



Pembuktian *Eigendom Verponding* dalam Sengketa Tanah Dago Elos (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 dan Putusan Kasasi Nomor 436 K/Pid/2025)

Linny Firdaus

Magister Kenotariatan Universitas, Indonesia

Penulis Korespondensi: linny.firdaus21@ui.ac.id

Abstract. *This study examines the evidentiary function of Eigendom Verponding in the Dago Elos land rights dispute following the criminal conviction of the Muller Brothers. This research employs a doctrinal legal research method with an explanatory approach. The findings indicate that following Presidential Decree Number 32 of 1979, former Western land rights whose terms expired on September 24, 1980, became land directly controlled by the State, with priority rights granted to occupants in accordance with the applicable regulations. Consequently, Eigendom Verponding no longer functions as independent proof of land ownership rights but rather serves as evidence of the chain of title to the land. In the Dago Elos land dispute, Judicial Review Decision Number 109 PK/Pdt/2022 held that the Muller Brothers, as the lawful heirs of the previous Eigendom right holder, possessed stronger legal standing than the Dago Elos residents who had physically occupied the land. Several years later, Cassation Decision Number 436 K/Pid/2025 found that the Muller Brothers had used birth certificates containing false information to establish a legal relationship with the previous right holder. This circumstance reveals the potential manipulation of the chain of title in the evidentiary use of Eigendom Verponding, resulting in legal uncertainty for the Dago Elos residents who have occupied the land for generations. Therefore, it is necessary to limit the recognition of claims based on Eigendom Verponding over former Western land rights and to strengthen land registration outreach for parties who have continuously occupied such land across generations.*

Keywords: *Dago Elos; Eigendom Verponding; Land Dispute; Legal Certainty; Proof of Rights.*

Abstrak. Penelitian ini menganalisis pembuktian *Eigendom Verponding* dalam sengketa hak atas tanah Dago Elos pasca putusan pidana terhadap Muller Bersaudara. Penelitian ini adalah penelitian doktrinal dengan tipologi eksplanatoris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pasca Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, tanah bekas hak Barat yang berakhir jangka waktunya pada 24 September 1980 menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, dengan pemberian hak prioritas kepada pihak yang mendudukinya sesuai ketentuan yang berlaku. Konsekuensinya, *Eigendom Verponding* tidak lagi berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak yang berdiri sendiri, melainkan sebagai petunjuk riwayat kepemilikan hak atas tanah. Dalam sengketa tanah Dago Elos, Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 menyatakan bahwa Muller Bersaudara sebagai ahli waris yang sah dari pemegang hak *Eigendom* terdahulu memiliki legitimasi yang lebih kuat dibandingkan warga Dago Elos yang menduduki tanah tersebut secara fisik. Beberapa tahun kemudian, Putusan Kasasi Nomor 436 K/Pid/2025 menyatakan bahwa Muller Bersaudara menggunakan akta kelahiran yang memuat keterangan palsu untuk membuktikan hubungan hukum dengan pemegang hak terdahulu. Keadaan ini menunjukkan adanya celah manipulasi riwayat kepemilikan hak dalam pembuktian *Eigendom Verponding* yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi warga Dago Elos yang menguasai tanah secara turun-temurun. Oleh karena itu, diperlukan pembatasan pengakuan klaim berdasarkan *Eigendom Verponding* atas tanah bekas hak-hak Barat dan peningkatan sosialisasi pendaftaran tanah bagi pihak yang menguasai tanah secara turun-temurun.

Kata Kunci: Dago Elos; Eigendom Verponding; Kepastian Hukum; Pembuktian Hak; Sengketa Tanah.

1. LATAR BELAKANG

Sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) berlaku, hukum tanah Indonesia memiliki ketentuan pokok yang bersifat dualistis karena terdapat perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanah, yaitu Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat (Harsono, 2013, p.53). Hukum Tanah Barat mulai berlaku di Indonesia melalui *Burgerlijk Wetboek* pada tahun 1858. Sebelum berlaku *Burgerlijk Wetboek*, pada zaman VOC berlaku hukum Belanda

Kuno yaitu hukum tertulis misalnya *Overschijvings Ordonnatie* Stbl. 1834-27; dan hukum kebiasaan yang tidak tertulis, *Bataviasche Grondhuur*. Hampir seluruh tanah hak Barat terdaftar pada Kantor *Overschrijvings Ambtenaar* yang pemetaannya terdata pada Kantor Kadaster (Harsono, 2013, p.54). Pada masa tersebut, tanah hak Indonesia yang sebagian kecil telah terdaftar adalah tanah ciptaan Pemerintah Hindia Belanda untuk hak milik adat, *Agrarisch Eigendom*, dan tanah ciptaan Pemerintah Swapraja, seperti *Grant Sultan* (Hutagulung, 2012, p.234). Sejak diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berlaku unifikasi hukum tanah di Indonesia dengan cara mengubah (konversi) hak atas tanah kepunyaan orang dan badan hukum berdasarkan Hukum Adat dan Hukum Barat sesuai hak atas tanah menurut UUPA. Untuk menciptakan kepastian hukum, pemerintah Indonesia mengadakan lembaga *rechtskadaster* untuk menyelenggarakan pendaftaran hak atas tanah.

Pada prinsipnya, pendaftaran tanah bersifat “*rechtskadaster*” yang berarti bertujuan untuk memberi dan menjamin kepastian hukum (UUPA,1960). Sebelum PP No. 24 Tahun 1997, ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksana UUPA selama kurang lebih 30 tahun. Namun pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 tidak memberikan hasil yang memuaskan karena dari sekitar 55 juta bidang tanah yang memenuhi persyaratan untuk didaftarkan, hanya sekitar 30% bidang yang terdaftar (Harsono, 2013, p.470-471). Padahal pada waktu itu jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat diperkirakan akan meningkat hingga 75 juta akibat dari pemisahan, pemberian hak baru, dan pewarisan (Harsono, 2013, p.470-471). Maka PP No. 24 Tahun 1997 diberlakukan sebagai respons terhadap kendala pendaftaran tanah seperti kurangnya biaya, tenaga, dan alat serta kondisi objektif tanah itu sendiri. Pada kenyataannya jumlah tanah di Indonesia besar dan tersebar di wilayah yang luas tetapi sayangnya tidak didukung oleh alat pembuktian yang dapat dipercayai kebenarannya (Harsono, 2013, p.470-471). Maka dari itu, terdapat berbagai permasalahan salah satunya adalah sengketa hak atas tanah antara lebih dari satu pihak yang mengklaim memiliki objek tanah yang sama dengan alat bukti masing-masing yang dapat berbeda bentuk atau tingkatannya.

Pada tanggal 10 Oktober 2023, warga Dago Elos dari Bandung mendatangi Komnas HAM dan Komnas Perempuan dan Anak untuk menyampaikan keresahan atas tindakan kekerasan dari aparat terhadap warga pada tanggal 14 Agustus 2023 (Trimurti.id, 2023). Keributan ini berawal dari tahun 2016 ketika tiga orang Muller bersaudara dan PT Dago Inti Graha menggugat Warga Dago Elos dan menuntut bahwa lahan seluas 6,9 hektar yang diduduki warga adalah milik mereka berdasarkan alas hak *Eigendom Verponding*. Pada tahun 2016 sampai dengan 2017, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Muller bersaudara dan PT

Dago Inti Graha dan menguatkannya pada tingkat banding (Putusan Banding Nomor 570/PDT/2017/PT.BDG, 2018). Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung membatalkan putusan banding dari Pengadilan Tinggi Jawa Barat. Pada 29 Maret 2022, Mahkamah Agung pada permohonan Peninjauan Kembali menggugurkan putusan kasasi dan menguatkan putusan banding. Pada tanggal 30 Januari 2024, Pengadilan Negeri Bandung memberikan surat *Aanmaning* yang berisi teguran untuk mengosongkan tanah dan memanggil warga untuk menghadap Ketua Pengadilan pada tanggal 20 Februari 2024 (Trimurti.id, 2024). Permasalahan ini terus berlanjut hingga pada 18 Juli 2024 lalu, Polda Jawa Barat menahan Muller bersaudara atas dugaan pemalsuan dokumen yang sebelumnya digunakan dalam sengketa tanah Dago Elos (Detiknews, 2024). Perkara pidana tersebut kemudian berlanjut ke proses persidangan.

Pada 14 Oktober 2024, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung menjatuhkan pidana penjara selama 3,5 tahun atas penggunaan akta otentik yang memuat keterangan palsu (Detikjabar, 2024a). Pada 14 November 2024, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama yaitu pidana penjara selama 3,5 tahun kepada Muller Bersaudara (Putusan Banding Nomor 375/PID/2024/PT BDG, 2024) dengan alasan terpenuhinya seluruh unsur tindak pidana pada Pasal 266 ayat (2) KUHP (Detikjabar, 2024). Pada 28 Februari 2025, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari jaksa penuntut umum dan terdakwa, sehingga Muller Bersaudara tetap dijatuhkan pidana penjara selama 3,5 tahun (Detikjabar, 2025). Dalam hal ini, Muller Bersaudara terbukti menggunakan akta otentik yang berisi keterangan palsu seolah-olah isinya benar. Berdasarkan pemeriksaan laboratoris kriminalistik tertanggal 28 Juni 2024, blangko akta kelahiran dari Muller Bersaudara hasilnya non-identik atau merupakan produk cetak yang berbeda dengan blangko pembanding. Selain itu, pengajuan perubahan atau penambahan nama "Muller" pada akta kelahiran tidak disertai dengan penetapan Pengadilan Negeri dan tidak sesuai dengan Buku Registrasi Akta Kelahiran di Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Bandung. Pada putusan perdata Nomor 454/PDT.G/2016/PN.Bdg, akta kelahiran tersebut menjadi petunjuk riwayat kepemilikan tanah oleh Muller Bersaudara yang memberikan legitimasi yang lebih kuat dibandingkan warga Dago Elos yang mendudukinya. Dengan demikian, Muller Bersaudara mengetahui perbuatan tersebut dapat menguatkan dalil gugatannya dan memberikan kerugian material kepada warga Dago Elos yang mendudukinya.

Penelitian terdahulu umumnya berfokus pada kedudukan *Eigendom Verponding* dan hak prioritas atas tanah bekas hak Barat berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 (Pranandha, 2023). Namun, penelitian tersebut dilakukan sebelum adanya

putusan pidana terhadap Muller Bersaudara atas penggunaan akta otentik yang memuat keterangan palsu untuk membuktikan hubungan hukum dengan pemegang terdahulu. Dengan demikian, penelitian tersebut belum menganalisis pengaruh putusan pidana tersebut terhadap konstruksi pembuktian *Eigendom Verponding* dalam sengketa tanah Dago Elos. Di sisi lain, penelitian terdahulu pernah menganalisis pembuktian *Eigendom Verponding* pada akta otentik dalam perkara pemalsuan dokumen *Eigendom Verponding* (Rachmawati, 2018). Berdasarkan perbedaan tersebut, penelitian ini memberikan perspektif baru dengan menganalisis kembali pembuktian *Eigendom Verponding* dalam sengketa tanah Dago Elos setelah muncul putusan pidana yang berkaitan langsung dengan dokumen pendukung riwayat kepemilikan tanah dalam perkara perdata. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini akan menganalisis pembuktian *Eigendom Verponding* dalam sengketa tanah Dago Elos pasca putusan pidana Muller Bersaudara melalui Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 dan Putusan Kasasi Nomor 436 K/Pid/2025.

2. METODE

Penelitian ini merupakan penelitian doktrinal, yaitu penelitian yang meninjau permasalahan melalui studi kepustakaan dan kajian ilmu hukum (*Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah, Cet. 1*, 2023). Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMA/KBPN 3/1997), Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak Barat (Keppres 32/1979), dan peraturan perundang-undangan terkait. Studi dokumen juga dilakukan terhadap hasil penelitian sebelumnya, dokumen resmi, buku, kamus, jurnal, artikel, dan artikel ilmiah yang relevan. Tipe penelitian yang digunakan adalah *eksplanatoris*, yaitu menjelaskan keadaan dan konstruksi hukum dari gejala yang diteliti (Mamudji, 2005, p.4). Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dan menghasilkan data deskriptif-analitis (Mamudji, 2005, p.69). Sebagai penutup, hasil penelitian ini disajikan dalam simpulan dan saran.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembuktian *Eigendom Verponding* Pasca Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

Sejak tanggal 24 September 1960 yaitu saat UUPA diundangkan, terjadi konversi atau perubahan hak-hak lama untuk mencegah dualisme hukum tanah. Berdasarkan Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, terjadi perubahan hak-hak lama yang berasal dari Hukum Barat menjadi hak baru dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 1. Konversi Hak Lama Karena Hukum.

No	Hak Lama Sebelum UUPA	Hak Baru Setelah UUPA
1	Hak <i>eigendom</i>	Hak milik, jika pemilik adalah WNI tunggal. Kalau tidak memenuhi syarat, konversi menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun
2	Hak <i>eigendom</i> kepunyaan Pemerintah Negara Asing yang digunakan sebagai gedung kedutaan dan rumah kediaman Kepala Perwakilan	Hak pakai, selama tanah digunakan untuk keperluan tersebut
3	Hak <i>eigendom</i> kepunyaan orang asing di luar WNI dengan kewarganegaraan asing atau badan hukum yang tidak ditunjuk pemerintah berdasarkan Pasal 21 ayat (2) UUPA	Hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun
4	Hak <i>opstal</i> atau <i>erfpacht</i> di atas hak <i>eigendom</i> pada angka 1	Hak guna bangunan selama sisa waktu hak <i>opstal</i> atau <i>erfpacht</i> paling lama 20 tahun
5	Hak milik adat, hak <i>agrarisch eigendom</i> , hak <i>grant sultan</i> dan sejenisnya	Hak milik, jika pemilik adalah WNI tunggal. Kalau tidak memenuhi syarat, konversi menjadi hak guna usaha untuk tanah pertanian; atau hak guna bangunan bila bukan tanah pertanian. Keduanya berjangka waktu 20 tahun
6	Hak <i>erfpacht</i> untuk perkebunan besar	Hak guna usaha sesuai sisa waktunya, selama-lamanya 20 tahun
7	Hak <i>erfpacht</i> untuk pertanian kecil	Dihapus
8	Hak <i>concessie</i> dan sewa untuk perkebunan besar	Hak guna usaha, dengan mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria
9	Hak gogolan yang bersifat tetap	Hak milik
10	Hak gogolan yang tidak tetap	Hak pakai

Sejak 24 September 1960, hak-hak lama atas tanah dikonversi menjadi hak baru yang dikenal dalam sistem hukum nasional karena hukum (*van rechtswege*) (Harsono, 2013, p.324). Dengan demikian, hak-hak baru asal konversi Barat hanya berlaku untuk sementara atau paling lama 20 tahun sejak mulai berlakunya UUPA (UUPA, 1960). Meskipun demikian, pada praktiknya *Eigendom Verponding* masih digunakan sebagai dasar klaim untuk menunjukkan riwayat kepemilikan hak atas tanah.

Dalam Hukum Barat, dikenal lembaga *acquisitieve verjaring* berdasarkan Pasal 1963-1964 KUH Perdata yang merupakan konsep lampaunya waktu menjadi cara untuk mendapatkan hak atas tanah (*Burgerlijke Wetboek*, n.d.). Berdasarkan Pasal 610 Buku II KUH Perdata (dicabut oleh UUPA), seorang *bezitter* dapat memperoleh hak *eigendom* melalui *verjaring* dengan syarat penguasaannya terus-menerus, tidak terganggu, tidak terputus, diketahui umum dan secara tegas bertindak sebagai *eigenaar* yang beritikad baik. Berdasarkan Pasal 622 dan 623 Buku II KUH Perdata (dicabut oleh UUPA), seorang *eigenaar* mendapatkan hak milik dengan cara menggugat ke Pengadilan Negeri untuk memberikan penegasan dan tanda bukti hak kepada dirinya sebagai *eigenaar* (*eigendomswijzing*). Berbeda dengan konsep *acquisitieve verjaring* dalam hukum Barat, hukum tanah nasional lebih mengenal konsep *rechtsverwerking*. Dalam Hukum Adat, lembaga *rechtsverwerking* adalah konsep lampaunya waktu menyebabkan orang kehilangan hak atas tanah yang semula dimilikinya bila tanah tersebut tidak diusahakan oleh pemiliknya selama jangka waktu yang lama dan berada dalam penguasaan pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik (Harsono, 2013, p.67). Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, seseorang kehilangan hak atas tanahnya apabila selama 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertifikat di atas tanahnya, ia tidak mengajukan gugatan kepada Pengadilan dan yang mengajukan penerbitan sertifikat itu adalah pihak beritikad baik yang menguasai tanah secara fisik. Konsep *rechtsverwerking* merupakan konsep perolehan tanah melalui pelepasan hak atau hilangnya hak pemilik semula karena telah sekian lama tidak mengusahakan tanahnya.

Berdasarkan Pasal 1 Keppres 32/1979, tanah bekas hak Barat yang jangka waktunya berakhir selambat-lambatnya pada 24 September 1980 menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara pada saat berakhirnya hak bersangkutan. Terdapat beberapa ketentuan mengenai penataan kembali kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah sebagai berikut (Keppres 32/1979, 1979):

Tabel 2. Penataan Kembali Tanah Hak Asal Konversi Hak-Hak Barat Menurut Keppres 32/1979.

No	Keadaan	Bentuk Penataan Kembali
1	Bekas pemegang hak mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan dan memenuhi syarat	Diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali tanah digunakan untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum
2	Tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum	Tidak memperoleh hak baru, sehingga berhak atas ganti rugi yang ditetapkan oleh Penaksir
3	Tanah hak guna usaha bekas hak Barat yang diduduki rakyat dan memenuhi syarat menjadi pemukiman atau kegiatan usaha pertanian	Diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya
4	Tanah perkampungan bekas hak guna bangunan dan hak pakai yang telah menjadi perkampungan dan diduduki rakyat	Rakyat yang menduduki tanah diberikan hak prioritas setelah memenuhi persyaratan
5	Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai bekas hak Barat yang dimiliki oleh BUMN, perusahaan daerah dan badan-badan negara	Diberikan pembaharuan hak atas tanah dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku

Berdasarkan Pasal 2 Keppres 32/1979, penataan kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah tersebut memperhatikan keadaan tanah dan penduduknya, sumber daya alam dan lingkungan hidup, kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap, permasalahan tata guna tanah, dan rencana pembangunan daerah. Penataan kembali menurut Keppres 32/1979 merupakan langkah lanjutan dari konversi hak-hak Barat dalam UUPA untuk menyelesaikan permasalahan akibat berakhirnya jangka waktu hak-hak atas tanah asal konversi Barat pada 24 September 1980. Dapat dipahami bahwa UUPA telah mengatur konversi hak-hak Barat menjadi hak atas tanah yang dikenal dalam hukum tanah nasional sesuai dengan keadaan dan status subjek hukumnya. Selanjutnya, Keppres 32/1979 mengatur penyelesaian status tanah bekas hak-hak Barat yang jangka waktunya berakhir pada tanggal 24 September 1980 melalui pemberian hak baru dan penataan kembali sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku.

Meskipun UUPA dan Keppres 32/1979 sudah mengatur mekanisme konversi dan penataan kembali tanah bekas hak-hak Barat, pada praktiknya masih terdapat kebutuhan untuk membuktikan riwayat hak atas tanah yang berasal dari hak-hak lama. Dalam konteks tersebut, Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 mengatur pembuktian hak atas tanah bekas hak Barat dengan alat bukti tertulis, disertai keterangan yang dinilai oleh instansi berwenang. Dalam hal ini, alat bukti tertulis merupakan bukti kepemilikan atas nama pemegang hak sewaktu UUPA berlaku, disertai dengan bukti peralihan hak berturut-turut sampai kepada pemegang hak pada waktu dilakukan pendaftaran hak (PP 24/1997, 1997). Alat bukti tertulis berkaitan dengan *Eigendom Verponding* dapat berupa grosse akta hak *eigendom* dari *Overschrijvings Ordonnatie* (Staatsblad 1834-27) dengan catatan bahwa hak bersangkutan telah dikonversi menjadi hak

milik, atau bahwa sejak UUPA berlaku sampai dengan tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP 10/1961 di daerah bersangkutan (PP 24/1997, 1997). Jika alat bukti tertulis tersebut sudah tidak tersedia secara lengkap, maka pembuktian hak didasarkan pada penguasaan fisik atas tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, dengan itikad baik dan terbuka disertai kesaksian dari pihak lain, oleh pemohon pendaftaran hak dan pendahulu-pendahulunya (PP 24/1997, 1997). Dengan demikian, meskipun hak *eigendom* sudah dikonversi ke dalam sistem hukum nasional dan tanah bekas hak Barat yang jangka waktunya berakhir pada 24 September 1980 telah ditata kembali melalui Keppres 32/1979, PP 24/1997 masih memberikan ruang pembuktian hak melalui alat bukti tertulis sebagai petunjuk riwayat kepemilikan hak dan penguasaan fisik dengan syarat tertentu oleh pemohon hak. Oleh karena itu, *Eigendom Verponding* tidak dapat dipandang sebagai bukti kepemilikan hak yang berdiri sendiri, melainkan harus dinilai bersama alat bukti tertulis dan/atau penguasaan fisik atas tanah.

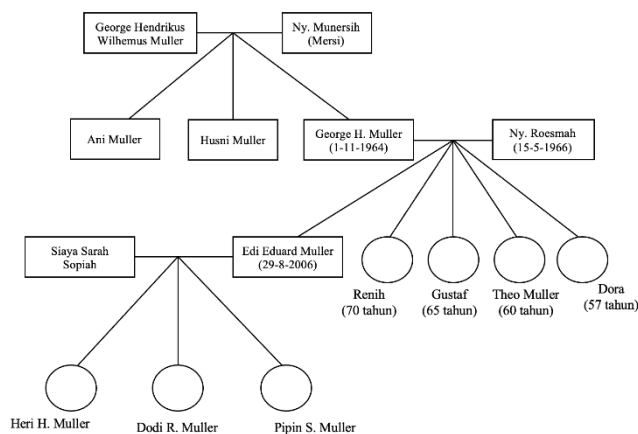
Pembuktian *Eigendom Verponding* dalam Sengketa Tanah Dago Elos Pasca Putusan Pidana Muller Bersaudara

Permasalahan pembuktian klaim atas kepemilikan tanah berdasarkan *Eigendom Verponding* dapat diamati dalam sengketa hak atas tanah antara Muller Bersaudara (Heri H. Muller, Dodi R. Muller dan Pipin S. Muller) dan PT Dago Inti Graha melawan warga Dago Elos dan Pemerintah Kota Bandung. Muller Bersaudara mendalilkan bukti kepemilikan tanah melalui *Eigendom Verponding* Nomor 3740 (Luas: 5.316 m²), 3741 (Luas: 13.640 m²) dan 3742 (Luas: 44.780 m²) disertai alat bukti tertulis berupa *Acte van Prijgeving, van Eigendom Verponding* yang menunjukkan riwayat kepemilikan tanah oleh George Hendrikus Muller dari pemilik sebelumnya yaitu NV Cement Tegel & Materielen Handel. Muller Bersaudara mendalilkan sebagai ahli waris dari George Hendrik Muller berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kelas IA Cimahi (23 Januari 2014) dan surat keterangan ahli waris oleh Camat Rancaekek (14 Mei 2008) bahwa ayah mereka, Edi Eduard Muller, yang meninggal dunia pada tanggal 29 Agustus 2006 meninggalkan mereka sebagai ahli waris yang masih hidup (Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg, 2016, p.28). Pada 1 Agustus 2016, Muller Bersaudara melakukan pengoperan dan penyerahan hak kepada PT Dago Inti Graha atas tiga bidang tanah bekas hak barat dengan *Eigendom Verponding* tersebut di hadapan Notaris Tri Nurseptari. Selanjutnya, PT Dago Inti Graha mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah. Kantor Pertanahan Kota Bandung pada pokoknya menjawab bahwa (Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg, 2016):

- Tanah tersebut adalah tanah Negara bekas *Eigendom* No. 3740, 3741 dan 3742 tercatat atas nama NV Cement Tegel & Materielen Handel “Simongan”;
- Tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
- Bekas pemegang hak yaitu NV Cement Tegel & Materialen Handel “Simongan” tidak pernah mengajukan pembaruan hak;
- Tidak ada penggarap atau penghuni yang mengajukan permohonan hak atas tanah atas dasar menggarap tanah setelah tanah menjadi tanah yang dikuasai Negara.

Faktanya, pihak warga Perkampungan Dago Elos sudah menghuni dan menguasai tanah tersebut selama 30 tahun lebih, bahkan ada yang sudah mencapai 50 tahun secara turun-temurun dan membayar pajak setiap tahunnya (Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg, 2016, p. 44). Selain itu, beberapa warga sudah memiliki sertipikat hak guna bangunan (SHGB) atau sertipikat hak milik (SHM) dan sebagian warga juga sedang mengajukan permohonan sertipikat (Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg, 2016, p. 44-45). Meskipun demikian, Muller Bersaudara dan PT Dago Inti Graha meminta warga untuk mengosongkan tanah tersebut. Pada 30 November 2016, Muller Bersaudara dan PT Dago Inti Graha mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada 331 warga Perkampungan Dago Elos dan Pemerintah Kota Bandung.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, Muller Bersaudara berhasil membuktikan hubungan hukum dengan pemegang hak terdahulu melalui bukti silsilah keluarga sebagai berikut:



Gambar 1. Silsilah Keluarga Muller Bersaudara.

Pengadilan Negeri Bandung mengabulkan seluruh gugatan Muller Bersaudara dan PT Dago Inti Graha dan menyatakan warga Dago Elos sudah melakukan perbuatan melawan hukum. Selanjutnya, Pengadilan Tinggi Jawa Barat menguatkan putusan pengadilan negeri (Putusan Banding Nomor 570/PDT/2017/PT.BDG, 2018); Mahkamah Agung tingkat kasasi

membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat dan memperbaiki putusan pengadilan tingkat pertama (Putusan Kasasi Nomor 934 K/Pdt/2019, 2019). Dalam Putusan Kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa warga Dago Elos memiliki hak prioritas untuk melakukan permohonan hak atas tanah sesuai PP 24/1997 jo PMA/KBPN 3/1997 (PMA/KBPN 3/1997, 1997), karena sudah menguasai tanah dalam jangka waktu yang lama, secara terus-menerus dan sebagian warga sudah memiliki sertipikat hak milik; sedangkan Muller Bersaudara dan pendahulunya sampai dengan tanggal 24 September 1980 tidak melakukan konversi hak dan tidak menguasai tanah secara fisik, sehingga tidak memiliki hak prioritas atas tanah berdasarkan Keppres 32/1979 jo Permendagri 3/1979 (Putusan Kasasi Nomor 934 K/Pdt/2019, 2019). Namun, Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama dan mengabulkan permohonan Muller Bersaudara karena memiliki riwayat kepemilikan hak yang lebih kuat daripada warga Dago Elos (Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022, 2022).

Putusan Peninjauan Kembali menunjukkan bahwa keberadaan *Eigendom Verponding* tidak menjadi satu-satunya dasar pertimbangan Mahkamah Agung dalam mengabulkan permohonan Muller Bersaudara. Untuk mendukung pembuktian dari *Eigendom Verponding* tersebut, Mahkamah Agung mempertimbangkan bukti riwayat kepemilikan tanah sebagai berikut (Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022, 2022):

- a. Penetapan Pengadilan Agama Kelas I A Cimahi Nomor 687/Pdt.P/2013 tanggal 23 Januari 2014 yang telah menetapkan:
 - a) Heri Hermawan Muller, Dodi Rustendi Muller dan Pipin Sandepi Muller adalah ahli waris dari Edi Eduar Muller;
 - b) Edi Eduar Muller adalah ahli waris dari George Hendrik Muller;
 - c) George Hendrik Muller adalah ahli waris dari George Hendrikus Wilhelmus Muller.
- b. Akta Atas Nama Raja, Akta Kepemilikan Nomor Verponding 3740, 3741, 3742 kepada George Hendrik Muller, Pemilik, berasal dari peralihan pemilik tanah sebelumnya PT Pabrik Tegel Semen Handeel "Simoengan" (*Acte van Prijgeving*);
- c. Atas nama Raja, Tembusan Nomor 344/1932, Akte dari pemindahan hak dari Nomor Verponding Kepemilikan 3740 kepada George Hendrik Muller, Pemilik (*Overschrijving*);
- d. Atas nama Raja, Akta Kepemilikan, Tembusan Nomor 833/1935, pemindahan hak dari Nomor Verponding Kepemilikan 3741 kepada George Hendrik Muller, Pemilik (*Overschrijving*);

- e. Atas nama Raja, Akta Kepemilikan, Tembusan Nomor 523/1936, pemindahan hak dari Nomor Verponding Kepemilikan 3742 kepada pemilik baru George Hendrik Muller (*Overschrijving*).

Dapat dipahami bahwa penetapan Pengadilan Agama menyatakan adanya hubungan hukum antara Muller Bersaudara dengan George Hendrik Muller, dan hubungan waris-mewaris antara George Hendrik Muller dengan George Hendrikus Wilhelmus Muller. Selain itu, bukti peralihan hak (*Acte van Prijgeving*) dari NV Cement Tegel & Materielen Handel “Simongan” kepada George Hendrik Muller disertai dengan bukti pemindahan hak (*Overschrijving*) *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742 kepada George Hendrik Muller atas nama Raja menunjukkan rangkaian riwayat kepemilikan hak dari pemegang terdahulu. Dengan demikian, pembuktian *Eigendom Verponding* tidak berdiri sendiri dan merupakan rangkaian alat bukti yang saling berkaitan, sehingga kelemahan pada salah satu alat bukti pendukung berpotensi memengaruhi penilaian terhadap konstruksi pembuktian riwayat kepemilikan hak.

Dalam perkara *a quo*, pembuktian *Eigendom Verponding* disertai dengan alat bukti tertulis yang menunjukkan hubungan hukum antara Muller Bersaudara dengan pemegang hak terdahulu dalam riwayat kepemilikan hak. Dengan mempertimbangkan alat bukti tersebut, Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali menilai bahwa Muller Bersaudara memiliki riwayat kepemilikan hak atas tanah yang lebih kuat dibandingkan warga Perkampungan Dago Elos. Oleh karena itu, Mahkamah Agung mengabulkan gugatan Muller Bersaudara dan PT Dago Inti Graha dan menghukum warga Perkampungan Dago Elos untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada PT Dago Inti Graha. Selanjutnya, Mahkamah Agung juga menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum berbagai sertifikat dan surat yang diterbitkan oleh instansi pemerintah daerah yang berkaitan dengan tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742. Putusan Peninjauan Kembali ini menunjukkan bahwa meskipun Muller Bersaudara tidak menguasai tanah secara fisik, mereka memiliki alas hak yang lebih kuat melalui pembuktian riwayat kepemilikan hak atas tanah. Sebaliknya, warga Dago Elos menguasai tanah secara turun-temurun selama 30-50 tahun dan bahkan sebagian sudah mendapatkan sertifikat hak milik/ hak guna bangunan, namun tetap dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tingkat Peninjauan Kembali mengutamakan riwayat kepemilikan hak dibandingkan fakta penguasaan tanah secara fisik yang telah berlangsung puluhan tahun. Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP 24/1997 jo Pasal 60 dan 61 PMA/KBPN 3/1997 dan Pasal 5 Keppres 32/1979, pembuktian hak atas tanah bekas hak Barat seharusnya tidak hanya bertumpu pada

keberadaan alat bukti yang menunjukkan riwayat kepemilikan hak, tetapi juga memberikan relevansi, bahkan hak prioritas, bagi pihak yang menguasai tanah secara fisik dan turun-temurun.

Kemenangan Muller Bersaudara dalam perkara perdata tersebut tidak mengakhiri permasalahan pembuktian riwayat kepemilikan hak *Eigendom*. Pada perkara pidana yang terpisah, Mahkamah Agung melalui putusan kasasi yang sudah berkekuatan hukum tetap menyatakan bahwa Muller Bersaudara terbukti menggunakan akta otentik yang memuat keterangan palsu seolah-olah isinya benar, dan dipidana penjara selama 3,5 tahun (Putusan Kasasi Nomor 436 K/Pid/2025, 2025). Putusan pidana tersebut memiliki keterkaitan dengan sengketa perdata Dago Elos karena akta kelahiran yang menjadi objek perkara pidana sebelumnya digunakan sebagai alat bukti dalam perkara perdata untuk membuktikan hubungan Muller Bersaudara dengan pemegang hak terdahulu. Dalam perkara perdata sebelumnya, akta kelahiran Heri Hermawan Muller dan Dodi Rustendi Muller (fotokopi dari fotokopi) digunakan untuk membuktikan garis keturunan yang menghubungkan Muller Bersaudara dengan George Hendrik Muller (Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg, 2016, p.114-115).

Berdasarkan fakta yang terungkap dalam perkara pidana, akta kelahiran tersebut awalnya tidak memuat nama "Muller" (Pengadilan Negeri Kota Bandung, 2024, p.168). Penambahan nama "Muller" dilakukan melalui proses pemindaian (scan) tanpa melalui mekanisme perubahan nama dengan penetapan pengadilan (Putusan Nomor 601/Pid.B/2024/PN Bdg, 2024, p.59,168). Ketika alat bukti ini dinyatakan memuat keterangan palsu melalui putusan pidana yang sudah *inkracht*, muncul keraguan terhadap validitas pembuktian hubungan hukum yang sebelumnya digunakan untuk mendukung klaim Muller Bersaudara dalam perkara perdata. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa pembuktian *Eigendom Verponding* bergantung pada keabsahan dokumen yang digunakan untuk membangun riwayat kepemilikan hak. Temuan dalam perkara pidana ini menunjukkan pentingnya pemeriksaan yang lebih cermat terhadap bukti-bukti dokumen yang diajukan dalam perkara perdata, khususnya yang berbentuk fotokopi atau hasil pemindaian (Maharani Diba & Anggoro, 2024). Meskipun demikian, putusan pidana tersebut tidak secara otomatis membatalkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022. Putusan pidana tersebut dapat dikategorikan sebagai bukti baru (*novum*) yang dapat diajukan pemeriksaan kembali melalui prosedur Peninjauan Kembali.

Sengketa tanah antara Muller Bersaudara melawan warga Perkampungan Dago Elos menunjukkan bahwa pembuktian hak-hak Barat seperti hak *Eigendom* berpotensi menimbulkan beberapa permasalahan seperti:

Risiko manipulasi riwayat kepemilikan hak atas tanah

Pembuktian *Eigendom Verponding* memerlukan rekonstruksi riwayat kepemilikan hak yang berlangsung dalam rentang waktu yang lama, disertai dengan dokumen historis yang perlu diverifikasi keabsahannya. Kondisi ini memberikan ruang terjadinya manipulasi atau penggunaan dokumen yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya untuk membangun hubungan hukum dengan pemegang hak terdahulu. Pembuktian yang didasarkan pada dokumen yang dimanipulasi berpotensi memengaruhi penilaian terhadap riwayat kepemilikan hak dan menimbulkan kerugian pada pihak yang berkepentingan.

Ketidakpastian status tanah bekas hak Barat

Pembuktian hak Barat seperti hak *Eigendom* berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap tanah bekas hak Barat yang diduduki dan dimanfaatkan oleh pihak lain. Pengakuan klaim berdasarkan hak-hak lama ini berpotensi mengaburkan status tanah bekas hak Barat yang menurut Keppres 32/1979 sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Pada prinsipnya, Keppres 32/1979 memberikan hak prioritas kepada pihak yang menduduki tanah bekas hak Barat setelah memenuhi persyaratan yang berlaku. Di samping itu, PP 24/1997 juga memberikan relevansi terhadap penguasaan tanah secara fisik dalam pembuktian hak. Namun, dalam praktiknya, klaim berdasarkan *Eigendom Verponding* dan riwayat kepemilikan hak masih terus diajukan. Akibatnya, timbul ketegangan antara pihak yang mengajukan klaim berdasarkan *Eigendom Verponding* dengan pihak yang menduduki tanah secara turun-temurun dengan itikad baik atau bahkan sudah memiliki sertifikat hak atas tanah.

Kasus Dago Elos menunjukkan bahwa pembuktian *Eigendom Verponding* dalam sengketa hak atas tanah masih berlangsung dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Meskipun hak-hak Barat sudah dikonversi melalui UUPA dan ditata kembali melalui Keppres 32/1979, klaim berdasarkan *Eigendom Verponding* masih dapat diajukan dan memperoleh pengakuan dalam proses peradilan puluhan tahun kemudian. Pada prinsipnya, pengakuan hak-hak lama bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pihak yang dapat membuktikan hubungan hukumnya secara sah dan beritikad baik. Namun pada praktiknya, mekanisme tersebut berisiko membuka ruang penyalahgunaan bagi pihak yang tidak beritikad baik. Hal ini menunjukkan perlunya pemeriksaan yang lebih ketat terhadap *Eigendom Verponding* beserta seluruh dokumen yang digunakan untuk membuktikan riwayat kepemilikan hak atas tanah. Di samping itu, pembuktian *Eigendom Verponding* seharusnya tidak mengabaikan status hukum sebagai tanah

yang dikuasai langsung oleh Negara dengan mempertimbangkan penguasaan fisik oleh pihak lain atau masyarakat berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Di tengah praktik pembuktian hak atas tanah yang masih menggunakan dokumen hak-hak lama, pengaturan mengenai tanah bekas hak Barat pada akhirnya memperoleh penegasan lebih lanjut melalui PP 18/2021. Pasal 95 ayat (1) PP 18/2021 yang mengubah PP 24/1997 menegaskan bahwa status tanah bekas hak Barat adalah tanah yang dikuasai oleh Negara dan alat bukti tertulis bekas hak Barat dinyatakan tidak berlaku (PP 18/2021, 2021). Ketentuan ini menunjukkan arah kebijakan hukum pertanahan untuk menyelesaikan status tanah bekas hak Barat di Indonesia. Sebelumnya, PP 24/1997 jo PMA/KBPN 3/1997 masih memberikan ruang pembuktian hak-hak lama dengan alat bukti tertulis sebagai pendukung riwayat kepemilikan hak. Perkembangan pengaturan tersebut menunjukkan adanya pergeseran kebijakan dari pembuktian yang masih menggunakan dokumen hak-hak lama menuju penegasan status tanah bekas hak Barat sebagai tanah yang dikuasai Negara dengan mengutamakan penguasaan fisik tanah secara nyata dengan itikad baik. Dalam konteks ini, kasus Dago Elos memperlihatkan kompleksitas yang timbul ketika klaim berdasarkan *Eigendom Verponding* masih memperoleh pengakuan dalam proses pembuktian hak atas tanah. Selain itu, kasus ini memperlihatkan bahwa pembuktian hak-hak lama dengan bukti riwayat kepemilikan pada praktiknya masih memperoleh pengakuan dalam proses peradilan, meskipun kebijakan hukum pertanahan diarahkan untuk menyelesaikan status tanah bekas hak Barat serta memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak yang menguasai tanah secara nyata dan beritikad baik.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Terdapat beberapa poin kesimpulan dari pembahasan di atas, yaitu:

- a. Pasca berlakunya UUPA dan Keppres 32/1979, hak *Eigendom* tidak lagi berlaku sebagai hak atas tanah dalam sistem hukum tanah nasional. Di samping itu, tanah bekas hak Barat yang jangka waktunya berakhir pada 24 September 1980 menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Meskipun demikian, kenyataannya *Eigendom Verponding* masih digunakan dalam proses pembuktian hak atas tanah. Berdasarkan PP 24/1997 jo PMA/KBPN 3/1997, pembuktian hak atas tanah bekas hak Barat tidak dapat hanya didasarkan pada *Eigendom Verponding*, melainkan harus didukung oleh alat bukti riwayat kepemilikan atau penguasaan fisik secara nyata dan beritikad baik selama 20 tahun. Dengan demikian, *Eigendom Verponding* bukan merupakan bukti kepemilikan hak yang berdiri sendiri, melainkan harus dinilai dengan alat bukti tertulis yang menunjukkan

hubungan hukum dengan pemegang hak terdahulu. Dalam perkembangannya, PP 18/2021 menegaskan bahwa alat bukti tertulis bekas hak Barat tidak lagi berlaku dan mengarahkan pembuktian hak atas tanah bekas hak Barat pada penguasaan fisik secara nyata dengan itikad baik.

- b. Dalam sengketa tanah Dago Elos, Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali menilai Muller Bersaudara memiliki alas hak yang lebih kuat daripada warga Dago Elos melalui pembuktian *Eigendom Verponding* yang didukung oleh berbagai alat bukti tertulis sesuai PP 24/1997. Namun, putusan pidana yang sudah berkekuatan hukum tetap kemudian menyatakan bahwa salah satu dokumen yang digunakan untuk membuktikan hubungan hukum dengan pemegang hak terdahulu memuat keterangan palsu. Keadaan ini menunjukkan bahwa pembuktian *Eigendom Verponding* sangat bergantung pada keabsahan dokumen yang digunakan untuk membangun riwayat kepemilikan hak. Kasus Dago Elos menunjukkan bahwa pengakuan klaim berdasarkan *Eigendom Verponding* berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum pada tanah bekas hak Barat yang sudah lama dikuasai masyarakat secara nyata dan beritikad baik, terutama jika klaim tersebut didasarkan pada riwayat kepemilikan hak yang keabsahannya masih dipersoalkan.

Saran

Terdapat beberapa poin saran dari pembahasan di atas, yaitu:

- a. Pemerintah perlu membatasi pengakuan kepemilikan hak atas tanah melalui pembuktian hak-hak lama seperti *Eigendom Verponding* berdasarkan arah kebijakan UUPA, Keppres 32/1979 dan PP 18/2021. Meskipun PP 24/1997 jo PMA/KBPN 3/1997 memberikan ruang pembuktian hak-hak lama dengan alat bukti tertulis, proses pembuktian seharusnya mempertimbangkan hak prioritas bagi pihak yang mendudukinya dan relevansi penguasaan fisik tanah secara nyata, terbuka, dan beritikad baik. Maka dari itu, pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi dan percepatan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang menguasai tanah secara nyata dan turun-temurun dengan itikad baik, terutama terhadap tanah bekas hak Barat yang statusnya sudah menjadi tanah yang dikuasai Negara. Upaya tersebut diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa pertanahan di kemudian hari.
- b. Pemerintah, lembaga peradilan, kantor pertanahan, notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) perlu menerapkan pemeriksaan yang lebih ketat terhadap dokumen hak-hak lama beserta seluruh dokumen yang digunakan untuk membuktikan hubungan hukum dan riwayat penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah. Selain itu, penilaian terhadap keabsahan dokumen pendukung seperti akta kelahiran, dokumen waris dan bukti peralihan

hak perlu ditelaah lebih mendalam untuk mencegah timbulnya ketidakpastian hukum dalam pembuktian hak atas tanah. Di samping itu, Notaris dan PPAT perlu memperoleh pemahaman yang memadai mengenai kedudukan *Eigendom Verponding* dalam sistem hukum nasional berdasarkan UUPA, Keppres 32/1979, PP 24/1997 dan PP 18/2021, sehingga proses pemeriksaan dan penilaian dokumen dapat dilakukan dengan lebih cermat dan sesuai perkembangan kebijakan hukum pertanahan.

REFERENSI

- Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah, Cet. 1.* (2023). Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Detikjabar. (2024a, October 14). *Tok! Muller Bersaudara Divonis 3,5 Tahun Bui di Kasus Dago Elos*. <https://www.detik.com/jabar/hukum-dan-kriminal/d-7586795/tok-muller-bersaudara-divonis-3-5-tahun-bui-di-kasus-dago-elos>
- Detikjabar. (2024b, November 15). *Banding Kandas, Duo Muller Bersaudara Tetap Dihukum 3,5 Tahun Penjara*. <https://www.detik.com/jabar/hukum-dan-kriminal/d-7639356/banding-kandas-duo-muller-bersaudara-tetap-dihukum-3-5-tahun-penjara>
- Detikjabar. (2025, March 2). *MA Tolak Kasasi Duo Muller Bersaudara!* <https://www.detik.com/jabar/hukum-dan-kriminal/d-7802561/ma-tolak-kasasi-duo-muller-bersaudara>
- Detiknews. (2024, July 19). *Muller Bersaudara Tersangka Kasus Sengketa Tanah Dago Elos Ditahan!* <https://news.detik.com/berita/d-7446744/muller-bersaudara-tersangka-kasus-sengketa-tanah-dago-elos-ditahan>
- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Universitas Trisakti.
- Hutagulung, A. (2012). *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia, ed.1*. Pustaka Larasan.
- Keputusan Presiden tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak Barat. Keppres Nomor 32 Tahun 1979.* (1979).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]* (R. Soebekti & R. Tjitrosudibio, Trans.). (n.d.).
- Maharani Diba, F., & Anggoro, T. (2024). Keberlakuan Eigendom Verponding Pada Tanah Negara yang Penguasaan Fisiknya dikuasai oleh Penggarap (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022). *Indonesia Notary*, (1), 15.
- Mamudji, S. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PMA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.* (1997).
- Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PP Nomor 18 Tahun 2021. LN Tahun 2021 No. 28 TLN No. 6630.* (2021).

- Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997. LN Tahun 1997 No. 59 TLN No. 3696. (1997).*
- Pranandha, H. A. (2023). *Analisis Sengketa Kepemilikan Tanah Bekas Hak Eigendom dan Hak Prioritas atas Tanah (Studi Putusan Nomor 109 PK/PDT/2022)*. Universitas Indonesia.
- Putusan Banding Nomor 375/PID/2024/PT BDG. Heri Hermawan Muller Dan Dodi Rustendi Muller Melawan RI. (2024).
- Putusan Banding Nomor 570/PDT/2017/PT.BDG. Alo Sana Dkk Melawan Heri Hermawan Muller Dkk. (2018).
- Putusan Kasasi Nomor 436 K/Pid/2025. Heri Hermawan Muller Dan Dodi Rustendi Muller Melawan RI. (2025).
- Putusan Kasasi Nomor 934 K/Pdt/2019. Alo Sana Dkk Melawan Heri Hermawan Muller Dkk (2019).
- Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg. Heri Hermawan Muller Dkk Melawan Didi E. Koswara Dkk. (2016).
- Putusan Nomor 601/Pid.B/2024/PN Bdg. Heri Hermawan Muller Dan Dodi Rustendi Muller Melawan RI. (2024).
- Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022. Heri Hermawan Muller Dkk Melawan Didi E. Koswara Dkk. (2022).
- Rachmawati, U. F. (2018). *Pembuktian Eigendom Verponding Pada Akta Otentik yang Terindikasi Masalah Sengketa Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 82/K/Pid/2017)* [Tesis Magister Kenotariatan]. Universitas Indonesia.
- Trimurti.id. (2023, October 17). *Foto Bercerita: Dago Elos dalam Tiga Hari Geruduk Jakarta*. <https://trimurti.id/jam-istirahat/foto-bercerita-dago-elos-dalam-tiga-hari-geruduk-jakarta/>
- Trimurti.id. (2024, March 8). *Ancaman Penggusuran Dago Elos: PN Bandung Emoh Keluarkan Penetapan Non Executable*. <https://trimurti.id/kabar-perlawanan/ancaman-penggusuran-dago-elos-pn-bandung-emoh-keluarkan-penetapan-non-executable/>
- Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU Nomor 5 Tahun 1960. LN Tahun 1960 No. 104 TLN No. 2043. (1960).*