



TESIS

Judul:

Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Di Atas Tanah *Eigendom Verponding* Kaitannya Dengan Lembaga Kadaluwarsa (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/PDT/2022)

Disusun oleh:

HAFIDZ INDRA PRATAMA
NIM. 207231026

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah di
Atas Tanah Eigendom Verponding Kaitannya
dengan Lembaga Kadaluwarsa (Studi Kasus:
Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022)**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun oleh:
HAFIDZ INDRA PRATAMA
NIM. 207231026

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025**

Pengesahan

Nama : HAFIDZ INDRA PRATAMA
NIM : 207231026
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul Tesis : Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah di Atas Tanah Eigendom Verponding Kaitannya dengan Lembaga Kadaluwarsa (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022)
Title : Legal Standing of Land Rights Certificate on Eigendom Verponding Land Relate to The Expiration Institution (Case Study: Supreme Court Decision Number 109 PK/Pdt/2022)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 14-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH., Dr.
3. I WAYAN GDE WIRYAWAN, Prof., Dr., S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 14-Januari-2025

Ketua Program Studi



AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof

Persetujuan

Nama : HAFIDZ INDRA PRATAMA
NIM : 207231026
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah di Atas Tanah Eigendom Verponding Kaitannya dengan Lembaga Kadaluwarsa (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 25-November-2024

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



ABSTRAK

- (A) Nama : Hafidz Indra Pratama (207231026)
- (B) Judul Tesis: “Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah di Atas Tanah *Eigendom Verponding* Kaitannya dengan Lembaga Kadaluwarsa (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022)”
- (C) Halaman : xi + 152 + 2024.
- (D) Kata Kunci : Kedudukan Hukum, Sertipikat Hak Atas Tanah, *Eigendom Verponding*, Lembaga Kadaluwarsa.
- (E) Isi Abstrak

Kedudukan hukum sertipikat hak atas tanah merupakan salah satu isu penting dalam sistem agraria Indonesia, terutama ketika dihadapkan pada status tanah yang berasal dari *eigendom verponding*, peninggalan rezim hukum kolonial. Permasalahan ini menjadi kompleks ketika dikaitkan dengan lembaga kadaluwarsa, yang dapat memengaruhi hak kepemilikan atau penguasaan tanah. Permasalahan yang dihadapi adalah bagaimana kedudukan hukum sertipikat hak atas tanah di atas tanah *eigendom verponding* terkait kasus dalam Putusan MA No. 109 PK/Pdt/2022 dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Sertipikat hak atas tanah yang dinyatakan tidak sah berdasarkan Putusan MA No. 109 PK/Pdt/2022. Metode penelitiannya adalah penelitian hukum yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada dasarnya kedudukan hukum sertipikat hak atas tanah memiliki kedudukan hukum yang kuat, karena merupakan hak yang diakui dan dilindungi berdasarkan asas *tangible proof* (bukti nyata) dalam hukum pertanahan maupun juga dengan pemegang haknya. Jika hak atas tanah *eigendom verponding* tidak dikonversi sesuai mekanisme hukum yang berlaku, hak tersebut dianggap gugur. Namun, pemohon yang merasa berhak memiliki tanah *eigendom verpondin* yang belum dikonversi, tetap dapat mengajukan klaim melalui jalur hukum, tetapi harus membuktikan hubungan hukum yang sah atas tanah tersebut. Bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah baru yang berasal dari hak atas tanah *eigendom* adalah secara yuridis bahwa semua hal yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah baru tersebut dianggap benar adanya. Sertipikat sebagai akta otentik hanya dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap jika pihak yang menggugat berhasil membuktikan yang sebaliknya atas kebenaran yang tercantum dalam sertipikat tetapi dengan memperhatikan juga ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata jo. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sedangkan terkait kekuatan hukum dari sertipikat hak atas tanah baru yang berasal dari hak atas tanah *eigendom* adalah sama seperti sertipikat-sertipikat hak atas tanah lainnya yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat akan hak atas tanah tersebut, sepanjang penerbitan sertipikat tersebut sudah sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan serta pihak penerima hak baru sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (F) Acuan : 77 (1961-2024)
- (G) Pembimbing : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.
- (H) Penulis : Hafidz Indra Pratama

ABSTRACT

- (A) Name: Hafidz Indra Pratama (207231026)
- (B) Thesis Title: *“Legal Position of Land Title Certificates on Eigendom Verponding Land in Relation to the Expiration Institution (Case Study: Supreme Court Decision Number 109 PK/Pdt/2022)”*
- (C) Pages: xi + 152 + 2024.
- (D) Keywords: *Legal Status, Land Title Certificate, Eigendom Verponding, Expired Institution*
- (E) Contents of the Abstract

The legal status of land title certificates is one of the important issues in the Indonesian agrarian system, especially when faced with land status originating from eigendom verponding, a legacy of the colonial legal regime. This problem becomes complex when associated with the institution of expiration, which can affect land ownership or control rights. The problem faced is how is the legal status of land title certificates on eigendom verponding land related to the case in Supreme Court Decision No. 109 PK/Pdt/2022 and how is the legal protection for holders of land title certificates declared invalid based on Supreme Court Decision No. 109 PK/Pdt/2022. The research method is normative juridical legal research. The results of the study indicate that basically the legal position of land title certificates has a strong legal standing, because it is a right that is recognized and protected based on the principle of tangible evidence in land law as well as with its rights holders. If the right to eigendom verponding land is not converted according to the applicable legal mechanism, the right is considered to have lapsed. However, applicants who feel they have the right to own eigendom verpondin land that has not been converted can still file a claim through legal channels, but must prove a valid legal relationship to the land. The form of legal protection that can be given to the holder of new land rights originating from the right to eigendom land is legally that all matters stated in the new land rights certificate are considered true. The certificate as an authentic deed can only be canceled by a court decision that has permanent legal force if the party suing succeeds in proving the opposite of the truth stated in the certificate but by also paying attention to the provisions of Article 1963 of the Civil Code in conjunction with Article 32 paragraph (2) of PP No. 24 of 1997, while regarding the legal force of the new land rights certificate originating from the right to eigendom land is the same as other land rights certificates, namely as a strong means of proof of the right to the land, as long as the issuance of the certificate is in accordance with the specified requirements and the party receiving the new rights is in accordance with the provisions of laws and regulations.
- (F) References : 77 (1961-2024)
- (G) Supervisor: Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.
- (H) Author: Hafidz Indra Pratama

KATA PENGANTAR

Ar-Rahman, Ar-Rahim. Puji syukur kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nyalah, akhirnya Penulis dapat menyelesaikan Tesis berjudul “Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah di Atas Tanah Eigendom Verponding Kaitannya dengan Lembaga Kadaluwarsa (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022)” yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum (M.H.) pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Tak lupa shalawat serta salam penulis hanturkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga-Nya, sahabat- Nya, hingga kita pengikut-Nya.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari Tesis ini, yang disebabkan keterbatasan pengetahuan Penulis, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan Tesis ini akan sangat Penulis harapkan. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis selama ini, baik selama penulis menjalani pendidikan maupun dalam penyelesaian Tesis ini. Terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H, M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum dan Rektor Universitas Tarumanagara;
2. Bapak Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku Ketua Yayasan Tarumanagara;
3. Bapak Dr. Ade Adhari, S.H, M.H., selaku Sekretaris Pascasarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku Pembimbing Tesis yang senantiasa memberikan arahan dan masukan yang membangun bagi Penulis;
5. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H, M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.;

6. Bapak Rizkiardi, SH. dan Bapak Dr. Marulak Togatorop, S.H., M.H., C.Med., C.L.A. selaku narasumber dalam penulis Tesis ini;
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan ilmu dan wawasannya selama penulis menjalankan proses perkuliahan;
8. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah membantu menyelesaikan Tesis saya dan memberikan dukungan selama ini, sehingga Tesis saya dapat terselesaikan;
9. Orangtua tercinta yaitu Bapak Drs Dedy Sarief dan Ibu Siti Safinah, B.Sc., atas dukungan dan do'a yang tak henti-hentinya, sehingga saya dapat menyelesaikan kuliah dan Tesis ini dengan baik sesuai dengan apa yang orangtua harapkan;
10. Adik penulis Hanifa Hana Kamila, S.E. dan sepupu penulis Myesha Adira, S.I.Kom. dan Alfiansyah Novaldy yang telah memberikan dukungan dan semangat hingga terselesaikannya Tesis ini;
11. Seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan dan semangat hingga terselesaikannya Tesis ini;
12. Bapak/Ibu pimpinan dan keluarga besar Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat dalam penulisan Tesis ini;
13. Bapak/Ibu pimpinan dan keluarga besar Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia baik pada tingkat Pusat, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia;
14. Bapak/Ibu pimpinan dan keluarga besar Kementerian Pekerjaan Umum dan Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman;
15. Seluruh Guru Penulis yang senantiasa memberikan pengajaran dan ilmunya kepada Penulis;
16. Seluruh sahabat Penulis yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat. Dengan kerendahan hati, Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua

yang telah memberikan dukungan kepada Penulis, yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu. Tiada kata yang lebih indah dan bermakna selain ucapan terima kasih yang tulus.

Jakarta, Desember 2024

Penulis

Pernyataan

Nama : HAFIDZ INDRA PRATAMA
NIM : 207231026
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah di Atas Tanah Eigendom Verponding Kaitannya dengan Lembaga Kadaluwarsa (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 25-November-2024
Yang menyatakan



HAFIDZ INDRA PRATAMA
NIM. 207231026

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Pengesahan.....	ii
Persetujuan	iii
Abstrak	iv
<i>Abstract</i>	v
Kata Pengantar	vi
Pernyataan Keaslian Tulisan (Orisinalitas)	ix
Daftar Isi	x
Daftar Singkatan	xii
Daftar Lampiran	xiii
Bab I. Pendahuluan	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
D. Kerangka Konseptual	7
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan	12
Bab II. Tinjauan Pustaka	14
A. Teori Konversi Tanah Hak Eigendom	14
B. Teori Norma Hukum	23
Bab III. Data Hasil Penelitian	62
A. Kasus Posisi Putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/Pdt/2022.....	62
B. Pertimbangan Hakim Putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/Pdt/2022.....	64
C. Amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/Pdt/2022.....	66
D. Data Hasil Wawancara	66

Bab	IV. Analisis Permasalahan	79
	A. Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah di Atas Tanah Eigendom Verponding Serta Kaitannya Dengan Lembaga Kadaluwarsa Terkait Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 109/PK/Pdt/2022.....	79
	B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah yang Dinyatakan Tidak Sah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 109PK/Pdt/2022.....	112
Bab	V. Penutup	149
	A. Kesimpulan	149
	B. Saran	150

Daftar Pustaka

DAFTAR SINGKATAN

ATR/BPN	adalah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
HAM	adalah Hak Asasi Manusia
IPTN	adalah Izin Penggunaan Tanah Negara
Keppres	adalah Keputusan Presiden
MA	adalah Mahkamah Agung
MK	adalah Mahkamah Konstitusi
PA	adalah Pengadilan Agama
Pdt	adalah Perdata
PK	adalah Peninjauan Kembali
PMA	adalah Penanaman Modal Asing
PN Bdg	adalah Pengadilan Negeri Bandung
PP	adalah Peraturan Pemerintah
PT Bdg	adalah Pengadilan Tinggi Bandung
PTSL	adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
SIP	adalah Sistem Informasi Pertanahan
UU	adalah Undang-Undang
UUD 1945	adalah Undang-Undang Dasar Tahun 1945
UUPA	adalah Undang-Undang Pokok Agraria
WNA	adalah Warga Negara Asing
WNI	adalah Warga Negara Indonesia

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran II	Keputusan Dekan Pembimbing Tesis
Lampiran III	Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran IV	Surat Keterangan Wawancara Narasumber Bapak Rizkiardi, S.H.
Lampiran V	Surat Keterangan Wawancara Narasumber Bapak Dr. Marulak Togatorop, S.H., M.H., C.Med., C.L.A.
Lampiran VI	Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Tesis
Lampiran VII	<i>Letter of Accepted (LoA)</i> Jurnal
Lampiran VIII	Hasil Uji Turnitin Jurnal