LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria
Departemen Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran
P-ISSN: 2809-6983 E-ISSN: 2808-9804
Volume 05, Nomor 02, April 2026
Artikel diterbitkan: 01 April 2026 DOI: https://doi.org/10.24198/litra.v5i2.2672

Kepastian Hukum Sertifikat Hak atas Tanah Bekas *Eigendom Verponding*

Legal Certainty of Land Title Certificates for Former Eigendom Verponding

Ayunda Eka Rahmadhani[a], Sigit Sapto Nugroho[b], Retno Catur Kusuma Dewi[c]
[abc] *Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Merdeka Madiun, Jl. Serayu No.79, Kota Madiun, 63133*
e-mail: ayundaaer@gmail.com

ABSTRAK

Sertifikat hak milik tanah yang diterbitkan dari properti yang dulunya dimiliki oleh negara (*Recht Van Eigendom*) menjadi fokus esai akademis ini, yang bertujuan untuk menetapkan kepastian hukumnya. Karya ilmiah ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif. Setiap properti yang tidak secara langsung terlibat dalam hubungan hukum privat antara individu atau entitas dianggap sebagai tanah negara, terlepas dari statusnya saat ini. Properti yang dimiliki oleh negara tidak statis tetapi dapat berubah. Dalam negara yang menjunjung tinggi supremasi hukum, yang berupaya melindungi hak-hak subjek hukum, khususnya mengenai hak atas tanah, aspek kepastian hukum memiliki peranan yang sangat signifikan. Proses pendaftaran tanah menjamin kepastian hukum melalui penerbitan sertifikat yang berfungsi sebagai bukti hak yang dapat dipercaya, sesuai dengan ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1960. Sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan sesuai dengan peraturan yang berlaku berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang jelas dan memberikan rasa tenang kepada pemiliknya.

Kata kunci: hak atas tanah; sertifikat; tanah negara bekas hak lama

ABSTRACT

Land title certificates issued from properties that were once held by the state (Recht Van Eigendom) are the focus of this academic essay, which aims to establish their legal certainty. This scholarly piece makes use of the normative legal research approach. Both the legislative and the intellectual techniques were used in the production of this publication. Any property not directly involved in a private law connection between individuals or entities is considered state land, regardless of its current status. Property held by the state is not static but rather subject to change. In a rule-of-law state, which seeks to safeguard the rights of legal subjects, particularly land rights, the concept of legal certainty is essential. Land registration ensures legal certainty by creating certificates that serve as reliable proof of rights, as required by Law Number 5 of 1960. Certificates of land rights issued in compliance with the law are definitive proof of ownership and provide their holders peace of mind.

Keywords: *certificate; former state land right; land.*

PENDAHULUAN

Tanah memainkan peran yang sangat penting karena mengandung nilai ekonomi, sosial, dan legal bagi individu serta badan hukum. Tanah merupakan komponen fundamental dalam upaya pembangunan dan peningkatan sebuah negara. Indonesia, terdapat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Dasar-dasar Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) yang mengatur.[1] Negara memiliki dan menggunakan tanah, air, dan semua sumber daya alam lainnya untuk kepentingan rakyat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945. Praktik pertanian di Indonesia diatur oleh UUPA, khususnya Pasal 1 ayat 2. Siapa sebenarnya yang memiliki kewenangan hukum untuk menguasai dan mengendalikan suatu bidang tanah tertentu ditentukan oleh peraturan-peraturan tersebut.[2] Ketika menganalisis kepemilikan dan penguasaan tanah di Indonesia, penting untuk mengingat perlindungan hukum yang diberikan oleh UUPA dan peraturan-peraturan yang mengikutinya. Salah satu cara utama jaminan hukum ini dipraktikkan adalah dengan mendaftarkan tanah dan menerbitkan sertifikat kepemilikan. Sistem pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan menciptakan kepastian hukum yang terlihat nyata. Sertifikat-sertifikat ini penting karena dua alasan: pertama, membuktikan kepemilikan. Kedua, menjadi acuan utama untuk setiap masalah kepemilikan di masa mendatang.[3]

Pendaftaran tanah merujuk pada serangkaian aktivitas yang meliputi penghimpunan, pengolahan, pencatatan, presentasi, dan pemeliharaan data fisik serta aspek hukum yang berhubungan dengan tanah dan unit-unit apartemen, termasuk penerbitan dokumen yang membuktikan kepemilikannya.[4] Landasan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Kejelasan hukum bagi pemegang hak, akses data untuk pihak-pihak yang memiliki kepentingan, serta pengelolaan yang teratur dalam bidang pertanahan merupakan tujuan dari pasal ini, yang mengharuskan pelaksanaan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia. Aturan tambahan yang mengatur pendaftaran tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut PP 24/1997).[5]

Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 mengenai Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah pada dasarnya berperan sebagai dokumen yang membuktikan hak kepemilikan dan berfungsi sebagai alat verifikasi yang sangat andal untuk informasi fisik yang selaras dengan catatan tanah dan peta pengukuran. Pemilikan serta jaminan akan kekuatan dan kepastian hukum diberikan kepada individu-individu tersebut yang memiliki sertifikat tanah, sesuai dengan PP 24/1997. Meskipun demikian, dalam praktiknya sertifikat belum sepenuhnya mampu mecegah terjandinya sengketa, termasuk masalah sertifikat yang tumpang tindih (*overlapping*) dan pencabutan sertifikat melalui

---

[1] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2019), hal 296.
[2] Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
[3] Morena Kaudis, "Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Tanda Bukti Hak menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Privatum* VI, no. 2 (2018): 38–45, https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/19978.
[4] M.H Adrian Sutedi, S.H., *Sertifikat Hak atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal 50-90.
[5] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, 4th ed. (Bandung: Mandar Maju, 2009), hal 10-30.

keputusan pengadilan.[6] Dalam sistem registrasi tanah, terdapat objek yang memiliki beragam jenis hak, seperti hak kepemilikan, hak penggunaan, hak pembangunan, hak sewa, hak pengelolaan, hak untuk berwakaf, hak atas unit apartemen, hak jaminan, serta tanah milik negara. Sertifikat dikeluarkan sebagai tanda bukti penguasaan terhadap hak-hak lain, namun untuk tanah yang dimiliki negara, pencatatan dilaksanakan dengan mendaftarkan tanah ke dalam lembaga pendaftaran tanah tanpa mengeluarkan sertifikat. Hal ini menyoroti perbedaan antara properti yang dikendalikan negara dan tanah yang memiliki hak-hak yang melekat padanya (seperti hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan lain-lain).

Tanah yang berada di bawah penguasaan pemerintah dalam perspektif hukum pertanahan di Indonesia secara umum merujuk pada wilayah tanah yang diatur secara langsung oleh negara dan belum memiliki hak kepemilikannya sesuai dengan UUPA, atau tanah yang kembali ketangan negara akibat penghapusan suatu hak, pelaksanaan peraturan konversi, dan karena prinsip nasionalisme yang menghapuskeun penerapan hak-hak tertentu yang bersumber dari sistem Barat. Tanah yang berasal dari hak barat yang sudah lama dan belum diubah atau tidak mengalami proses konversi memiliki kemungkinan untuk diklasifikasikan sebagai tanah negara, namun dalam pelaksaannya sering kali masih terikat dengan hak–hak sipil tertentu yang dapat menimbulkan kewajiban kompensasi saat negara memanfaatkan. Kurangnya pencatatan hak atas tanah, kontrol pemerintah, dan kurangnya pengalihan hak yang spesifik merupakan beberapa ciri tanah milik negara. Sebelum Undang-Undang Agraria Dasar disahkan, Undang-Undang Agraria mencakup konsep hak-hak Barat seperti *eigendom*, *erfpacht*, dan hak pos, serta gagasan *Domein Verklaring*.[7]

Domein Verklaring menetapkan bahwa tanah yang tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan hak *eigendom*-nya dapat dinyatakan sebagai *domein* (milik) negara. Hak kepemilikan atau *eigendom verponding* adalah jenis hak kepemilikan barat yang dalam ajaran hukum Belanda dianggap sebagai bentuk pemilikan yang paling lengkap (*voll eigendom*), biasanya diberikan kepada kelompok Eropa dan terikat oleh hukum barat. Setelah penerapan UUPA, hak-hak barat ini tidak lagi sejalan dengan prinsip nasionalitas dan kesatuan hukum agraria Indonesia. Oleh karena itu, ketentuan konversi yang terdapat dalam UUPA dan regulasi terkait menegaskan bahwa hak *eigendom* perlu diubah menjadi hak sesuai dengan UUPA (umumnya menjadi Hak Milik) dengan batas waktu hingga 24 September 1980. Akan tetapi, dalam praktiknya, banyak tanah yang sebelumnya berstatus *eigendom* belum dikonversi, sehingga mengakibatkan sejumlah sengketa dan ketidakpastian terkait status tanah.[8]

Pendaftaran dan pengesahan tanah berfungsi sebagai alat utama untuk melindungi hak serta mencegah tindakan sewenang-wenang, baik bagi pemegang hak tradisional (baik adat maupun hak lama dari Barat) maupun bagi pemegang hak yang baru.[9] Sertifikat kepemilikan tanah, apabila diterbitkan

---

[6] Amri Panahatan Sihotang Corda Lebda Purnama, Supriyadi, Tri Mulyani, "Analisis Yuridis Putusan PTUN Nomor 83/G/2023/Ptun. Smg Terkait dengan Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah yang *Overlapping*," *Semarang Law Review (SLR)* 6, no. 2 (October 2025): 411–25, https://doi.org/10.26623/slr.v6i2.12851.

[7] Rachmadifa Alindra, "Implikasi Tindak Pidana terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Bekas Hak *Eigendom Verponding* yang Dikuasi Orang Lain," *Jurist-Diction* 6, no. 2 (2023): 313–32, https://doi.org/10.20473/jd.v6i2.45192.

[8] william Seven Liadi, "Kedudukan *Eigendom Verponding* dalam Hukum Petanahan di Indonesia," *Jurnal Panorama Hukum* 4, no. 1 (2019): 11–18. https://doi.org/10.21067/jph.v4i1.3884

[9] Sulasiyah dan Suratman Amini, "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 6, no. 3 (2022): 1326–40, https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i3.17712.

dengan prosedur yang benar, menyajikan bukti yang kokoh dan menjadi fondasi kepercayaan untuk kegiatan ekonomi serta jaminan bagi aset. Akan tetapi, munculnya masalah seperti pembatalan sertifikat, adanya sertifikat yang tumpang tindih, serta penerbitan sertifikat di atas tanah yang merupakan milik negara atau hak *eigendom* lama yang belum dialihkan menunjukkan bahwa transisi dari sistem agraria kolonial menuju sistem nasional masih jauh dari selesai dan masih menyisakan masalah serius terkait sertifikat hak atas tanah serta lahan negara, dan hak-hak lama *recht van eigendom.*[10]

Salah satu sengketa mengenai *Eigendom Verponding* yaitu di Surabaya antara masyarakat yang memiliki hak atas tanah dan PT Pertamina muncul sebagai masalah kompleks dalam bidang pertanahan, terutama menyangkut klaim atas aset historis yang belum diubah haknya sesuai dengan UUPA. Badan Pertanahan Nasional Surabaya menegaskan bahwa isu ini berkaitan dengan kementerian karena aset yang dipersengketakan adalah milik BUMN dan dikelola oleh Kementerian Keuangan, sehingga penyelesaiannya tidak bisa dilakukan hanya di tingkat kantor pertanahan saja. Dalam pertemuan dengan masyarakat, Kepala BPN Surabaya I mengungkapkan bahwa tugas BPN hanya terbatas pada pencatatan dan pelaporan kepada pihak terkait sembari menunggu keputusan lebih lanjut dari otoritas yang berwenang. Dalam proses ini, sertifikat kepemilikan warga masih diakui tetapi dibatasi dalam pengurusan administrasi, sehingga menghalangi akses layanan pertanahan seperti perubahan nama atau permohonan peningkatan hak atas tanah. Oleh karena itu, tujuan bagian pengantar ini adalah untuk memberikan landasan bagi penelitian selanjutnya mengenai cara terbaik untuk menjamin keabsahan sertifikat hak milik tanah yang didasarkan pada properti milik negara sebelumnya. Berdasarkan pengantar di atas, studi ini akan berfokus pada bidang-bidang berikut untuk memperjelas pertanyaan penelitian dan mencapai tujuan dari upaya penelitian hukum ini "apakah kedudukan hukum tanah negara yang berasal dari bekas *eigendom verponding* dalam sistem pertanahan di Indonesia? Dan apa bentuk perlindungan hukum dalam kepastian sertifikat hak atas tanah yang diterbikan atas tanah negara bekas *eigendom verponding*?"

METODE PENELITIAN

Studi ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif, yang didefinisikan sebagai cara mempelajari prinsip-prinsip, doktrin, dan norma-norma hukum dengan tujuan mengembangkan aturan atau standar positif.[11] Tujuan dari penelitian hukum normatif, sebagai suatu usaha ilmiah, adalah untuk menemukan prinsip-prinsip hukum, doktrin, dan peraturan yang dapat diterapkan. Metode ini menekankan pada analisis dokumen hukum tertulis termasuk undang-undang, putusan pengadilan, dan pandangan para ahli.[12] Pendekatan perundang–undangan dilakukan dengan menelaah "Undang–Undang Dasar 1945, Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria (UUPA), Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok–Pokok Kebijaksanaan

[10] Chatryen M Dju Bire Abigail A Therik, Yossie M Jacob, "Kekuatan Hukum Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II Nomor: 10/PDT.G/2022/PN RNO)," *Artemis LawJournal*, no. 3 (2025): 699–714, https://doi.org/10.35508/alj.v2i2.21174.
[11] Sigit Sapto Nugroho, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 1st ed. (Klaten, Jawa Tengah: Penerbit Underline, 2025), hal 20.
[12] Marzuki P.M, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2023),: 35-36.

dalam Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak–Hak Barat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, sebagai bagian dari pelaksanaan UU Cipta Kerja."

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Tanah Negara yang Berasal dari Bekas *Eigendom* Verponding dalam Sistem Pertanahan di Indonesia

Perubahan regulasi tanah di Indonesia tidak dapat terlepas dari latar belakang penerapan sistem hukum tanah Eropa pada masa penjajahan Belanda, terutama melalui lembaga hak eigendom yang memberikan hak kepemilikan absolut sesuai dengan *Burgerlijk Wetboek* kepada kelompok tertentu, terutama kepada orang Eropa dan Timur Asing.[13] Pajak kemudian dipungut dari hak *eigendom* melalui sistem *verponding* yang melahirkan istilah *eigendom verponding* sebagai bukti kepemilikan seseorang atas sepetak tanah di bawah peraturan *Agrarische Wet* dan prinsip *domein verklaring,* yang menunjukkan bahwa tanah yang haknya tidak terverifikasi akan dianggap sebagai milik negara kolonial.[14]

Menurut Pasal 2 ayat (1) UUPA, konsep kontrol negara adalah sumber tanah yang dikendalikan oleh pemerintah Indonesia dalam sistem tanah. Negara tidak memiliki tanah, tetapi para pejabat pemerintah yang memiliki hak dan kuasa untuk mengendalikan penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan harta benda untuk kepentingan seluruh rakyat.[15] Konsep ini juga menandai dihapuskannya asas *domein verklaring* yang diterapkan di era kolonial. Secara yuridis, tanah yang dikuasai oleh negara dan tidak dikaitkan dengan hak atas kepemilikan tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Tanah negara mencakup tanah yang belum pernah diberikan suatu hak, serta tanah yang haknya sudah berakhir dan tidak diperbarui, tanah hasil pencabutan atau pembatalan hak, serta tanah yang ditelantarkan.[16] Kedudukan tanah negara bersifat residual, yakni mencakup seluruh tanah yang berada di luar hubungan hukum privat antara subjek hukum dan tanah.

Kedudukan properti milik negara memiliki sifat yang berubah-ubah dan tidak permanen. Pemerintah memiliki wewenang untuk mengelola aset negara sebagai objek pemberian hak-hak baru, seperti Hak Kepemilikan, Hak Pemanfaatan Usaha, dan Hak Pemanfaatan Bangunan, serta Hak Pakai.[17] Tanah negara berperan sebagai alat penting dalam kebijakan agraria di tingkat nasional, terutama dalam hal pemerataan kepemilikan tanah dan pengelolaan penggunaan ruang. Selanjutnya, tanah negara juga memainkan peran strategis dalam menyelesaikan sengketa terkait tanah. Dalam banyak kasus, penetapan sebuah lahan sebagai tanah negara menjadi landasan bagi negara untuk merestrukturisasi hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah, termasuk memberikan hak baru kepada pihak yang

[13] Liadi, *Loc.Cit*.
[14] Alindra, *Loc.Cit*.
[15] Harsono, *Loc.Cit*.
[16] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 7-10.
[17] Harsono, *Loc.Cit*.

memenuhi ketentuan hukum dan memiliki itikad baik.[18] Oleh karena itu, kedudukan tanah negara menjadi dasar utama bagi tertib administrasi pengelolaan tanah dan kepastian hukum.

Tanah negara yang berasal dari hak-hak lama, terutama dari *Recht van Eigendom*, memiliki ciri khas sejarah dan hukum yang tidak sama dengan tanah negara yang lain. *Recht van Eigendom* adalah hak kepemilikan mutlak menurut hukum sipil Barat yang diterapkan selama periode penjajahan Belanda dan memberikan otoritas penuh kepada pemiliknya tanpa mempertimbangkan peranan sosial tanah.[19] Dengan diundangkannya UUPA pada 24 September 1960, semua hak atas tanah yang berasal dari undang-undang kolonial dinyatakan tidak berlaku dan harus dipindahkan ke dalam sistem hak tanah nasional. Proses perubahan ini bertujuan untuk menghilangkan adanya dualisme dalam hukum agraria serta menciptakan sistem pertanahan nasional yang berlandaskan pada kepentingan bangsa Indonesia.[20] Jika hak-hak yang sudah ada sebelumnya tidak dipindahkan sesuai regulasi peralihan UUPA, maka hak-hak tersebut akan lenyap secara sah dan tanah itu akan menjadi aset negara. Dalam keadaan ini, dokumen kepemilikan yang lama seperti *eigendom verponding* tidak lagi akan diakui sebagai bukti sah atas tanah, melainkan hanya bisa diterima sebagai bukti penguasaan secara fisik atau sebagai dasar untuk mengajukan hak baru.[21]

Tanah yang pernah berada di bawah *Recht van Eigendom* sering menimbulkan perselisihan akibat klaim historis dari pemegang hak yang terdahulu atau ahli warisnya. Akan tetapi, dalam konteks normatif, status tanah tersebut telah berada di bawah kendali pemerintah. Beberapa keputusan pengadilan menyatakan bahwa tanah yang berasal dari hak *eigendom* yang tidak dialihkan tidak bisa dipertahankan sebagai hak pribadi, melainkan perlu dilewati melalui proses pemberian hak atas tanah yang baru.[22] Status tanah milik negara yang berasal dari hak-hak lama memiliki kepastian hukum yang kuat, walaupun secara sosiologis sering memicu konfrontasi. Pihak pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum melalui perubahan struktur, pencatatan tanah, serta penetapan hak-hak baru yang sejalan dengan peraturan yang ada.

Dasar hukum utama untuk pengaturan tanah negara, termasuk yang berasal dari hak-hak lama (*Recht van Eigendom*), adalah UUPA, terutama Pasal 2, Pasal 6, serta ketentuan peralihan. Pasal-pasal ini menegaskan penguasaan tanah oleh negara, fungsi sosial tanah, serta kewajiban untuk mengkonversi hak lama ke sistem agraria nasional.[23] Di samping UUPA, pengaturan teknis tentang status dan pendaftaran tanah negara diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Peraturan ini menekankan bahwa hanya hak atas tanah yang telah terdaftar dan didukung oleh sertifikat yang mendapatkan jaminan hukum. Tanah yang merupakan sisa dari hak lama dan tidak dikonversi tidak bisa dipertahankan sebagai hak individu.[24] Peneguhan kuasa negara atas tanah negara juga diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 mengenai Cara

---

[18] Jujun Jamaludin Nasrudin, Nina Nusrani, "Memahami Status Tanah di Indonesia antara Hak Milik dan Hak Menguasi Negara," *Qanniya: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2025): 61–75, https://doi.org/10.15575/qanuniya.v2i2.2145.
[19] Liadi, *Loc.Cit*.
[20] Harsono, *Loc.Cit*.
[21] Dian Aries Mujiburohman, "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom," *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (April 30, 2021): 117, https://doi.org/10.29123/jy.v14i1.443.
[22] Alindra, *Loc.Cit*.
[23] Pasal 2 dan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
[24] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Peraturan ini memberikan dasar administratif yang memungkinkan negara untuk menetapkan kembali status tanah negara, termasuk tanah yang berasal dari pencabutan atau berakhirnya hak lama.[25]

Kedudukan hukum mengenai tanah negara yang berasal dari hak *eigendom* memiliki dampak pada tanggung jawab pejabat yang bertanggung jawab atas urusan pertanahan. Serangkaian bukti kepemilikan *verponding* yang belum dimodifikasi masih sering diajukan di pengadilan untuk menantang sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan menurut UUPA. Beberapa kajian menunjukkan bahwa sertifikat hak tanah resmi biasanya memiliki nilai bukti yang lebih besar dibandingkan dengan klaim dari masa kolonial, terutama ketika pemilik sertifikat memperoleh hak dengan niat baik dan memiliki penguasaan fisik atas tanah tersebut.[26] Pengeluaran HGB pada tanah yang sebelumnya dikuasai oleh *eigendom* lain tanpa penjelasan mengenai status hak yang ada dapat berimplikasi pidana, contohnya terkait dengan penyalahgunaan kekuasaan atau pemalsuan informasi dalam proses registrasi.[27] Oleh sebab itu, sebelum menetapkan tanah bekas *eigendom* sebagai tanah negara dan mengeluarkan hak baru, pejabat harus melaksanakan penyelidikan tentang sejarah tanah, melacak dokumen *eigendom*, *grondkaart*, serta bukti penguasaan secara fisik di lokasi.[28]

Meskipun tidak terdapat peraturan lokal yang secara spesifik mengatur tentang *eigendom verponding*, pengelolaan tanah negara tetap merujuk pada regulasi tata ruang dan manajemen aset daerah. Di Surabaya, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 mengenai RTRW Kota Surabaya 2014–2034 menjadi acuan dalam penentuan penggunaan dan pemanfaatan tanah negara, termasuk tanah dari hak lama. Pengaturan tanah negara yang bersumber dari hak-hak lama telah memiliki dasar normatif yang kokoh. Tantangan utama terletak pada konsistensi pelaksanaan dan penyelarasan kebijakan antara pemerintah pusat dengan daerah untuk mendapatkan kepastian hukum serta keadilan di bidang agraria.

Secara keseluruhan, pandangan hukum mengenai tanah milik negara yang berasal dari hak-hak yang telah ada sebelumnya (*Recht van Eigendom*) di dalam sistem pertanahan Indonesia dapat dilihat sebagai suatu konstruksi yang mengedepankan kompromi: di ranah publik, tanah diletakkan di bawah kekuasaan negara agar dapat dikelola dan dipersiapkan untuk kesejahteraan masyarakat; tetapi dalam ranah sipil, klaim yang dimiliki secara historis oleh pemegang hak lama dan penggarap dengan itikad baik masih diakui dan perlu diatasi melalui instrumen konversi, kompensasi, serta pendaftaran hak.[29] Model ini berusaha untuk menciptakan keseimbangan antara prinsip nasionalisme, peran sosial, keadilan korektif, dan jaminan hukum selama transisi dari sistem kolonial menuju sistem pertanian nasional.

---

[25] Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

[26] Ummi Maskanah Awali Syifa, "Eigendom: A Dutch Colonial Legacy in Indonesia's Land Ownership System in Case Number 109 PK/Pdt/2022," *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Dan Ekonomi Islam* 17, no. 1 (2025): 254–67, https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v17i1.10995.

[27] Alindra, *Op.Cit*., hal 328-331.

[28] Desi Apriani dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021): 220–239, https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11.

[29] Iwan Permadi, "Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Penguasaan atas Tanah oleh Negara," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 1–5, https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6678.

Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Kepastian Sertifikat Hak atas Tanah yang Diterbitkan atas Tanah Negara Bekas *Eigendom Verponding*

Negara yang berlandaskan prinsip supremasi hukum wajib menempatkan kepastian hukum sebagai fondasi utama dalam menjamin serta melindungi hak-hak warga negara, termasuk hak atas kepemilikan harta benda. Dalam konteks pertanahan, sistem pendaftaran tanah di Indonesia berperan memberikan jaminan kepastian hukum sekaligus menjadi alat bukti yang kuat atas hak kepemilikan, sebagaimana telah diatur dalam UUPA.[30] Sesuai dengan Pasal 19 UUPA dan Pasal 3 huruf a PP 24/1997, Kejelasan hukum dalam sertifikat hak milik tanah merupakan tujuan utama sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Tujuan ini memberikan kepastian hukum dan kejelasan yang dibutuhkan oleh orang-orang yang memiliki hak untuk menetapkan kepemilikan mereka dengan mudah.[31] Sertifikat yang diberikan untuk tanah negara yang berasal dari hak lama, termasuk hak barat seperti *Recht van Eigendom (eigendom verponding),* setelah prosedur konversi atau pembuktian hak lama sesuai dengan peraturan yang berlaku, juga tunduk pada persyaratan ini.[32]

Sistem *eigendom* verponding, yang menjamin kepemilikan abadi pemilik atas properti, merupakan peninggalan hukum tanah yang diberlakukan pada masa kolonial Belanda. Perlu dilakukan transformasi hak kepemilikan ini menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan pertanian nasional sejak diberlakukannya UUPA. Semua hak atas tanah, termasuk *eigendom verponding*, yang berasal dari sistem tanah Barat dan adat, diwajibkan oleh UUPA untuk diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diakui oleh hukum agraria Indonesia, yang meliputi hak kepemilikan, hak budidaya, hak membangun, atau hak penggunaan.[33]

Sertifikat hak milik tanah tidak hanya diperlukan untuk keperluan administrasi, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak terhadap tindakan melawan hukum negara dan pihak ketiga lainnya. Meskipun negara mungkin memiliki wewenang terbatas atas tanah, air, dan udara UUPA menegaskan bahwa ini bukanlah hak mutlak. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia bergantung pada sertifikat hak milik tanah sebagai bukti resmi kepemilikan atas properti milik negara.[34] Dokumen tersebut memuat keterangan mengenau aspek fisik (lokasi, batasan, luas) serta data legal (jenis hak, pemegang hak, beban) yang secara hukum dipandang valid selama tidak ada ditemukan bukti yang menunjukkan keadaan sebaliknya. Kendati demikian, kekuatan sertifikat tersebut tergolong "kuat namun tidak absolut," sehingga masih mungkin untuk ditantang dan bahkan dibatalkan melalui keputusan pengadilan jika terbukti bertentangan dengan hak pihak yang lebih memiliki alasan. Negara berkewajiban menghormati dan melindungi hak-hak perorangan yang telah diberikan secara sah.

---

[30] Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2019).

[31] Bagio Kadaryanto Helena Sumiati, Ardiansah, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Pertanahan Indonesia," *Yustisia Merdeka : Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2021): 135–45, https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111.

[32] Irman Widi Kurniawan, Etty Mulyati, dan Betty Rubiati, "Juridical Analysis of Verponding Eigendom Rights as a Guarantee of Fitness" *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 2, No. 1 (2020): 38–55, https://doi.org/10.23920/jphp.v2i1.264.

[33] Salvatar Djibran Edwiarka, "Legal Position of Eigendom Verponding Land Rights in the Indonesian Land System," *Tabellius: Journal of Law* 2, no. 2 (2024): 273–279, https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/tabelius/article/view/41571.

[34] Anggita Doramia Lumbanraja Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, "Sertifikat Hak atas Tanah dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54, https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085.

Negara menerbitkan sertifikat hak atas tanah, termasuk di atas tanah negara bekas hak lama, negara terikat pada asas kepastian hukum dan asas kepercayaan (*legitimate expectation*) bagi pemegang sertifikat.

Perlindungan hukum preventif dalam pendaftaran tanah juga diwujudkan melalui penerapan asas publisitas. Asas ini memberikan kesempatan kepada pihak lain yang merasa memiliki kepentingan terhadap suatu bidang tanah untuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan. Dengan adanya mekanisme tersebut, proses penerbitan sertifikat menjadi lebih transparan dan akuntabel.[35] Selain perlindungan hukum preventif, terdapat pula perlindungan hukum represif yang diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan. Apabila terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah, pemegang sertifikat dapat menggunakan sertifikat tersebut sebagai alat bukti utama dalam proses pembuktian di pengadilan. Sertifikat yang diterbitkan secara sah oleh pejabat yang berwenang pada prinsipnya harus dihormati oleh semua pihak sepanjang tidak terdapat putusan pengadilan yang membatalkannya.[36]

PP 24/1997 menjelaskan bahwa sertifikat bertindak sebagai bukti yang sah terkait informasi fisik dan data hukum, kecuali jika ada pembuktian lain yang dilakukan melalui keputusan hukum yang telah memiliki kekuatan tetap.[37] Dengan kata lain, sertifikat yang dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang secara normatif tidak dapat diabaikan hanya dengan alasan klaim sepihak atau dokumen historis tanpa adanya proses hukum yang valid. Dalam kajian hukum agraria, kepastian hukum sangat berkaitan dengan prinsip transparansi dan itikad baik. Pemilik sertifikat yang mendapatkan haknya melalui prosedur yang benar, memenuhi syarat administratif, dan melakukan pendaftaran tanah secara resmi perlu dilindungi dari sengketa yang timbul dari status hak yang tidak diperbaharui.[38] Prinsip ini mendasari bahwa sertifikat hak kepemilikan tanah, termasuk yang berasal dari tanah negara yang dulunya di bawah hak lama, memiliki posisi hukum yang kuat selama dikeluarkan sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku.

Hak *Recht van Eigendom* merupakan hak milik absolut menurut hukum agraria kolonial Belanda yang tidak lagi dikenal dalam sistem hukum pertanahan nasional setelah berlakunya UUPA. Dalam UUPA, terdapat peraturan konversi yang mengharuskan semua hak barat, termasuk *eigendom*, untuk diubah menjadi hak atas tanah yang diakui dalam sistem hukum pertanahan nasional dalam waktu yang telah ditentukan.[39] Tanpa konversi, properti tersebut akan dianggap sebagai tanah negara. Pada dasarnya, pihak lain dapat diberikan tanah negara yang berasal dari hak-hak kuno melalui mekanisme negara untuk menentukan hak atas tanah. Setiap hak sebelumnya atas properti tersebut dianggap batal dan tidak berlaku serta digantikan oleh sertifikat kepemilikan, penggunaan bangunan, atau penggunaan selanjutnya yang dikeluarkan oleh negara.[40]

---

[35] Sri Wahyu Handayani, Nurdian Permana, "Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat Hak atas Tanah yang Mengalami Tumpang Tindih Akibat dari Pendaftaran Tanah," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): 6865–73, https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2315.
[36] Defi Purnama Wati Wiwik, "Akibat Hukum Sertifikat Ganda terhadap Kepastian Hukum dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum bagi Hak Milik Tanah," *Jurnal: Media Akademik (JMA)* 3, no. 11 (2025): 1–16, https://doi.org/10.62281/kq3nm070.
[37] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
[38] Liadi, *Loc. Cit.*
[39] Harsono, *Loc.Cit*.
[40] Mujiburohman, *Loc.Cit*.

Sertifikat yang dikeluarkan atas tanah negara yang sebelumnya adalah hak lama seharusnya mendapatkan perlindungan hukum secara menyeluruh. Dalam konteks upaya perlindungan hukum, sertifikat tanah yang berasal dari *eigendom* seharusnya dianggap sebagai jembatan antara kepentingan negara, pemilik hak baru, dan pemilik hak lama. Negara memiliki kepentingan dalam merestrukturisasi penguasaan tanah sesuai dengan UUPA, pemilik hak baru membutuhkan kepastian untuk menggunakan tanah sebagai jaminan dalam kredit dan investasi, sementara pemilik hak lama menginginkan pengakuan terhadap hak-hak sipil mereka. Di sinilah keberadaan kebijakan transisi seperti Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 memiliki peran yang sangat penting, karena kedua regulasi tersebut mengatur tata cara pemberian hak baru atas tanah yang berasal dari hasil konversi hak barat serta menyediakan mekanisme pengaturannya untuk kompensasi kerugian.[41]

Keabsahan hukum terhadap sertifikat atas tanah negara yang berasal dari hak lama sangat penting, karena sering kali muncul perselisihan antara pemegang sertifikat dan pihak yang mengklaim tanah berdasarkan hak kolonial lama. Negara seharusnya memperlakukan sertifikat sebagai bukti utama, kecuali ada pembatalan melalui keputusan pengadilan. Kepastian hukum mengenai lahan milik negara yang berasal dari eks *eigendom* sangat dipengaruhi oleh mutu pendaftaran tanah serta kebijakan reformasi agraria. Inisiatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dirancang untuk mempercepat penataan status tanah, termasuk tanah milik negara dan bekas hak barat, sehingga meminimalkan potensi konflik. PTSL, dengan standar bukti dan verifikasi yang solid, dapat mengubah penguasaan nyata menjadi hak yang terdaftar dan sekaligus menuntaskan perdebatan mengenai verponding yang telah berlangsung lama.[42] Tanpa adanya pembatalan secara hukum, setiap tindakan administratif yang membatasi hak pemegang sertifikat berpotensi melanggar prinsip kepastian hukum.

Digitalisasi dalam pelayanan kepemilikan tanah dengan penggunaan teknologi ini meminimalisir terjadinya human error, seperti sengketa maupun adanya data yang sama atau tumpang tindih. Dalam transformasi digital ini implementasi yang dilakukan oleh Kementerian adalah peningkatan layanan digital dan pergeseran input data dari manual ke digital, sehingga hal tersebut dapat menekan terjadinya sengketa tanah. Melalui transformasi digital yang telah dilakukan Kementerian ATR/BPN semakin bersemangat untuk meluncurkan sertipikat tanah elektronik dalam rangka memberikan kemudahan dan keamanan bagi pemilik tanah dengan pelayanan berstandar dunia keamanan sertipikat elektronik ini dijamin dengan fitur keamanannya.

Secara normatif, Tanah negara bekas hak lama yang telah diberikan hak dan disertifikatkan tidak dapat ditarik kembali atau dibatasi penggunaannya tanpa dasar hukum yang jelas dan prosedur yang sah. Negara wajib menjamin konsistensi antara kebijakan administrasi pertanahan dan perlindungan hak warga negara. Perkembangan terkini menuju sertifikat digital tidak merubah esensi sertifikat sebagai bukti hak yang sahih, melainkan mengubah bentuk media dan cara administrasinya. Proses pengalihan sertifikat fisik menjadi elektronik hanya diterapkan untuk tanah yang telah terdaftar melalui permohonan pemeliharaan informasi oleh pemegang hak, sehingga kepastian hukum bergantung pada

[41] Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak Barat.
[42] Gianny Putrisasmita, "Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Kerangka Reforma Agraria untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan di Indonesia," *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang Dan Agraria* 3, no. 1 (2023): 19–35, https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1466.

ketepatan basis data elektronik serta keandalan sistem.[43] Bagi tanah negara yang sebelumnya merupakan *eigendom*, digitalisasi data dapat mempermudah penelusuran sejarah hak, mengurangi pengulangan, dan meningkatkan keterbukaan dalam proses pemberian hak yang baru.

Kasus sengketa tanah *eigendom verponding* di Surabaya yang melibatkan individu pemegang sertifikat dengan PT Pertamina Persero menunjukkan masalah nyata mengenai kepastian hukum dalam praktik pertanahan. Dalam situasi ini, sejumlah tanah yang telah disertifikatkan diakui sebagai *eigendom* milik Pertamina, sehingga BPN Surabaya mengambil langkah pemblokiran terhadap layanan administratif untuk tanah tersebut dan menegaskan bahwa penyelesaiannya harus dilakukan di level kementerian.[44] Langkah pemblokiran administratif pada tanah bersertifikat tanpa adanya keputusan dari pengadilan memunculkan isu serius dari sudut pandang kepastian hukum. Sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat hanya bisa dibatalkan melalui proses hukum yang sah, bukan melalui kebijakan administratif sepihak.[45] Pembatasan hak dari pemegang sertifikat dalam permasalahan di Surabaya menunjukkan adanya disfungsi antara praktik birokrasi dan prinsip perlindungan hak atas tanah. Kepastian hukum yang wajib diberikan pemerintah dalam kasus tanah eks *eigendom* seperti sengketa Pertamina di Surabaya meliputi: penegasan status hukum eks *eigendom* dalam kerangka UUPA, sistem pendaftaran yang bersih dan transparan, mekanisme sengketa yang jelas (BPN–mediasi–peradilan) dan perlindungan seimbang antara pemegang akta, penguasa fisik lama, dan kepentingan umum. Tanpa itu, eks *eigendom* akan terus menjadi sumber konflik berkepanjangan dan ketidakpercayaan pada negara.

PENUTUP

Kesimpulan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang mengatur tentang Peraturan Agraria Dasar (UUPA), secara efektif menghapus legalitas hak-hak Barat berdasarkan hukum tanah nasional. Akibatnya, tanah negara yang berasal dari hak-hak masa lalu (*Recht van Eigendom*) menjadi realitas hukum. Konversi hak *eigendom* menjadi hak milik berdasarkan ketentuan transisi UUPA diperlukan karena hak-hak ini pernah menjadi bagian dari kerangka hukum kolonial. Tanah tersebut akan tetap berada di bawah kendali negara dan hanya dapat diberikan hak atas tanah melalui prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan jika konversi tidak dilakukan. Tujuan penerbitan sertifikat hak atas tanah milik negara yang sebelumnya tunduk pada hak adalah untuk memberikan kepercayaan yang lebih besar kepada pemegang hak tersebut di bawah hukum. PP 24/1997 dan Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa sertifikat merupakan bukti hak yang kuat. Negara harus memberikan perlindungan hukum kepada sertifikat selama sertifikat tersebut diberikan sesuai dengan proses yang tepat, didukung oleh penelitian yang memadai baik dalam fakta hukum maupun fisik, dan bebas dari kesalahan administratif.

---

[43] Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati, "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian", *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (1997): 172–87, https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4553.

[44] "BPN Surabaya: Sengketa Tanah Eigendom Pertamina di Kementerian," Antara News Jawa Timur, 2024, https://jatim.antaranews.com/berita/988997/bpn-surabaya-sengketa-tanah-eigendom-pertamina-di-kementerian. (diakses pada tanggal 8 februari 2026)

[45] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Namun demikian, praktik administrasi pertanahan menunjukkan bahwa kepastian hukum tersebut belum sepenuhnya terimplementasi secara konsisten. Sengketa tanah bekas *eigendom* verponding di Kota Surabaya memperlihatkan adanya persoalan dalam pelaksanaan kewenangan negara, khususnya ketika terjadi klaim penguasaan tanah tanpa didahului penyelesaian sengketa melalui mekanisme peradilan. Tindakan administratif yang dilakukan tanpa dasar hukum yang jelas berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan mereduksi fungsi sertifikat sebagai instrumen perlindungan hak. Oleh karena itu, negara perlu memastikan bahwa kewenangan penguasaan tanah dijalankan secara selaras dengan prinsip kepastian hukum. Setiap tindakan terhadap tanah yang telah bersertifikat harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dilakukan melalui prosedur hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, diperlukan penguatan koordinasi antarinstansi dalam pengelolaan tanah negara bekas hak lama guna mencegah tumpang tindih klaim dan memastikan konsistensi kebijakan pertanahan. Dengan demikian, tujuan UUPA untuk mewujudkan kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan tanah dapat tercapai secara efektif.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adrian Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2019.

Sigit Sapto Nugroho. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. 1st ed. Klaten, Jawa Tengah: Penerbit Underline, 2025.

P.M, Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2023.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. 4th ed. Bandung: Mandar Maju, 2009.

Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.

Jurnal/Artikel

Abigail A Therik, Yossie M Jacob, Chatryen M Dju Bire. "Kekuatan Hukum Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II Nomor: 10/PDT.G/2022/PN RNO)." *Artemis Law Journal*, no. 3 (2025). https://doi.org/10.35508/alj.v2i2.21174.

Alindra, Rachmadifa. "Implikasi Tindak Pidana terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Bekas Hak *Eigendom Verponding* yang Dikuasi Orang Lain." *Jurist-Diction* 6, no. 2 (2023). https://doi.org/10.20473/jd.v6i2.45192.

Amini, Sulasiyah dan Suratman. "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 6, no. 3 (2022). https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i3.17712

Apriani, Desi, dan Arifin Bur. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021). https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11

Awali Syifa, Ummi Maskanah. "Eigendom: A Dutch Colonial Legacy in Indonesia's Land Ownership System in Case Number 109 PK/Pdt/2022." *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, dan Ekonomi Islam* 17, no. 1 (2025). https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v17i1.10995

Corda Lebda Purnama, Supriyadi , Tri Mulyani, Amri Panahatan Sihotang. "Analisis Yuridis Putusan PTUN Nomor 83/G/2023/PTUN. Smg terkait dengan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah yang *Overlapping*." *Semarang Law Review (SLR)* 6, no. 2 (October 2025). https://doi.org/10.26623/slr.v6i2.12851.

Defi Purnama Wati Wiwik, "Akibat Hukum Sertifikat Ganda terhadap Kepastian Hukum dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum bagi Hak Milik Tanah," *Jurnal: Media Akademik (JMA)* 3, no. 11 (2025) https://doi.org/https://doi.org/10.62281/kq3nm070.

Edwiarka, Salvatar Djibran. "Legal Position of Eigendom Verponding Land Rights in the Indonesian Land System." *Tabellius: Journal of Law* 2, no. 2 (2024). https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/tabelius/article/view/41571.

Ghaniyyu, Faris Faza, Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati. "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat menjadi Elektronik serta Perlindungannya sebagai Alat Pembuktian" *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (1997). https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4553.

Helena Sumiati, Ardiansah, Bagio Kadaryanto. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *Yustisia Merdeka : Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2021). https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111.

Kurniawan, Irman Widi, Etty Mulyati, dan Betty Rubiati. "Juridical Analysis of Verponding Eigendom Rights as a Guarantee of Fitness." *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 2, no. 1 (2020). https://doi.org/10.23920/jphp.v2i1.264.

Liadi, William Seven. "Kedudukan Eigendom Verponding dalam Hukum Petanahan di Indonesia." *Jurnal Panorama Hukum* 4, no. 1 (2019).

Morena Kaudis. "Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Tanda Bukti Hak menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Privatum* VI, no. 2 (2018). https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/19978.

Mujiburohman, Dian Aries. "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak *Eigendom*." *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (April 30, 2021). https://doi.org/10.29123/jy.v14i1.443.

Nasrudin, Nina Nusrani, Jujun Jamaludin. "Memahami Status Tanah di Indonesia antara Hak Milik dan Hak Menguasi Negara." *Qanniya: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2025). https://doi.org/10.15575/qanuniya.v2i2.2145.

Permadi, Iwan. "Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Penguasaan atas Tanah oleh Negara." *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023). https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6678.

Putrisasmita, Gianny. "Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Kerangka Reforma Agraria untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan di Indonesia." *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria* 3, no. 1 (2023). https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1466.

Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, Anggita Doramia Lumbanraja. "Sertifikat Hak atas Tanah dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020). https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085.

Sri Wahyu Handayani, Nurdian Permana, "Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah yang Mengalami Tumpang Tindih Akibat dari Pendaftaran Tanah," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): 6865–73, https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2315.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

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

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 mengenai Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, sebagai bagian dari pelaksanaan UU Cipta Kerja

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak Barat

Sumber Lainnya

BPN Surabaya: Sengketa tanah eigendom Pertamina di kementerian https://jatim.antaranews.com/berita/988997/bpn-surabaya-sengketa-tanah-eigendom-pertamina-di-kementerian. Diakses pada tanggal 8 Febuari 2026