* adalah hak milik tetap atas tanah dan *Verponding* adalah surat tagihan pajak atas tanah atau tanah dan bangunan dimaksud. Saat ini *verponding* tersebut berubah menjadi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB). Pada hakekatnya konversi harus dilakukan setelah UUPA diundangkan, atau paling lama dua puluh tahun setelahnya, namun karena ketidaktahuan masyarakat atau ketidakmampuan mengurus konversi hak *eigendom* menjadi hak milik sampai saat ini masih banyak tanah-tanah yang melekat hak berupa *Eigendom Verponding*. Sejak berlakunya UUPA, hak *Eigendom* dikonversi (diubah status haknya) menjadi Hak Guna Bangunan

dengan jangka waktu selama 20 tahun. Hak Eigendom ini menjadi Hak Guna Bangunan berakhir pada 24 September 1980. Jika sampai 24 September 1980, Hak Eigendom ini tidak dikonversi menjadi HGB, maka Hak Eigendom menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Dari segi pendaftaran tanah untuk hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat yaitu hak *eigendom*, hak opstal, dan hak *erfpacht* dilakukannya pendaftaran tanah tersebut agar dapat memberi jaminan kepastian hukum, pendaftaran tanah ini dinamakan *Recht Cadaster*. Sedangkan hak atas tanah hukum Agraria yang tunduk pada hukum adat yang tidak dilakukan pendaftaran tanah dan walaupun dilakukan pendaftaran tanah bukan untuk memberi jaminan kepastian hukum melainkan tujuannya hanya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah tersebut dan pendaftaran tanah ini dinamakan *Fiscal Cadaster*.

Terdapat fakta hukum bahwa ada orang pribumi yang memiliki Eigendom Verponding, lantas bagaimana kedudukan Eigendom Verponding yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia asli (pribumi)? Berdasarkan ketentuan Pasal I ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, yang mengatur bahwa : "Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21." Merujuk pada ketentuan Pasal ini, Eigendom Verponding yang dikuasai Warga Negara Indonesia tetap melekat hak kepemilikannya sesuai ketentuan Pasal I ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, tentang Hak Eigendom, sejak berlakunya (diundangkan) UUPA maka Hak Eigendom dapat dikonversi (diubah status haknya) menjadi Hak Milik dengan syarat pemilik Hak Eigendom memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 21 UUPA. Penegasan konversi (perubahan status haknya), Hak Eigendom ini menjadi Hak Milik tidak dibatasi jangka waktu tertentu sejak berlakunya UUPA, jika pemilik hak Eigendom adalah Warga negara Indonesia.

Contoh kasus yang bisa Penulis paparkan dalam tulisan ini adalah sengketa tanah Keluarga Besar Torindatu pada Maret 2021, Keluarga Besar Torindatu melaporkan Conraad Kalumata ke Polda Sulawesi Utara atas dugaan pemalsuan surat dan penipuan terkait tanah leluhur mereka di Manado. Conraad Kalumata mengklaim sebagai ahli waris Linora

Torindatu dan berupaya mengambil alih tanah tersebut dengan dasar *Eigendom Verponding* Nomor 232 tanggal 28 Juni 1879. Keluarga Besar Torindatu menegaskan bahwa Conraad Kalumata tidak memiliki hubungan darah dengan mereka dan dokumen yang digunakan adalah palsu. Mereka menyerahkan bukti-bukti, termasuk akta *Eigendom Verponding* dan surat keputusan Kementerian Agraria, kepada pihak kepolisian untuk mendukung klaim mereka.

Melihat dari status *Eigendom Verponding* Setelah UUPA bahwa UUPA Tahun 1960 menetapkan bahwa semua hak atas tanah yang berasal dari sistem hukum kolonial, termasuk *Eigendom Verponding*, harus dikonversi menjadi salah satu jenis hak atas tanah yang diatur UUPA, seperti:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai.

Pemerintah memberikan tenggat waktu untuk melakukan konversi hak tersebut. Namun, dalam praktiknya, masih banyak tanah dengan status *Eigendom Verponding* yang belum dikonversi hingga sekarang. Untuk itu menarik kiranya bagi penulis untuk mengkaji hal ini secara hukum dan dari aspek praktis yang berlangsung pada masyarakat saat ini.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam tesis ini menggunakan pendekatan normatif yuridis yang berfokus pada analisis hukum terhadap perubahan hak atas tanah negara bekas *eigendom verponding* menjadi hak milik di Indonesia. Penelitian ini mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan pelaksanaan lainnya. Sumber data yang digunakan berupa bahan hukum primer seperti undang-undang dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder dari literatur hukum dan karya ilmiah, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi pustaka dan studi dokumen resmi yang berkaitan dengan regulasi pertanahan dan konversi hak atas tanah tersebut. Analisis data

dilakukan secara deskriptif kualitatif, dengan cara menginventarisasi dan menghubungkan norma-norma hukum dengan konsep dan praktik terkait, untuk menjawab permasalahan dan memberikan solusi terhadap kendala yang ditemukan. Kesimpulan diambil secara deduktif berdasarkan kajian normatif dari seluruh data yang diperoleh, sehingga menghasilkan pemahaman yang komprehensif tentang efektivitas aturan hukum dan perlindungan hukum dalam perubahan status hak atas tanah bekas eigendom verponding menjadi hak milik. Metode ini diharapkan memberikan tinjauan yang sistematis dan mendalam dalam rangka mendukung penerapan hukum agraria nasional yang adil dan berkelanjutan.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Aturan hukum perubahan hak atas tanah negara bekas Eigendom

Verponding menjadi hak milik

Perubahan hak atas tanah negara bekas eigendom verponding menjadi hak milik merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam menyelaraskan sistem pertanahan nasional dengan prinsip-prinsip hukum agraria yang ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960. Sebagai warisan dari sistem hukum kolonial Belanda, eigendom verponding pada dasarnya memberikan kepastian kepemilikan, tetapi dalam konteks hukum pertanahan Indonesia modern, hak tersebut perlu dikonversi agar sesuai dengan aturan yang berlaku.

Sebagai pedoman utama dalam konversi hak-hak lama, UUPA menetapkan bahwa hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya undang-undang ini harus disesuaikan dengan jenis hak yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak-hak lain yang diakui oleh peraturan perundang-undangan. Dalam konteks eigendom verponding, tanah dengan status ini dapat dikonversi menjadi Hak Milik asalkan pemegang hak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA. Jika pemegang hak tidak memenuhi syarat, maka hak atas tanah tersebut dapat berubah menjadi Hak Pakai atau hak lain yang sesuai dengan ketentuan UUPA.

Untuk memastikan pelaksanaan konversi hak-hak lama berjalan dengan baik, pemerintah kemudian menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, yang menggantikan PP No. 10 Tahun 1961. PP ini mengatur mekanisme pendaftaran tanah secara lebih sistematis, termasuk proses konversi hak lama menjadi hak-hak baru sesuai dengan UUPA. Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa konversi hak-hak lama harus dibuktikan dengan alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi, dan/atau pernyataan pemohon, yang kemudian diverifikasi oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah sporadik.

Ketentuan lebih lanjut mengenai konversi hak atas tanah juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Peraturan ini memberikan prosedur lebih rinci mengenai bagaimana masyarakat dapat mengajukan permohonan konversi hak eigendom verponding menjadi Hak Milik. Salah satu syarat utama dalam proses konversi adalah pemohon harus menunjukkan bukti kepemilikan yang sah, seperti sertifikat eigendom verponding asli, surat pajak tanah (SPPT-PBB), atau dokumen pendukung lainnya. Selain itu, pemohon juga harus membuktikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa dan telah dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Jika semua persyaratan telah dipenuhi, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Milik sebagai pengganti eigendom verponding.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia saat ini, eigendom verponding tidak lagi diakui sebagai jenis hak atas tanah yang berlaku. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, sistem hukum pertanahan Indonesia mengalami perubahan besar dengan menghapus hak-hak tanah kolonial dan menggantikannya dengan sistem hukum nasional. Berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan UUPA, hak-hak atas tanah yang telah ada sebelum UUPA berlaku harus dikonversi menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan baru. Perbedaan utama antara eigendom verponding dan Hak Milik dalam sistem pertanahan Indonesia saat ini terletak pada aspek sifat kepemilikan, sistem pengakuan, dan regulasi hukum. Dalam sistem kolonial, hak eigendom bersifat absolut dan tidak dibatasi oleh hukum nasional Indonesia, sedangkan Hak Milik dalam sistem UUPA tetap tunduk pada batasan-batasan hukum pertanahan nasional, seperti

larangan kepemilikan tanah oleh warga negara asing dan kewajiban pemanfaatan tanah sesuai dengan peruntukannya.

Mekanisme konversi hak eigendom verponding menjadi Hak Milik dilakukan melalui tahapan administratif yang harus diproses di Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemohon konversi wajib mengajukan permohonan perubahan hak kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen yang diperlukan. Proses ini mencakup pemeriksaan dokumen kepemilikan asli, pengecekan status tanah, serta verifikasi apakah tanah yang diajukan masih sah dimiliki oleh pemohon atau telah beralih kepada pihak lain. Setelah verifikasi dilakukan dan dokumen dinyatakan lengkap, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Milik sebagai bentuk pengakuan hukum atas tanah yang sebelumnya berstatus eigendom verponding.

Agar dapat melakukan konversi, pemohon harus memenuhi beberapa persyaratan administratif dan hukum yang telah ditetapkan. Salah satu syarat utama adalah bukti kepemilikan asli, yaitu sertifikat eigendom verponding yang dikeluarkan pada masa kolonial. Jika dokumen asli tidak tersedia, pemohon harus menyertakan bukti pendukung lainnya, seperti surat pajak tanah lama (verponding), SPPT-PBB terbaru, dan surat keterangan dari pemerintah daerah yang membuktikan bahwa tanah tersebut benar-benar dikuasai oleh pemohon. Selain itu, pemohon juga harus membuktikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa hukum, yang biasanya dibuktikan dengan surat keterangan tidak sengketa dari kelurahan atau kecamatan. Dalam beberapa kasus, diperlukan pula kesaksian dari warga sekitar atau ahli waris untuk memastikan bahwa pemohon adalah pemilik sah tanah tersebut.

Meskipun regulasi konversi hak atas tanah telah diatur dengan jelas, dalam praktiknya masih terdapat berbagai kendala administratif yang menghambat proses perubahan hak eigendom verponding menjadi Hak Milik. Salah satu kendala utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur konversi, yang menyebabkan banyak pemilik tanah tidak segera mengurus perubahan haknya setelah UUPA diberlakukan. Selain itu, banyak pemilik tanah yang tidak memiliki dokumen kepemilikan asli karena hilang atau rusak, sehingga mereka kesulitan dalam memenuhi persyaratan administratif yang diwajibkan oleh Kantor Pertanahan.

Selain kendala administratif, terdapat pula berbagai tantangan teknis yang menghambat proses konversi. Salah satu tantangan yang sering muncul adalah tumpang tindih kepemilikan tanah, di mana satu bidang tanah diklaim oleh lebih dari satu pihak karena adanya perbedaan dalam pencatatan administrasi pertanahan. Hal ini sering terjadi karena pada masa kolonial, sistem administrasi pertanahan masih menggunakan metode pencatatan manual yang tidak terdigitalisasi, sehingga menyebabkan banyak dokumen lama tidak terintegrasikan dengan sistem pendaftaran tanah modern. Kendala lainnya adalah lambatnya proses verifikasi oleh Kantor Pertanahan, terutama di daerah dengan jumlah permohonan konversi yang tinggi dan keterbatasan sumber daya manusia di instansi terkait. Salah satu tantangan utama adalah banyaknya kasus tumpang tindih kepemilikan tanah, di mana tanah yang seharusnya masih menjadi hak pemilik lama telah dialokasikan oleh negara kepada pihak lain. Dalam kasus seperti ini, pemilik tanah harus menempuh jalur hukum melalui gugatan perdata atau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk mendapatkan kembali haknya. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan transparan agar pemilik hak lama tidak dirugikan oleh kebijakan pertanahan yang kurang berpihak kepada masyarakat kecil.

Secara keseluruhan, meskipun *eigendom verponding* pernah menjadi bentuk kepemilikan tanah yang memberikan hak mutlak bagi pemegangnya, sistem ini kini telah ditinggalkan karena tidak sejalan dengan prinsip hukum agraria nasional yang berorientasi pada keadilan sosial dan penguasaan negara atas tanah untuk kepentingan rakyat. Dengan diberlakukannya UUPA, sistem pertanahan Indonesia menjadi lebih terstruktur dan berpihak pada kepentingan nasional, meskipun tetap menghadapi berbagai tantangan dalam implementasinya. Oleh karena itu, konversi *eigendom verponding* menjadi Hak Milik bukan hanya sekadar perubahan administratif, tetapi juga bagian dari reformasi hukum agraria yang bertujuan untuk menciptakan sistem pertanahan yang lebih berkeadilan dan berpihak kepada rakyat.

Salah satu tugas utama Kantor Pertanahan dalam konversi hak atas tanah adalah verifikasi dokumen kepemilikan yang diajukan oleh pemohon. Proses ini dilakukan dengan mencocokkan bukti kepemilikan yang dimiliki oleh pemohon, seperti sertifikat *eigendom verponding*, surat pajak tanah (*verponding*), atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak

Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB). Selain itu, pemohon juga harus melampirkan surat keterangan tidak sengketa dari kelurahan atau kecamatan, serta dokumen lain yang relevan. Setelah dokumen lengkap, Kantor Pertanahan akan melakukan pengukuran tanah untuk memastikan batas dan luas tanah sesuai dengan data yang diajukan. Proses ini bertujuan untuk menghindari potensi sengketa akibat ketidaksesuaian data antara dokumen lama dan kondisi aktual di lapangan.

Setelah proses verifikasi dokumen dan pengukuran tanah selesai, langkah berikutnya adalah penerbitan sertifikat Hak Milik sebagai bukti kepemilikan yang sah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perubahan hak atas tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan agar memperoleh kepastian hukum. Dalam proses ini, pemohon akan menerima Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah dikonversi dari eigendom verponding menjadi Hak Milik. Setelah SKPH diterbitkan, pemohon diwajibkan untuk melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta biaya administrasi lainnya sebelum sertifikat Hak Milik resmi diterbitkan dan diserahkan kepada pemilik tanah.

Salah satu contoh kasus sengketa hak tanah bekas eigendom verponding yang menarik perhatian publik adalah kasus sengketa tanah antara ahli waris keluarga Oei Tjioe Long dengan Pemerintah Kota Surabaya. Kasus ini bermula ketika ahli waris dari keluarga Oei Tjioe Long mengklaim bahwa tanah yang berlokasi di Jalan Pemuda, Surabaya, dengan luas sekitar 36.000 m², adalah milik mereka berdasarkan eigendom verponding No. 1797 yang diterbitkan pada masa kolonial Belanda. Namun, tanah tersebut telah lama digunakan oleh Pemerintah Kota Surabaya sebagai bagian dari ruang publik dan berbagai fasilitas umum. Pada tahun 2013, ahli waris menggugat Pemerintah Kota Surabaya di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Surabaya, dengan dalih bahwa tanah tersebut masih berstatus hak milik keluarga mereka dan belum pernah dikonversi menjadi tanah negara. Mereka mengajukan bukti berupa sertifikat eigendom verponding asli serta dokumen pajak tanah lama. Pemerintah Kota Surabaya, di sisi lain, berargumen bahwa tanah tersebut telah menjadi tanah negara karena tidak dikonversi dalam jangka waktu 20 tahun setelah UUPA diberlakukan. Pengadilan tingkat pertama memutuskan bahwa tanah tersebut sah menjadi milik pemerintah karena ahli waris tidak mengajukan konversi dalam jangka waktu yang

ditentukan. Namun, ahli waris mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTTUN), yang kemudian membatalkan putusan PTUN Surabaya dan mengakui bahwa keluarga Oei Tjioe Long masih memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan bukti historis kepemilikan. Pemerintah Kota Surabaya tidak terima dengan putusan tersebut dan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (MA). Dalam putusan akhirnya, MA menegaskan bahwa tanah tersebut sah menjadi milik pemerintah, dengan alasan bahwa setelah batas waktu konversi habis, tanah yang tidak dikonversi otomatis menjadi tanah negara sesuai dengan ketentuan UUPA.

Kasus ini menunjukkan bahwa dalam perubahan hak atas tanah, batas waktu konversi menjadi faktor kunci dalam menentukan status kepemilikan. Masyarakat yang tidak segera mengkonversi hak atas tanahnya dapat kehilangan hak tersebut, terutama jika tanah sudah digunakan untuk kepentingan umum. Hal ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam administrasi pertanahan serta perlunya sosialisasi yang lebih luas kepada masyarakat mengenai konversi hak tanah.

Secara keseluruhan, konversi hak tanah dari eigendom verponding menjadi Hak Milik memberikan dampak positif yang signifikan dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Kepastian hukum yang diperoleh melalui sertifikat Hak Milik tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga meningkatkan nilai aset mereka, memperluas akses terhadap pembiayaan, serta mendukung perencanaan pembangunan yang lebih tertata. Dengan sistem pertanahan yang lebih transparan dan efisien, diharapkan proses konversi hak atas tanah dapat berjalan lebih lancar dan memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat dan perekonomian nasional.

Kebijakan konversi hak atas tanah dari eigendom verponding menjadi Hak Milik telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, terutama dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan pelaksana lainnya. Secara normatif, aturan yang ada sudah cukup dalam mengakomodasi proses konversi hak atas tanah, baik dalam hal persyaratan administratif, mekanisme pendaftaran, maupun perlindungan hukum bagi pemegang hak lama. Namun, dalam implementasinya, masih terdapat berbagai hambatan

yang mengakibatkan banyak tanah bekas *eigendom verponding* belum mengalami konversi, sehingga menimbulkan permasalahan hukum dan sosial di kemudian hari.

Selain upaya administratif, pemerintah juga perlu meningkatkan pengawasan terhadap praktik mafia tanah yang sering kali memanfaatkan ketidakjelasan status tanah bekas *eigendom verponding* untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu. Banyak kasus di mana tanah yang belum dikonversi diklaim oleh pihak yang tidak berhak melalui pemalsuan dokumen atau kerja sama dengan oknum di instansi terkait. Oleh karena itu, diperlukan penegakan hukum yang lebih tegas serta peningkatan transparansi dalam proses pendaftaran dan konversi hak atas tanah.

B. Mekanisme Bentuk perlindungan hukum bagi perubahan hak atas tanah negara bekas *Eigendom Verponding* menjadi hak milik melalui Kantor Pertanahan Nasional

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah di Indonesia berlandaskan pada berbagai regulasi yang telah disusun untuk memastikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menjadi dasar utama dalam sistem pertanahan nasional, yang menggantikan sistem pertanahan kolonial dan mengatur prinsip dasar kepemilikan tanah di Indonesia. UUPA menegaskan bahwa tanah harus dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam konteks perubahan hak atas tanah bekas *eigendom verponding* menjadi hak milik, UUPA menetapkan bahwa semua hak atas tanah yang berasal dari sistem kolonial harus dikonversi sesuai dengan hukum agraria nasional dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Prinsip utama dalam perlindungan hukum terhadap hak atas tanah adalah kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum diwujudkan melalui pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Dalam sistem pertanahan nasional, kepastian hukum sangat penting untuk menghindari tumpang tindih kepemilikan dan mengurangi potensi sengketa tanah. Tanah yang telah terdaftar dan memiliki sertifikat resmi lebih terlindungi dari klaim kepemilikan ganda atau penguasaan oleh pihak lain secara tidak sah.

Salah satu fungsi utama Kantor Pertanahan dalam perlindungan hukum adalah menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis. Dengan adanya

sistem pendaftaran tanah yang baik, kepastian hukum bagi pemilik tanah dapat lebih terjamin. Pasal 19 UUPA menyebutkan bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah ini dilakukan melalui Kantor Pertanahan dengan menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dengan adanya sertifikat, pemilik tanah dapat terhindar dari berbagai permasalahan hukum, seperti tumpang tindih kepemilikan dan klaim dari pihak lain. Selain itu, Kantor Pertanahan juga memfasilitasi penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi sebagai bagian dari upaya preventif dalam mencegah konflik kepemilikan. Kantor Pertanahan dapat memberikan rekomendasi hukum yang lebih jelas untuk menyelesaikan permasalahan melalui jalur litigasi yang lebih formal.

Pemegang hak atas tanah dengan status *eigendom verponding* perlu mengajukan konversi hak agar memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat dalam sistem pertanahan nasional. Konversi ini dilakukan melalui Kantor Pertanahan setempat, yang bertanggung jawab atas pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat Hak Milik sebagai bukti kepemilikan yang sah. Tanpa konversi, tanah dengan status *eigendom verponding* berisiko kehilangan kepastian hukum, terutama jika batas waktu yang ditetapkan dalam peraturan sudah terlewati. Oleh karena itu, pemegang hak lama harus segera mengajukan permohonan konversi agar hak mereka tetap diakui dalam sistem hukum Indonesia.

Langkah pertama dalam mengajukan perlindungan hukum atas tanah bekas *eigendom verponding* adalah mengumpulkan bukti kepemilikan asli. Dokumen utama yang harus disiapkan adalah sertifikat *eigendom verponding* yang diterbitkan pada masa kolonial Belanda. Jika dokumen ini hilang atau rusak, pemohon dapat menggantinya dengan salinan dokumen yang dilegalisasi oleh instansi terkait atau bukti kepemilikan lain yang sah, seperti surat pajak tanah lama (*verponding*) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB). Bukti ini sangat penting karena menjadi dasar dalam menentukan apakah tanah tersebut masih berstatus sebagai milik pemohon atau telah beralih menjadi tanah negara.

Adanya prosedur yang jelas dan sistematis, pemegang hak atas tanah bekas *eigendom verponding* dapat memperoleh perlindungan hukum yang lebih baik melalui

proses konversi. Namun, penting bagi masyarakat untuk memahami dan segera mengurus konversi hak tanah mereka agar tidak kehilangan hak atas tanah akibat keterlambatan dalam pendaftaran. Selain itu, pemerintah juga perlu terus mensosialisasikan mekanisme konversi ini agar lebih banyak pemilik tanah yang menyadari pentingnya legalisasi kepemilikan tanah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Selain menjamin kepastian hukum, sistem pendaftaran tanah juga berkontribusi terhadap keamanan investasi dan stabilitas ekonomi. Tanah yang telah bersertifikat memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi karena dapat digunakan sebagai jaminan kredit di bank atau lembaga keuangan lainnya. Dalam sektor properti, tanah yang memiliki sertifikat lebih menarik bagi investor dan pengembang, karena status hukumnya telah jelas dan bebas dari potensi sengketa. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya, tetapi juga berkontribusi terhadap perkembangan sektor ekonomi dan investasi di Indonesia. Adanya sistem pendaftaran tanah yang lebih transparan dan efisien, diharapkan seluruh pemilik tanah dapat memperoleh kepastian hukum atas hak mereka. Sertifikasi tanah menjadi langkah utama dalam memastikan bahwa kepemilikan tanah diakui secara sah oleh negara dan dilindungi dari berbagai potensi sengketa. Oleh karena itu, peningkatan kesadaran masyarakat serta perbaikan sistem administrasi pertanahan menjadi faktor penting dalam menjamin perlindungan hukum yang lebih baik bagi pemilik hak atas tanah di Indonesia.

Sebagai bagian dari upaya perlindungan hukum, Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk memastikan keabsahan setiap sertifikat yang diterbitkan. Sebelum sertifikat diterbitkan, Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan dokumen kepemilikan, pengukuran tanah, serta verifikasi status tanah guna memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau memiliki klaim ganda. Jika ditemukan adanya perbedaan atau potensi konflik dalam data kepemilikan, Kantor Pertanahan akan melakukan klarifikasi lebih lanjut sebelum sertifikat dapat dikeluarkan. Proses ini penting untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dan pemalsuan sertifikat yang dapat merugikan pemilik tanah yang sah.

Sengketa tanah bekas eigendom verponding sering kali terjadi akibat tumpang tindih klaim kepemilikan, keterlambatan dalam konversi hak, atau kesalahan administratif dalam pendaftaran tanah. Dalam banyak kasus, pihak yang mengklaim tanah dapat berasal dari

ahli waris pemilik lama, individu lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, maupun instansi pemerintah yang menganggap tanah tersebut sebagai bagian dari tanah negara. Untuk mengatasi permasalahan ini, Kantor Pertanahan memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa melalui mekanisme mediasi, yang bertujuan untuk mencapai solusi yang adil tanpa perlu melalui proses pengadilan yang panjang dan kompleks.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki peran yang sangat penting dalam proses konversi hak atas tanah, terutama dalam menjamin keabsahan dokumen hukum serta kepastian hukum bagi pemilik tanah. Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, notaris dan PPAT bertindak sebagai pihak yang berwenang dalam pembuatan akta autentik, termasuk akta jual beli, hibah, atau pemindahan hak atas tanah yang merupakan bagian dari proses konversi. Dengan adanya akta autentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT, status hukum suatu tanah menjadi lebih jelas dan memiliki perlindungan hukum yang lebih kuat. Salah satu fungsi utama notaris dan PPAT dalam konversi hak atas tanah adalah memastikan bahwa semua dokumen kepemilikan tanah yang digunakan dalam proses konversi telah memenuhi syarat hukum yang berlaku. Selain verifikasi dokumen, notaris dan PPAT juga bertugas dalam pembuatan akta konversi yang diperlukan untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Akta ini merupakan bukti legal yang menunjukkan bahwa konversi hak tanah telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Demi lebih menjamin keabsahan proses konversi, notaris dan PPAT juga diwajibkan untuk mencatat setiap transaksi konversi tanah dalam Buku Daftar Notaris atau Buku Daftar PPAT.

Salah satu bentuk keterkaitan reforma agraria dengan perlindungan hukum atas tanah bekas eigendom verponding adalah melalui program legalisasi aset tanah. Pemerintah, melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), menjalankan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan untuk mempercepat sertifikasi tanah yang belum terdaftar, termasuk tanah yang masih berstatus eigendom verponding. Dengan adanya program ini, pemilik tanah yang belum mengurus konversi haknya dapat memperoleh sertifikat Hak Milik secara lebih mudah dan murah. Dampak positif lain dari reforma agraria dalam perlindungan hak atas tanah bekas eigendom verponding adalah meningkatnya akses masyarakat terhadap kepemilikan

tanah yang sah. Sebelum adanya reforma agraria, banyak pemilik tanah menghadapi kendala administratif dan finansial dalam mengurus sertifikasi tanah mereka. Melalui program reforma agraria, pemerintah tidak hanya menyederhanakan prosedur pendaftaran tanah, tetapi juga memberikan bantuan hukum dan pendampingan bagi masyarakat kurang mampu agar mereka dapat memperoleh hak tanahnya tanpa harus menghadapi birokrasi yang rumit dan biaya yang tinggi.

Secara keseluruhan, reforma agraria memiliki peran yang sangat signifikan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap tanah bekas *eigendom verponding* yang belum dikonversi. Melalui legalisasi aset, penyelesaian sengketa, peningkatan akses kepemilikan tanah, serta penguatan ekonomi masyarakat, reforma agraria menjadi solusi yang efektif dalam memastikan bahwa tanah-tanah tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal dan memiliki kepastian hukum yang jelas bagi pemiliknya. Dengan terus berjalannya program reforma agraria, diharapkan tidak ada lagi pemilik tanah yang kehilangan haknya hanya karena keterlambatan dalam konversi, dan sistem pertanahan nasional menjadi lebih adil serta transparan.

Bagian dari upaya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah, berbagai mekanisme telah diatur dalam sistem pertanahan nasional guna menjamin hak pemilik tanah bekas *eigendom verponding*. Proses konversi hak tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 serta berbagai regulasi turunannya bertujuan untuk menyesuaikan sistem pertanahan kolonial dengan sistem hukum agraria nasional. Namun, dalam implementasinya, masih terdapat berbagai tantangan, termasuk kendala administratif, kurangnya sosialisasi, serta potensi sengketa kepemilikan akibat keterlambatan dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pemilik tanah bekas *eigendom verponding* harus terus diperkuat melalui reformasi kebijakan, peningkatan efektivitas layanan Kantor Pertanahan, serta pemanfaatan teknologi dalam administrasi pertanahan. Selain itu, reforma agraria juga berperan besar dalam memastikan akses kepemilikan tanah yang lebih merata serta memberikan kesempatan bagi pemilik hak lama untuk mengajukan pengakuan atas tanah mereka. Dengan adanya dukungan regulasi yang lebih adaptif, peningkatan transparansi, serta penguatan peran lembaga hukum dalam menangani sengketa tanah, diharapkan

perlindungan hukum bagi pemilik tanah bekas eigendom verponding dapat lebih terjamin, serta konversi hak tanah dapat berjalan lebih efektif dan memberikan manfaat bagi masyarakat secara luas.

SIMPULAN

Dari pembahasan diatas, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses konversi hak atas tanah dari eigendom verponding menjadi Hak Milik merupakan bagian dari upaya harmonisasi sistem pertanahan nasional sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960. Konversi ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah serta menghapus pengaruh sistem pertanahan kolonial. Meskipun regulasi telah mengatur mekanisme konversi secara jelas, dalam implementasinya masih terdapat berbagai kendala, seperti kurangnya pemahaman masyarakat, birokrasi yang rumit, serta sengketa kepemilikan akibat tumpang tindih hak. Oleh karena itu, diperlukan reformasi kebijakan yang mencakup penyederhanaan prosedur, digitalisasi administrasi pertanahan, serta peningkatan peran pemerintah dalam memberikan sosialisasi dan pendampingan hukum. Dengan langkah-langkah perbaikan tersebut, diharapkan konversi hak tanah dapat berjalan lebih efektif, memberikan kepastian hukum, mengurangi sengketa, serta mendukung pembangunan nasional yang lebih tertata.
2. Perlindungan hukum terhadap perubahan hak atas tanah bekas eigendom verponding menjadi Hak Milik merupakan bagian integral dari sistem pertanahan nasional yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah serta mencegah sengketa kepemilikan di masa mendatang. Melalui regulasi seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah telah menetapkan mekanisme konversi yang harus ditempuh oleh pemegang hak lama agar tanahnya diakui secara sah. Kantor Pertanahan memiliki peran strategis dalam memastikan proses ini berjalan dengan transparan dan akuntabel, mulai dari pendaftaran tanah hingga penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Kendati demikian, implementasi kebijakan ini masih menghadapi berbagai tantangan, seperti kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya konversi, hambatan

administratif, serta potensi penyalahgunaan wewenang dalam pengurusan sertifikat. Oleh karena itu, reformasi kebijakan yang lebih adaptif, peningkatan efektivitas layanan pertanahan, serta digitalisasi sistem administrasi menjadi langkah penting untuk mempercepat proses konversi dan meningkatkan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Dengan adanya sistem yang lebih transparan dan efisien, diharapkan masyarakat dapat lebih mudah dalam memperoleh kepastian hukum atas tanah mereka, sekaligus mencegah potensi sengketa yang dapat merugikan berbagai pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- Ahmad Sudirman, *Aspek Hukum Konversi Hak Tanah dan Perlindungan Ahli Waris*, Alumni, Bandung, 2020.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- _____, *Sertifikat Hak Atas Tanah, Cet. 3*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Agus Salim, *Administrasi Pertanahan dan Reformasi Agraria*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2021.
- Agus Supriyanto, *Sertifikasi Hak Atas Tanah dan Implikasinya dalam Kepastian Hukum*, Alumni, Bandung, 2020.
- _____, *Sengketa Pengambilalihan Tanah oleh Negara dan Penyelesaiannya*, Airlangga University Press, Surabaya, 2021.
- _____, *Digitalisasi Sertifikat Tanah sebagai Upaya Mencegah Manipulasi Data Pertanahan*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2021.
- _____, *Legalitas dan Reformasi Agraria dalam Sistem Pertanahan*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2021.
- _____, *Reformasi Kebijakan Agraria dalam Perlindungan Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1989.

- _____, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1992.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2021.
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005.
- Arif Budiman, *Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi di Indonesia*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2019.
- Aslan Noor, *Kronsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia, Cet. 1*, Mandar Maju, Bandung, 2006.
- Bambang Setiawan, *Tantangan Implementasi Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Frafindo Persada, Jakarta, 2009.
- Bambang Sutrisno, *Prosedur Administratif Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2019.
- BF. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid 2*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Erman Rajagukguk, *Prinsip-Prinsip Hukum Agraria dan Implementasinya*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2020.
- Erwiningsih Winahyu, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Cet. 1*, Total Media, Jakarta, 2009.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Hendra Kurniawan, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Indah Pertiwi, *Prosedur Pembuktian Hak Lama dalam Kasus Konversi Tanah*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2019.

- _____, *Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Konteks Reforma Agraria* Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2021.
- _____, *Keunggulan Sertifikat Elektronik dalam Administrasi Pertanahan*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2021.
- _____, *Digitalisasi dan Efisiensi Layanan Kantor Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2021.
- Indah Rahayu, *Pendaftaran Tanah dan Pencegahan Penyalahgunaan Sertifikat*, Ull Press, Yogyakarta, 2019.
- _____, *Legalitas Hak Atas Tanah dan Permasalahannya*, Alumni, Bandung, 2020.
- Lubis, Mhd Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- _____, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cet. Pertama*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005.
- Maria S.W. Soemarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Muhammad Faisal, *Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya dalam Perspektif Hukum Agraria*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018.
- Notoamidjojo, O, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Medika, Salatiga, 2011.
- Parlindungan, A.P, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata cara PPAT*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- Ratna Dewi, *Sertifikasi Hak Milik dan Pengaruhnya terhadap Ekonomi Masyarakat*, Alumni, Bandung, 2020.
- Ridwan Setiawan, *Administrasi Pendaftaran Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia* Ull Press, Yogyakarta, 2021.
- Rina Kusuma, *Transparansi Administrasi Pertanahan dan Pencegahan Korupsi dalam Konversi Hak*, Alumni, Bandung, 2019.
- _____, *Reforma Agraria dan Implikasinya terhadap Kepemilikan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.

- Rina Puspita, *Peran Posbakum dalam Penyelesaian Masalah Pertanahan*, Alumni, Bandung, 2020.
- _____, *Regulasi Konversi Hak atas Tanah dan Tantangannya*, Alumni, Bandung, 2020.
- _____, *Perlindungan Hak atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- _____, *Digitalisasi Administrasi Pertanahan dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Sidharta, Arief, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Siti Sundari Rangkuti, *Hukum Waris dalam Konteks Hukum Agraria* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2019).
- _____, *Hukum Agraria dan Kebijakan Konversi Hak atas Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020.
- _____, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001.
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawidjaya, 2000.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika & Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Supriyadi, *Konversi Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Nasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008.
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Wahyudi Kumorotomo, *Administrasi Pertanahan di Indonesia: Aspek Hukum dan Kebijakan*, Rajawali Press, Jakarta, 2021
- A.P. Parlindungan, Beberapa Konsep Tentang Hak-hak Atas Tanah, Majalah CSIS, Tahun XX Nomor 2, Maret-April, Jakarta 1991.
- damsikyanjui.com (2010). Tanah dan Fungsinya Bagi Manusia. <http://damsikyanjui.blogspot.co.id/2010/03/tanah-danfungsinya-bagi-manusia.html> Akses 3-11- 2020.

Eman Ramelan, Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, Majalah YURIDIKA, Vol. 15 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000.

I. Soegiarto, Hak Pakai Atas Tanah Negara, Jurnal Hukum Bisnis, Volume I, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 1997.

Michael Winters Wijaya, Kedudukan Eigendom Verponding yang dikuasai Warga Negara Indonesia Asli, <https://www.hukumonline.com/berita/a/kedudukan-eigendom-verponding-yang-dikuasai-warga-negara-indonesia-asli-lt677f840cf2186/>, diakses 20 Juli 2025

Riyadi, Bambang Slamet, *Law of agrarian conflict and resolution effort: A claim dispute of Eigendom verponding Land, International Jurnal of Law, Volume 3, Issue 3, May 2017. Print.*