

EIGENDOM VERPONDING MELAWAN SERTIFIKAT BPN : STUDI KASUS SMAN 1 BANDUNG

Dhiya Ghina Zhafira¹, Nabil Miqdad², Laila Salwa Putri Riza³, Shaquille Nadiem⁴, Raynar Ananta⁵

^{1,2,3,4,5}Universitas Pancasila

dhiyaghinazhafira@gmail.com¹, lailasalwa1704@gmail.com², nabilmix29@gmail.com³, raynarananta@gmail.com⁴, qello09@gmail.com⁵

ABSTRACT; *This research examines an agrarian dispute concerning the legal status of eigendom verponding, a colonial land right, in relation to national land certificates issued by the National Land Agency (BPN), with a specific case study involving the land used by SMA Negeri 1 Bandung. The study focuses on the application of Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles (UUPA) to former eigendom lands and the legal certainty resulting from the conversion of Western land rights into national rights, such as Ownership Rights or Rights of Use. The dispute between Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK) and the West Java Provincial Government serves as the analytical framework to understand how BPN, the courts, and agrarian laws provide legal protection over land utilized as public facilities. This research employs a normative legal method using statutory, doctrinal, and case-based approaches. The findings indicate that former eigendom lands that were not converted before the 1980 statutory deadline legally reverted to state control, thereby granting strong legitimacy to the land's use by state educational institutions. The judgment of the Bandung Administrative Court (PTUN Bandung) affirms the position of BPN-issued certificates as strong evidence and demonstrates how legal certainty is achieved through modern land administration mechanisms. This study contributes both theoretically and practically to the understanding of Western land rights conversion and the resolution of agrarian disputes within Indonesia's national land law system.*

Keywords: *Eigendom Verponding, Land Conversion, BPN Certificate, Legal Certainty, UUPA 1960, Agrarian Dispute, SMA Negeri 1 Bandung.*

ABSTRAK; Penelitian ini membahas konflik agraria antara status hak eigendom verponding sebagai hak barat warisan kolonial dengan sertifikat hak nasional yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan studi kasus pada tanah yang digunakan oleh SMA Negeri 1 Bandung. Fokus penelitian diarahkan pada penerapan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terhadap tanah eks eigendom verponding dan analisis kepastian hukum setelah diberlakukannya mekanisme konversi hak barat menjadi Hak Milik atau Hak Pakai. Kasus sengketa antara Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK) dan Pemerintah Provinsi Jawa Barat menjadi rujukan utama untuk melihat bagaimana BPN, pengadilan, dan ketentuan UUPA memberikan perlindungan hukum atas tanah yang telah digunakan sebagai fasilitas pelayanan publik. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, doktrin agraria, dan putusan pengadilan. Hasil penelitian

menunjukkan bahwa tanah eks eigendom yang tidak dikonversi hingga batas waktu tahun 1980 secara hukum kembali dikuasai negara, sehingga penggunaan tanah tersebut oleh satuan pendidikan negeri memiliki legitimasi hukum yang kuat. Putusan PTUN Bandung menegaskan kedudukan sertifikat BPN sebagai alat bukti kuat dan menunjukkan bagaimana asas kepastian hukum diwujudkan melalui mekanisme administrasi pertanahan modern. Penelitian ini memberikan kontribusi teoretis dan praktis terhadap pemahaman konversi hak barat serta penyelesaian sengketa agraria berbasis legalitas nasional.

Kata Kunci: Eigendom Verponding, Konversi Hak, Sertifikat BPN, Kepastian Hukum, UUPA 1960, Sengketa Agraria, SMA Negeri 1 Bandung.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting bagi Indonesia, baik sebagai sumber kemakmuran rakyat maupun sarana pembangunan nasional sebagaimana diamanatkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Melalui UUPA 1960, pemerintah melakukan unifikasi hukum agraria untuk menghapus dualisme hukum kolonial dan adat, sekaligus memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah. Sebelum UUPA berlaku, sistem pertanahan Indonesia masih menggunakan konsep hak barat seperti eigendom, opstal, dan erfpacht. Namun UUPA kemudian menetapkan jenis-jenis hak baru seperti Hak Milik, HGU, HGB, dan Hak Pakai serta mewajibkan pemegang hak barat, termasuk eigendom verponding, untuk mengonversinya menjadi hak nasional dalam jangka waktu 20 tahun.¹ Melalui pendaftaran tanah berdasar PP 24/1997, sertifikat diterbitkan sebagai alat bukti kuat meskipun tidak bersifat mutlak karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif tidak murni.²

Hak eigendom verponding sebagai warisan kolonial memiliki sifat hak milik absolut menurut KUHPerdara, tetapi setelah berlakunya UUPA wajib dikonversi menjadi Hak Milik paling lambat 24 September 1980. Masalah muncul karena masih banyak tanah eks eigendom yang tidak dikonversi, sehingga secara hukum kembali dikuasai negara. Kondisi ini menunjukkan pentingnya asas kepastian hukum dalam bidang agraria, yang pada dasarnya menuntut kejelasan status, perlindungan hak, serta tertib administrasi. Namun kepastian hukum tidak selalu mudah dicapai, mengingat sertifikat tanah hanya berfungsi sebagai bukti

¹ Pasal I Ketentuan Konversi UUPA 1960; Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, 2008.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, 2005.

kuat bukan bukti mutlak sehingga sengketa masih dimungkinkan jika ada pihak yang merasa memiliki klaim lebih sah.³

Hal tersebut tampak nyata dalam sengketa lahan SMAN 1 Bandung dengan Perkumpulan Lyceum Kristen (PLK), di mana tanah eks aset Het Christelijk Lyceum dipersoalkan kembali meskipun telah dikuasai negara dan digunakan sebagai fasilitas pendidikan. PTUN Bandung akhirnya menolak gugatan PLK dan menegaskan legalitas Sertifikat Hak Pakai Nomor 11, mengingat tanah tersebut digunakan untuk kepentingan publik sesuai fungsi sosial tanah dalam Pasal 6 UUPA. Kasus ini menunjukkan bahwa warisan hak kolonial masih berpotensi menimbulkan konflik, sekaligus menegaskan pentingnya mekanisme penyelesaian sengketa yang mengedepankan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Analisis semacam ini diperlukan untuk memperkuat sistem hukum agraria nasional dan memastikan bahwa pengelolaan tanah selaras dengan tujuan kesejahteraan rakyat.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana implikasi hukum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 terhadap status tanah bekas hak *eigendom verponding* yang digunakan oleh SMA Negeri 1 Bandung?
2. Bagaimana kepastian hukum atas kepemilikan dan penggunaan tanah oleh SMA Negeri 1 Bandung setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 dan pelaksanaan konversi hak *eigendom verponding*?

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Hak *Eigendom*

Hak *eigendom* merupakan bentuk hak atas tanah pada masa Hindia Belanda yang bersumber dari Pasal 570 Burgerlijk Wetboek (BW), yang mendefinisikannya sebagai hak milik paling sempurna untuk menikmati dan mempergunakan suatu benda sepenuhnya sepanjang tidak bertentangan dengan hukum. Hak ini memberikan kewenangan penuh kepada pemegangnya untuk memakai, menikmati hasil, dan mengalihkan tanah tersebut, sehingga bersifat individual dan absolut. Pada masa kolonial, *eigendom* umumnya diberikan kepada penduduk Eropa atau badan hukum Belanda, sementara penduduk pribumi hanya memperoleh

³ John Salindeho, *Masalah Sertifikat dalam Pembangunan*, 1994; konsep sistem publikasi negatif (Torrens) dalam P. Butt, *Land Law*, Thomson Reuters, 2018

hak pakai atau hak guna yang jauh lebih terbatas.⁴ Setelah Indonesia merdeka dan UUPA 1960 diberlakukan, sistem *eigendom* tidak lagi diakui karena bertentangan dengan asas-asas agraria nasional yang berlandaskan hukum adat dan mengutamakan kepentingan rakyat. Hak-hak *eigendom* yang masih ada kemudian dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesuai ketentuan Aturan Konversi UUPA. Dengan demikian, meskipun *eigendom* dapat dipandang sebagai pendahulu konsep Hak Milik dalam sistem agraria Indonesia modern, keduanya memiliki dasar hukum, subjek, dan sifat kepemilikan yang berbeda secara prinsipil.

Status Hukum Eigendom Verponding Pasca-Berlakunya UUPA 1960

Hak *eigendom verponding* merupakan bentuk kepemilikan absolut atas tanah dalam sistem hukum kolonial Belanda yang memberikan kewenangan penuh kepada pemegangnya untuk menguasai, menggunakan, dan mengalihkan tanah selama tidak bertentangan dengan hukum. Istilah *verponding* merujuk pada sistem pajak tanah kolonial, sehingga *eigendom verponding* berarti tanah yang telah terdaftar dalam administrasi perpajakan Belanda. Hak ini bersifat eksklusif bagi warga Eropa atau badan hukum kolonial, sementara masyarakat pribumi hanya mengakses tanah melalui hukum adat atau sewa.⁵ Setelah Indonesia merdeka, sistem pertanahan kolonial dianggap tidak sesuai dengan prinsip keadilan sosial, sehingga UUPA 1960 menghapus hak-hak barat seperti *eigendom*, *erfpacht*, dan *opstal* serta menetapkan mekanisme konversi agar disesuaikan dengan jenis hak nasional.

UUPA menentukan bahwa seluruh hak *eigendom* otomatis dikonversi menjadi Hak Milik sejak 24 September 1960, tetapi untuk memperoleh kepastian hukum diperlukan pendaftaran ulang di BPN. Dalam praktiknya, banyak tanah eks-*eigendom verponding* tidak segera dikonversi atau didaftarkan, sehingga menimbulkan sengketa dan klaim ganda, seperti kasus tanah eks-Het Christelijk Lyceum yang menjadi lokasi SMA Negeri 1 Bandung. Meskipun sertifikat tanah merupakan alat bukti kuat, sistem publikasi negatif tidak murni memungkinkan sertifikat digugat jika diterbitkan tanpa dasar hukum sah. Oleh karena itu, kepastian status tanah eks-*eigendom verponding* sangat bergantung pada kelengkapan konversi dan pendaftaran administrasinya, yang menentukan keabsahan penguasaan maupun perlindungan hukumnya dalam sistem agraria nasional.

Mekanisme Konversi Eigendom Verponding Menjadi Hak Milik

⁴ Van Vollenhoven, *Het Adatrecht van Nederlandsch-Indië*, 1931.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 2016, hlm. 185-187

Konversi hak eigendom verponding ke dalam sistem hukum nasional Indonesia merupakan langkah penting untuk menghapus dualisme hukum pertanahan peninggalan kolonial dan mewujudkan unifikasi sebagaimana dikehendaki UUPA 1960. Pasal I ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA menetapkan bahwa seluruh hak eigendom harus dikonversi menjadi Hak Milik dalam jangka waktu 20 tahun sejak 24 September 1960, atau paling lambat 24 September 1980. Apabila tidak dikonversi, hak tersebut dianggap gugur dan tanah kembali menjadi milik negara. Proses konversi dilakukan melalui pendaftaran tanah yang pada awalnya diatur dalam PP 10/1961 dan kemudian disempurnakan melalui PP 24/1997. Pemilik harus mengajukan permohonan ke kantor pertanahan dengan melampirkan bukti hak lama, dokumen pajak, dan peta bidang tanah. Setelah verifikasi dan penelitian status tanah, BPN menerbitkan sertifikat Hak Milik sebagai alat bukti kuat yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Dalam praktiknya, kewajiban konversi sering menghadapi hambatan seperti kurangnya pemahaman masyarakat, kendala administratif, dan sengketa atas tanah yang menghambat penerbitan sertifikat.⁶ Keterlambatan atau kegagalan mengkonversi hak mengakibatkan hilangnya hak tersebut dan tanah dikuasai negara, sesuai prinsip penguasaan negara atas tanah dalam UUPA. Meski demikian, konversi memberikan dampak positif yang signifikan, termasuk meningkatkan kepastian hukum, mencegah tumpang tindih klaim, memperkuat administrasi pertanahan, serta mempermudah akses pemilik terhadap pembiayaan dan mendukung pembangunan nasional. Dengan demikian, konversi eigendom verponding bukan sekadar perubahan status hak, tetapi upaya strategis untuk membangun sistem pertanahan yang modern, terintegrasi, dan berkeadilan sosial sesuai tujuan UUPA.

Peran BPN dalam Memberikan Kepastian Hukum

Kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan tanah merupakan asas fundamental dalam sistem agraria Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA yang mewajibkan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. BPN sebagai lembaga yang diberi mandat negara menjalankan tugas tersebut melalui mekanisme pendaftaran tanah yang diatur dalam PP 24/1997, termasuk inventarisasi tanah, verifikasi data yuridis dan fisik, serta penerbitan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat.⁷

⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, 2008, hlm. 143-147

⁷ Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Dalam konteks tanah eks hak barat Termasuk *eigendom verponding* peran BPN menjadi sangat strategis karena hak tersebut wajib dikonversi menjadi Hak Milik dalam jangka waktu 20 tahun sejak UUPA berlaku. Jika tidak dikonversi, hak dianggap gugur dan tanah kembali dikuasai negara, sehingga dapat dialokasikan untuk kepentingan publik melalui pemberian Hak Pakai atau HPL kepada instansi pemerintah. Pelaksanaan peran BPN tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mencakup penyelesaian konflik pertanahan, mediasi sengketa, dan percepatan legalisasi aset melalui program PTSL. Namun, tantangan seperti keterbatasan data historis, kurangnya dokumen pemegang hak lama, serta klaim berdasarkan bukti kolonial yang tidak sah sering menghambat proses konversi dan sertifikasi tanah eks *eigendom verponding*.⁸ Kendati demikian, digitalisasi pertanahan dan penguatan sinergi antar lembaga menjadi langkah penting untuk meningkatkan efektivitas tugas BPN. Dengan demikian, peran BPN sangat vital dalam mewujudkan kepastian hukum, menjaga kedaulatan negara atas tanah, serta mendukung pembangunan nasional yang berkeadilan sosial dan selaras dengan mandat konstitusi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada pengkajian norma hukum tertulis, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Pendekatan ini menempatkan data sekunder sebagai sumber utama untuk menemukan asas, prinsip, dan konsep hukum yang berkaitan dengan hak *eigendom verponding* serta proses konversinya dalam sistem hukum agraria Indonesia. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer mencakup UUPA 1960, PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, UUD NRI 1945, serta putusan pengadilan yang relevan.

Selain bahan hukum primer, penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder berupa literatur pendukung seperti buku teks hukum agraria, jurnal ilmiah, artikel, dan pendapat para ahli, termasuk karya Boedi Harsono, Maria S.W. Sumardjono, dan Urip Santoso. Penelitian ini juga memanfaatkan bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia yang berfungsi menjelaskan istilah atau konsep hukum terkait. Seluruh bahan tersebut dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelusuri sumber-sumber akademik yang relevan.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, 2016, hlm. 495-499

Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif menggunakan metode deskriptif-analitis. Analisis dilakukan dengan menggambarkan ketentuan hukum yang berlaku, kemudian menghubungkannya dengan kondisi faktual, khususnya terkait status dan penggunaan tanah bekas hak *eigendom verponding* yang ditempati SMA Negeri 1 Bandung. Pendekatan ini memungkinkan peneliti menarik kesimpulan yang sistematis mengenai kesesuaian antara ketentuan hukum agraria dan realitas penguasaan tanah tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implikasi Hukum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 terhadap Status Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding yang Digunakan oleh SMA Negeri 1 Bandung

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menandai berakhirnya dualisme sistem hukum pertanahan di Indonesia antara sistem hukum barat dan sistem hukum adat. Sebelum berlakunya UUPA, hak atas tanah diatur dalam ketentuan Burgerlijk Wetboek (KUHPperdata) dan Agrarische Wet 1870, yang mengenal hak-hak barat seperti *eigendom*, *erfpacht*, *opstal*, dan *gebruiksrecht*.⁹ Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, hak-hak barat tersebut tidak lagi diakui sebagai hak atas tanah yang berdiri sendiri, melainkan dikonversi ke dalam sistem hukum agraria nasional.¹⁰

Hak *eigendom verponding* merupakan hak milik tertinggi dalam sistem hukum kolonial Belanda yang memberikan kewenangan penuh kepada pemegangnya untuk menggunakan, menikmati, serta memindahtangankan tanah tersebut.¹¹ Namun, setelah berlakunya UUPA, hak ini tidak lagi sah diakui sebagai hak atas tanah dalam sistem hukum nasional Indonesia. Berdasarkan Ketentuan Konversi Bagian II Pasal I ayat (1) UUPA, hak *eigendom* dikonversi menjadi Hak Milik, sepanjang pemegang hak merupakan warga negara Indonesia dan memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan.¹²

Dalam konteks SMA Negeri 1 Bandung, tanah yang digunakan sekolah tersebut diketahui memiliki riwayat sebagai tanah dengan status hak *eigendom verponding* pada masa kolonial Belanda. Setelah UUPA berlaku, status tanah tersebut tidak lagi menjadi hak barat,

⁹ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Agraria Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2013),

¹⁰ *Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Boedi Harsono, *Hukum* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 125.

¹¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 67.

¹² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Bagian II Ketentuan Konversi Pasal I ayat (1).

tetapi beralih menjadi tanah negara karena digunakan untuk kepentingan pendidikan negeri yang termasuk dalam kategori kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA.¹³

Konsekuensinya, tanah tersebut tidak dapat dimiliki secara pribadi atau lembaga, tetapi hanya dapat digunakan atas dasar Hak Pakai atas Tanah Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik pihak lain untuk kepentingan tertentu.¹⁴

Dengan demikian, implikasi hukum dari berlakunya UUPA terhadap tanah bekas eigendom verponding yang digunakan oleh SMA Negeri 1 Bandung adalah:

1. Hak eigendom verponding tidak lagi diakui secara hukum;
2. Status tanah berubah menjadi tanah negara;
3. SMA Negeri 1 Bandung memperoleh hak pakai atas tanah tersebut;
4. Kewenangan pengelolaan dan pendaftaran berada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).¹⁵

Perubahan ini selaras dengan asas nasionalitas sebagaimana tercantum dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA, yang menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Dengan demikian, SMA Negeri 1 Bandung sebagai lembaga pendidikan negeri tidak dapat memiliki hak milik, melainkan hanya berhak menggunakan tanah negara untuk penyelenggaraan pendidikan.¹⁶

Kepastian Hukum atas Kepemilikan dan Penggunaan Tanah oleh SMA Negeri 1 Bandung Setelah Berlakunya UUPA dan Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom Verponding

Kepastian hukum merupakan asas fundamental dalam hukum pertanahan nasional. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.¹⁷ Ketentuan ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam

¹³ Ibid., Pasal 2 ayat (2).

¹⁴ Ibid., Pasal 41 ayat (1).

¹⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3.

¹⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, hlm. 156.

¹⁷ UUPA, Pasal 19 ayat (1).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.¹⁸

Dalam konteks tanah yang digunakan oleh SMA Negeri 1 Bandung, kepastian hukum baru dapat diperoleh apabila tanah bekas eigendom verponding tersebut telah melalui proses konversi dan pendaftaran di kantor pertanahan (BPN). Apabila proses konversi belum dilakukan, maka status tanah tersebut secara hukum masih dianggap dikuasai oleh negara, dan SMA Negeri 1 Bandung hanya berstatus sebagai pengguna tanpa sertifikat hak pakai.¹⁹

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai kewenangan dalam melaksanakan penetapan hak, pendaftaran, serta penerbitan sertifikat hak atas tanah.²⁰ Oleh karena itu, BPN berwenang menerbitkan sertifikat hak pakai atas nama instansi pemerintah apabila persyaratan administrasi dan hukum telah terpenuhi.

Kepastian hukum bagi SMA Negeri 1 Bandung juga memiliki implikasi terhadap perlindungan hukum apabila terjadi sengketa atau klaim atas tanah tersebut. Dengan adanya sertifikat hak pakai, posisi hukum sekolah menjadi jelas dan kuat secara yuridis, karena sertifikat tanah merupakan alat bukti yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.²¹

Dengan demikian, kepastian hukum atas tanah SMA Negeri 1 Bandung hanya dapat terwujud apabila:

1. Tanah bekas eigendom verponding telah dikonversi sesuai ketentuan UUPA;
2. Telah dilakukan pendaftaran dan penerbitan sertifikat oleh BPN;
3. Penggunaan tanah sesuai dengan tujuan negara, yaitu penyelenggaraan pendidikan untuk kepentingan umum.

Apabila ketiga hal tersebut terpenuhi, maka status hukum tanah SMA Negeri 1 Bandung menjadi jelas, sah, dan dilindungi secara hukum, sehingga terhindar dari potensi sengketa pertanahan di masa mendatang.²²

¹⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 88.

²⁰ Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 2 ayat (2).

²¹ PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat (1).

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 173.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) membawa implikasi hukum yang signifikan terhadap hak-hak barat, termasuk eigendom verponding, yang sebelumnya berlaku di Indonesia pada masa kolonial Belanda. Setelah UUPA diundangkan, hak eigendom verponding tidak lagi diakui dalam sistem hukum nasional dan harus dikonversi menjadi Hak Milik apabila memenuhi ketentuan yang berlaku.

Dalam konteks tanah yang digunakan oleh SMA Negeri 1 Bandung, status tanah tersebut pada awalnya merupakan tanah dengan hak eigendom verponding. Namun, pasca-berlakunya UUPA, tanah tersebut beralih menjadi tanah negara karena digunakan untuk kepentingan umum di bidang pendidikan. SMA Negeri 1 Bandung sebagai lembaga pendidikan negeri hanya dapat memegang Hak Pakai atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA.

Kepastian hukum atas tanah tersebut baru terjamin apabila telah dilakukan proses konversi dan pendaftaran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan diterbitkannya sertifikat hak pakai, maka kedudukan hukum SMA Negeri 1 Bandung sebagai pengguna tanah negara menjadi sah dan terlindungi secara yuridis. Oleh karena itu, UUPA dan peraturan pelaksanaannya memberikan dasar hukum yang kuat bagi penyelesaian status tanah bekas hak barat serta mewujudkan asas kepastian hukum dalam pengelolaan aset pendidikan negeri.

Saran

Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), perlu mempercepat proses inventarisasi, konversi, dan pendaftaran tanah-tanah bekas hak barat, terutama yang digunakan untuk fasilitas pendidikan negeri seperti SMA Negeri 1 Bandung. Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah potensi sengketa kepemilikan di masa mendatang.

Pihak SMA Negeri 1 Bandung disarankan untuk melakukan penelusuran administratif terhadap dokumen kepemilikan atau riwayat tanah yang digunakan, serta segera berkoordinasi dengan BPN dan Dinas Pendidikan Provinsi Jawa Barat untuk mengurus penerbitan sertifikat hak pakai apabila belum dimiliki.

Selain itu, pemerintah daerah dan instansi pendidikan perlu meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya legalitas tanah aset negara. Langkah ini dapat memperkuat

perlindungan hukum, transparansi, dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset publik di bidang pendidikan.

Bagi kalangan akademisi, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai efektivitas pelaksanaan ketentuan konversi hak barat dalam praktik pertanahan di Indonesia. Kajian ini penting untuk menilai sejauh mana tujuan UUPA dalam mewujudkan unifikasi hukum agraria dan kepastian hukum telah terealisasi secara optimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Qadri, Dinar. "Peran Negara dalam Memberikan Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Tanah." *Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2023.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Diyan Isnaeni dan Suratman. *Reforma Agraria, Land Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*. Malang: Intrans Publishing, 2018.
- Jeane Neltje dan Indrawieny Panjiyoga. "Nilai-Nilai yang Tercakup di Dalam Asas Kepastian Hukum." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3, No. 5, 2023.
- Lubis, Muhammad Yamin, dan Abdul Rahim Lubis. *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*. Bandung: CV Mandar Maju, 2011.
- Maria S.W. Sumardjono. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2013.
- Reko Dwi Salfutra. *Hukum Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Thafa Media, 2019.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 49.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 92.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 37.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 61.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Pasal I Aturan Konversi.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2019.

Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
(UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung Nomor 138/G/2022/PTUN-BDG
Tahun 2025.