

Analisis Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dago Elos terhadap Hak Para Pihak

Frederika Eugenia, Victor Imanuel Williamson Nalle

Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika, Indonesia

Correspondence: frederika.eugenia@student.ukdc.ac.id, viktor@ukdc.ac.id

Article Info	Abstract
<p>Submitted: 24-07-2025 Revised: 11-09-2025 Accepted: 26-10-2025 Published: 26-10-2025</p> <p>Keywords: Basic Agrarian Law; Legal Certainty; Eigendom Verponding Land Disputes.</p>	<p>Previous studies on agrarian conflict in Indonesia largely emphasized the weak conversion of colonial land rights and the uncertainty of land status but have yet to examine contemporary cases involving document forgery and inconsistent court rulings. The article highlights the Dago Elos land dispute as a modern urban agrarian conflict that reflects the fragility of legal certainty. Using an empirical juridical method through analysis of Basic Agrarian Law (UUPA), court decisions, and community interviews, the study finds that expired eigendom verponding claims and forged documents intensified legal insecurity for residents. The findings reveal that land rights protection in Indonesia remains vulnerable, while the state of the art of this research lies in integrating colonial legal legacies, administrative manipulation, and the effectiveness of legal protection in contemporary land disputes.</p>
Kata Kunci:	Abstrak
<p>UUPA, Kepastian Hukum, Eigendom Verponding, Sengketa Tanah</p>	<p>Penelitian terdahulu mengenai konflik agraria di Indonesia menyoroti lemahnya konversi hak barat dan ketidakpastian status tanah, namun belum banyak mengkaji kasus kontemporer yang melibatkan pemalsuan dokumen dan inkonsistensi putusan pengadilan. Artikel ini menempatkan sengketa tanah Dago Elos sebagai contoh nyata lemahnya kepastian hukum sekaligus representasi konflik agraria perkotaan modern. Dengan metode yuridis empiris melalui analisis UUPA, putusan pengadilan, dan wawancara masyarakat setempat, penelitian ini meneukan bahwa klaim <i>eigendom verponding</i> yang telah kadaluwarsa, ditambah praktik pemalsuan. Temuan ini menegaskan bahwa perlindungan hak atas tanah di Indonesia masih lemah, sementara <i>state of the art</i> penelitian ini terletak pada analisis integratif antara warisan kolonial, manipulasi administratif, dan efektivitas hukum dalam sengketa tanah kontemporer.</p>

PENDAHULUAN

Indonesia memiliki sistem hukum yang dirancang untuk mengatur masyarakat dan mendukung kesejahteraan, namun penerapannya belum sepenuhnya efektif dalam menekan angka kejahatan dan mengatasi berbagai masalah yang ada. Menurut data dari Badan Pusat Statistik jumlah kejahatan nasional yang ada di Indonesia pada tahun 2023 ini mencapai 584.991.¹ Dengan beragam kejahatan dan konflik yang kerap terjadi di Indonesia. Salah satu konflik mendasar yang jarang mendapat perhatian ini adalah sengketa tanah, yang menjadi isu penting dengan dampak luas. Isu ini tidak hanya bersifat hukum, tetapi juga sosial, ekonomi, dan politik. Kebijakan yang tidak konsisten dan penegakan hukum yang lemah menyebabkan kesejahteraan masyarakat terancam.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak atas tanah, termasuk hak milik, Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA), Hak Pakai (Pasal 41), dan hak-hak lain yang tercantum dalam UUPA. Sengketa tanah dapat muncul karena berbagai alasan, seperti adanya sertifikat ganda atau tumpang tindih kepemilikan. Konflik ini bisa melibatkan pemerintah dan masyarakat, badan hukum, atau individu. Sebelum UUPA diterapkan, Indonesia menganut sistem hukum dualistis dengan hukum adat tanah dan hukum barat.² Hukum adat mencakup tanah ulayat, milik, dan usaha, sementara hukum barat mencakup hak *eigendom*, *efpracht*

¹ Badan Pusat Statistik, Statistik Kriminal 2024, Volume 15, Diakses pada 25 September 2025.

² H. R. S. Ningrum, "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan". *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 1, No. 2, (2014) : 219-227.

dan *opstal*.³ UUPA berupaya menyatukan sistem hukum ini dengan mengkonversi hak barat menjadi hak-hak yang diatur dalam UUPA.

Berdasarkan data dari Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) menunjukkan bahwa pada tahun 2022 terdapat 212 kasus konflik agraria di Indonesia, dan jumlah ini meningkat menjadi 241 kasus pada tahun 2023, melibatkan area seluas 638,2 ribu hektar dan berdampak pada 135,6 ribu kepala keluarga.⁴ Salah satu contoh sengketa tanah adalah konflik antara warga Dago Elos dan Muller Bersaudara yang melibatkan PT. Dago Inti Graha, yang dimulai pada tahun 2016 di Dago, Bandung.

Konflik ini berkaitan dengan regulasi hukum yang tidak jelas dan keputusan pengadilan yang tidak konsisten. PT. Dago Inti Graha dan Muller Bersaudara menggugat warga Dago Elos dengan klaim tanah berdasarkan Eigendom Verponding, meskipun UUPA menetapkan bahwa hak barat hanya bisa diklaim dalam waktu 20 tahun setelah UUPA diundangkan dengan bukti kepemilikan yang sah.⁵

Permasalahan mengenai sengketa tanah Dago Elos pada dasarnya mencerminkan pola persoalan serupa dengan Penelitian mengenai konflik agraria yang terjadi di Sumatera Timur, Desa Launch. Permasalahan pada penelitian tersebut menekankan perihal kepemilikan atas tanah yang tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap. Sengketa ini terjadi pada saat masuknya kolonial Belanda ke Indonesia yang menggunakan tanah adat tersebut untuk meraup keuntungan dengan mengubahnya menjadi lahan Perkebunan dengan menggunakan hak *efpracht* selama 99 tahun. Setelah masuk kepada era kemerdekaan tanah tersebut tidak kembali menjadi milik Masyarakat, tetapi pemerintah memilih untuk mengubahnya menjadi milik negara BUMN dengan basis Perkebunan Nusantara (PTPN).⁶ Masyarakat sekitar pun lambat laun menjadi kehilangan mata pencahariannya karena adanya penggusuran kebun-kebun milik rakyat oleh pemerintah dengan dalih Hak Guna Usaha.

Penelitian tersebut menunjukkan persoalan kepastian hukum atas tanah merupakan masalah di Indonesia yang belum dapat dituntaskan. Sengketa tanah Dago Elos dalam artikel ini juga semakin menunjukkan buruknya administrasi pertanahan di Indonesia dalam memberi kepastian hukum sehingga berujung pada sengketa. Efektivitas sistem hukum di Indonesia dalam melindungi hak masyarakat atas tanah patut dipertanyakan sebagai persoalan hukum. Maka dari itu menjadi sebuah urgensi penting dalam lingkup agraria untuk mengkaji lebih lanjut mengenai permasalahan yang terjadi khususnya di Dago Elos ini karena dianggap mempresentasikan konflik agraria komtemporer yang mencerminkan lemahnya kepastian hukum dan tumpang tindih regulasi pertanahan di Indonesia, sekaligus berdampak langsung pada masyarakat. Dengan adanya pembahasan lebih lanjut mengenai konflik agraria ini tentunya akan memberikan sebuah pemahaman baru bagi masyarakat.

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur dan keilmuan dalam bidang hukum agraria, serta menjadi kontribusi dalam pengembangan teori hukum mengenai kepastian dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia.

Sementara itu, secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih konkret kepada masyarakat, khususnya pihak-pihak terdampak konflik agraria, terkait hak-hak hukum mereka dan jalur penyelesaian yang tersedia. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi masukan penting bagi lembaga-lembaga negara seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan aparat penegak hukum dalam memperbaiki kebijakan dan pelaksanaan hukum yang lebih adil dan konsisten dalam menyelesaikan sengketa tanah di Indonesia.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini merumuskan dua pokok pertanyaan: *Pertama*, bagaimana kepastian hukum atas kepemilikan tanah di Dago Elos, dengan segala akibat yang berdampak pada hak para pihak yang berkepentingan, dalam kaitannya dengan hukum pertanahan secara keseluruhan; dan *Kedua*, bagaimana efektivitas sistem hukum dalam melindungi hak masyarakat atas tanah berdasarkan studi kasus sengketa tanah Dago Elos.

³ Dian Aries Mujiburohman, "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom: Kajian Putusan No. 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl", *Jurnal Yudisial*, Vol. 14, No. 1, (2021) : 117-137.

⁴ <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2024/01/18/jumlah-kasus-konflik-agraria-meningkat-pada-2023>, Diakses pada 16 Agustus 2024.

⁵ Amalia Nurfitriya Syukur, dkk, "Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Warga Dago Elos Melawan Keluarga Muller: Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Nomor 109 PK/Pdt/2022", *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 4, No. 1, (2022) : 51-72.

⁶ M. A. P. Ritonga, dkk, "Konflik Agraria: Perampasan Tanah Rakyat Oleh Ptpn Ii Atas Lahan Adat Masyarakat (Studi Kasus Desa Launch, Simalingkar, Kecamatan Pancur Batu, Langkat)", *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, Vol. 4, No. 2, (2022) : 124.

Untuk menjawab kedua rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui secara mendalam akar permasalahan ketidakpastian hukum terhadap hak-hak para pihak yang berkepentingan atas tanah di Dago Elos, serta menilai sejauh mana efektivitas sistem hukum Indonesia dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat atas kepemilikan tanah. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur dan keilmuan dalam bidang hukum agraria, serta menjadi kontribusi dalam pengembangan teori hukum mengenai kepastian dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia.

METODE

1. Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang mengkaji hukum tidak hanya dari sisi normatif (aturan tertulis), tetapi juga menelusuri pelaksanaan dan efektivitas hukum dalam realitas sosial (*law in action*). Pendekatan ini dipilih karena permasalahan kepemilikan tanah di Dago Elos tidak hanya berkaitan dengan teks hukum, tetapi juga mencakup konflik sosial, manipulasi administratif, dan inkonsistensi putusan pengadilan.

2. Rancangan Kegiatan

Penelitian ini dirancang melalui beberapa tahapan yang sistematis. Tahap pertama adalah studi pendahuluan yang bertujuan untuk memahami konteks sosial dan hukum dari konflik agraria di Dago Elos. Selanjutnya dilakukan pengumpulan data melalui wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait serta penelusuran dokumen hukum yang relevan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menautkan aspek empiris dan normative agar menghasilkan gambaran yang komprehensif. Tahap akhir berupa evaluasi dan penyusunan simpulan yang dilakukan dengan berlandaskan pada teori hukum agrarian dan asas kepastian hukum, sehingga penelitian ini diharapkan mampu memberikan jawaban yang tepa tatas permasalahan yang diteliti.

3. Ruang Lingkup

Penelitian ini mencakup tiga fokus utama, yaitu sengketa tanah antara warga Dago Elos dengan PT Dago Inti Graha dan Muller Bersaudara, kepastian hukum dalam konteks hak milik dan hak waris berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), serta efektivitas sistem hukum nasional yang meliputi penegakan hukum, fungsi lembaga peradilan, dan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN).

4. Tempat

Lokasi penelitian adalah Kelurahan Dago Elos, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung 454/Pdt.G/2016/PN Bdg. Penelitian ini pun disertai dengan beberapa wawancara tambahan yang berkaitan dengan konflik agraria terkait.

5. Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam (*in-depth interview*) dengan warga terdampak konflik serta aparat kelurahan dan RT/RW setempat. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, literatur akademik, serta laporan penelitian sejenis yang relevan dengan konflik agraria.

6. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan beberapa konsep kunci sebagai landasan analisis.

- a. Kepastian Hukum: dipahami sebagai kejelasan dan ketegasan hukum dalam memberikan perlindungan hak atas tanah kepada masyarakat, ditunjukkan melalui eksistensi dan implementasi UUPA serta hasil putusan pengadilan,
- b. Efektivitas Hukum: Tingkat keberhasilan sistem hukum dalam menegakkan aturan secara konsisten dan adil, termasuk kemampuan institusi negara mengidentifikasi, mengadili, dan menyelesaikan konflik agraria.
- c. Hak Atas Tanah: Hak yang diakui oleh negara terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.
- d. Sengketa Tanah: Konflik antara dua atau lebih pihak terkait kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah, termasuk yang disebabkan oleh tumpang tindih klaim dan pemalsuan dokumen.

7. Teknik Analisis

Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yang bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti. Analisis ini dilakukan dengan cara,

Mendeskripsikan konflik hukum berdasarkan data primer dan sekunder, Menafsirkan secara kritis bagaimana aturan (law in the book) dibandingkan dengan praktiknya di lapangan (law in action), Menganalisis secara kontekstual relevansi UUPA terhadap penyelesaian sengketa tanah, Mengevaluasi efektivitas aparat hukum dan kelembagaan dalam menangani sengketa agraria, Menyusun simpulan berdasarkan teori keadilan, asas kepastian hukum, dan asas kemanfaatan

HASIL

Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Di Dago Elos, Dengan Segala Akibat Yang Berdampak Pada Hak Para Pihak Yang Berkepentingan

Indonesia memiliki sistem hukum yang dirancang untuk mengatur masyarakat dan mendukung kesejahteraan, namun penerapannya belum sepenuhnya efektif dalam menekan angka kejahatan dan mengatasi berbagai masalah yang ada. Tanah ini merupakan sebuah cerminan status sosial dalam masyarakat agraris. Konflik agraria ini pun akan selalu bertambah seiring dengan adanya pertumbuhan penduduk. Salah satu konflik mendasar yang jarang mendapat perhatian ini adalah sengketa tanah, yang menjadi isu penting dengan dampak luas. Isu ini tidak hanya bersifat hukum, tetapi juga sosial, ekonomi, dan politik. Kebijakan yang tidak konsisten dan penegakan hukum yang lemah menyebabkan kesejahteraan masyarakat terancam.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak atas tanah, termasuk hak milik, Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA), Hak Pakai (Pasal 41), dan hak-hak lain yang tercantum dalam UUPA. Sengketa tanah dapat muncul karena berbagai alasan, seperti adanya sertifikat ganda atau tumpang tindih kepemilikan. Konflik ini bisa melibatkan pemerintah dan masyarakat, badan hukum, atau individu. Sebelum UUPA diterapkan, Indonesia menganut sistem hukum dualistis dengan hukum adat tanah dan hukum barat.⁷ Hukum adat mencakup tanah ulayat, milik, dan usaha, sementara hukum barat mencakup hak *eigendom*, *efpracht*, dan *opstal*.⁸ UUPA berupaya menyatukan sistem hukum ini dengan mengkonversi hak barat menjadi hak-hak yang diatur dalam UUPA.

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Hal ini diperlukan guna mewujudkan prinsip dari persamaan di hadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Begitu pula dengan sengketa yang terjadi di wilayah Dago Elos, antar warga Dago Elos (331 Kartu Keluarga) dengan Muller Bersaudara yang bernama Heri Hermawan Muller, Dodi Rustendi Muller, dan Pipin Sandepi Muller disertai dengan PT Dago Inti Graha (Jo Budi Hartanto). Pada permasalahan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum belum sepenuhnya merata pada seluruh masyarakat, permasalahan ini berlangsung sejak tahun 2016 hingga saat ini. Muller Bersaudara dan PT Dago Inti Graha yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat dan Warga Dago Elos yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat.

Pada awalnya Muller Bersaudara hendak mengajukan gugatan dan melakukan klaim mengenai hak atas tanah *Eigendom* miliknya atas hak waris dari George Hendrik Muller (Kakek dari Muller Bersaudara), tanah tersebut diberikan oleh De Te Semarang Gev N.V Cememt Tegel Fabriek En Materialen Handel Simongan. Gugatan yang diajukan oleh Muller ini pun nyatanya dilatarbelakangi oleh dorongan dari PT Dago Inti Graha yang juga turut serta ingin memiliki tanah tersebut untuk kepentingan komersil. Muller mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Negeri Bandung dengan Nomor Putusan 454/Pdt.G/2016/PN Bdg dengan membawa bukti bahwa Muller Bersaudara adalah pemilik sah dan ahli waris dari Eduard Muller yang ditandai dengan Penetapan Pengadilan Kelas IA Cimahi Nomor 687/Pdt.P/2013. Begitupun dengan hasil dari Putusan 454/Pdt.G/2016/PN Bdg yang juga menyatakan bahwa Muller Bersaudara adalah pemilik yang sah atas tanah di wilayah Dago Elos tanpa terkecuali.

Warga Dago Elos pun merasa bahwa tanah tersebut adalah miliknya karena mereka memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Hak Guna Bangunan (HGB) dan bukan milik Muller Bersaudara ataupun PT Dago Inti Graha. Warga Dago Elos pun telah menunjukkan kepemilikan sertifikat hak milik yang dimilikinya dan membuktikan bahwa tanah yang ditempatinya saat ini adalah sah dan tidak melawan hukum, kemudian Warga Dago Elos pun mengajukan gugatan banding pada Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 1 Februari 2018 dengan Nomor Putusan 570/Pdt/2017/PT Bdg.

⁷ H. R. S. Ningrum, *Op.Cit*, hlm.219-227.

⁸ Dian Aries Mujiburohman, *Op.Cit*, hlm.117-137.

Hanya saja pada tahap ini Warga Dago Elos kembali tidak mendapatkan keadilan dan putusan tersebut memihak untuk memenangkan Muller Bersaudara dan PT Dago Inti Graha. Pada 20 Maret 2018 Warga Dago Elos pun kembali mengajukan gugatan kasasi dengan Nomor Putusan 934 K/Pdt/2019, pada hasil putusan kasasi ini keadilan berpihak pada Warga Dago Elos. Pada tahap ini Muller Bersaudara dan PT Dago Inti Graha yang merasa bahwa putusan kasasi tersebut tidak sesuai dengan apa yang diharapkan, maka Muller Bersaudara kembali mengajukan Peninjauan Kembali dengan Nomor Putusan 109 PK/Pdt/2022.⁹

Hingga pada tahap terakhir, yaitu pada Putusan Nomor 601/Pid.B/2024/PN Bdg ini terungkap beberap fakta hukum baru yang ditemukan oleh Jaksa Penuntut Umum (JPU). Dalam penilaiannya JPU menilai bahwa Muller Bersaudara telah melakukan tindak pidana pemalsuan *Acte Van Prijgving Van Eigendom Vervonding* bernomor 3740 (5.316 m), 3741 (13.460 m), 3742 (44.780 m) agar dapat melakukan klaim atas lahan tanah Warga Dago Elos yang dibuat dihadapan notaris. Dalam penjelasan yang disampaikan oleh Jaksa Penuntut Umum (JPU) terakhir tanah tersebut tercatat atas nama De Te Semarang Gev N.V Cememt Tegel Fabriek En Materialen Handel Simongan. Selain itu Jaksa Penuntut Umum (JPU) pun telah melakukan pemalsuan akta kelahiran, yang mana Muller Bersaudara ini mengaku sebagai keturunan seorang warga Belanda bernama George Hendrik Muller, akan tetapi berdasarkan kondisi nyata Heri dan Dodi tidak memiliki nama keluarga “Muller” di bagian belakang namanya, sehingga keduanya menambahkan nama “Muller” di belakang nama miliknya pada tahun 2014. Akan tetapi berdasarkan penelusuran di Disdukcapil Kabupaten Bandung pada 30 Januari 2024, nama dari kedua Muller Bersaudara tersebut tidak tertulis dalam buku register dan keduanya pun tidak pernah mengajukan permohonan untuk penggantian nama ke pengadilan.

Pada dasarnya apabila berbicara mengenai kepemilikan tanah, *eigendom verponding* ini sudah tidak berlaku lagi sejak adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, yang mana hak barat atas tanah warisan ini harus dikonversi untuk dapat dijadikan hak milik paling lambat pada 24 Desember 1980. Sesuai dengan regulasi dan syarat yang tertuang dalam UUPA, sehingga mampu dikatakan bahwa status tanah *Eigendom Verponding* yang dimiliki oleh keluarga Muller sudah menjadi tanah negara dan bukan merupakan tanah dari barat lagi karena telah melewati batas yang ditentukan oleh UUPA dalam Pasal 1 ayat (1) dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979. Sementara untuk sertifikat yang dimiliki oleh Warga Dago Elos adalah sah karena telah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sesuai dengan ketentuan UUPA.

Berdasarkan pemaparan yang ada mengenai sengketa tanah di wilayah Dago Elos ini, hukum seharusnya mampu memberikan kemanfaatan, keadilan, dan kepastian bagi seluruh masyarakat tanpa terkecuali. Hanya saja berdasarkan pemaparan dan fakta hukum yang didapatkan dari permasalahan tanah di wilayah Dago Elos, kepastian hukum ini dirasa masih sangat kurang, khususnya bagi masyarakat yang kurang mampu. Menurut data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional hingga tahun 2023 terdapat 8.111 kasus agraria yang belum terselesaikan yang terdiri dari 4.211 kasus sengketa, 550 kasus konflik, dan 3.290 perkara di pengadilan.¹⁰ Sengketa tanah di Dago Elos ini tidak hanya berdampak pada individu atau kelompok tertentu, tetapi juga berimplikasi pada stabilitas sosial dan Pembangunan nasional. Selain itu dengan adanya sengketa tanah di Dago Elos ini menunjukkan kelemahan dalam sistem penegakan hukum di Indonesia. Putusan Pengadilan yang berbelit dan seringkali tidak konsisten membuat masyarakat kehilangan kepercayaan terhadap lembaga peradilan. Penegakan hukum perlu meningkatkan profesionalitas dan integritas dalam menangani kasus-kasus serupa agar keadilan dapat terwujud dengan baik.

Efektivitas Sistem Hukum dalam Melindungi Hak Masyarakat atas Tanah

Efektivitas hukum yang ada di masyarakat ini dapat menjadi sebuah indikator untuk menilai apakah terjadi kesenjangan antara *law in the book* dengan *law in action*. Apabila hukum tersebut berjalan secara efektif maka dapat dikatakan bahwa hukum telah berlaku secara menyeluruh sehingga tidak terjadi kesenjangan, tetapi apabila masih terdapat kesenjangan antara *law in the book* dengan *law in action* maka dapat dikatakan bahwa hukum tersebut tidak efektif dan tidak memenuhi tujuan dari

⁹ D. Kautsar dan A. F. Maulana, “Dinamika Sengketa Tanah di Dago Elos Bandung”, *Jurnal Hukum Non Diskriminatif*, Vol. 2, No. 2, (2024) : 115-122.

¹⁰ <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2024/01/18/jumlah-kasus-konflik-agraria-meningkat-pada-2023>, diakses pada 16 Agustus 2024

aturan hukum itu sendiri Menurut C.G Howard dan R.S Mumners efektivitas hukum hanya dapat dilihat pada sebuah produk hukum positif dalam bentuk perundang-undangan yang berlandaskan dengan 8 analisis, yaitu:¹¹

- (a) Peraturan perundang-undangan tersebut relevan dengan kebutuhan masyarakat,
- (b) Rumusan yang tegas dari peraturan perundang-undangan agar mudah untuk dipahami,
- (c) Adanya sosialisasi secara berkala agar dapat diketahui oleh masyarakat,
- (d) Adanya penegasan mengenai sifat melarang dari hukum,
- (e) Adanya sanksi yang tegas, jelas dan mudah untuk dipahami,
- (f) Berat atau ringannya sebuah sanksi harus seimbang dengan kesalahan yang diperbuat,
- (g) Adanya norma yang dipatuhi dan diakui oleh masyarakat,
- (h) Peraturan yang diterapkan pun tetap perlu memperhatikan aspek sosio-ekonomi masyarakat setempat.

Dalam hal ini apabila berbicara mengenai sengketa tanah khususnya pada wilayah Dago Elos, Jawa Barat ini nyatanya dapat dikatakan bahwa hukum yang ada di Indonesia ini masih jauh dari kata efektif. Hal ini bermula dari adanya gugatan yang diajukan oleh Muller Bersaudara dengan dukungan dari PT Dago Inti Graha kepada Warga Dago Elos yang menyatakan bahwa tanah Eigendom Nomor 3740, 3741, 3742 yang sekarang disebut sebagai Dago Elos adalah milik Muller Bersaudara, hal ini ditunjukkan dari adanya Penetapan Pengadilan Kelas IA Cimahi Nomor 687/Pdt.P/2013 yang menyatakan bahwa Muller Bersaudara adalah pemilik tanah yang sah, sehingga warga Dago Elos diharuskan untuk meninggalkan wilayah tersebut tanpa terkecuali. Gugatan yang diajukan baik oleh Muller Bersaudara maupun oleh Warga Dago Elos secara bergantian ini telah berlangsung selama 8 tahun lamanya dengan berbagai gugatan dari hierarki terendah hingga tertinggi untuk mencapai supremasi hukum.

Apabila mengacu pada regulasi yang ada, dan memang Muller Bersaudara adalah pemilik tanah yang sah, seharusnya langkah awal yang dapat dilakukan oleh Muller Bersaudara adalah melakukan konversi tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengubah *Acte Van Verponding* menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur mengenai jangka waktu konversi tanah dengan batas waktu yang diberikan selama 20 tahun lamanya, mulai dari 24 September 1960 sampai dengan 24 September 1980, tetapi apabila tanah tersebut tidak dilakukan konversi sesuai dengan batasan waktu tersebut maka akan dikuasai langsung oleh negara.¹²

Berdasarkan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto sebuah hukum dapat dikatakan pasti apabila;

- Hukum tersebut menyediakan aturan yang jelas dan konsisten, dan harus diterbitkan oleh kekuasaan negara
- Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk menyetujui muatan yang ada pada aturan tersebut, perilaku masyarakat pun tentunya akan menyesuaikan peraturan yang dibuat oleh pemerintah
- Hakim dalam peradilan bersifat independen, yakni tidak memihak serta wajib menerapkan hukum secara konsisten dalam setiap perkara
- Hukum dapat dicapai apabila substansi hukum tersebut sesuai dengan kebutuhan masyarakat

Apabila ditinjau dari teori kepastian hukum Jan M. Otto, prinsip-prinsip tersebut jelas tidak terwujud dalam sengketa tanah Dago Elos, sebab praktik pemalsuan sertifikat yang dilakukan Muller Bersaudara berupa hal-hal berikut:¹³

1. Membuat surat baik sebagian maupun seluruh dari isinya tidak sesuai dan bertentangan dengan kenyataan yang ada atau dapat disebut sebagai pemalsuan intelektual
2. Membuat surat yang seakan-akan surat tersebut memang berasal dari orang lain atau dapat disebut sebagai pemalsuan materil

Secara *das solen* (permasalahan hukum) pemalsuan surat ini dapat terjadi dikarenakan faktor

¹¹ Lalu M. Alwin Ahadi, "Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum", *Jurnal Usm Law Review*, Vol. 5, No.1, (2022) : 110-127.

¹² A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung: Alumni,1985).

¹³ E. J. Siagian, "Kajian Hukum Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Hak Milik Tanah". *Lex Crimen*, Vol. 10, No.6, (2021).

ekonomi yang sulit sehingga mendorong seseorang untuk melakukan pemalsuan surat, sedangkan secara *das sein* (aturan hukum) menyatakan bahwa segala jenis surat harus secara sah dikeluarkan oleh pihak yang memang memiliki wewenang tanpa ditiru baik secara tulisan, isi, maupun tanda tangan.¹⁴ Setelah 8 tahun lamanya mencari sebuah keadilan dengan segala bukti yang telah didapatkan oleh JPU mengenai adanya pemalsuan pada akta tanah, JPU pun menyatakan bahwa kepemilikan tanah *eigendom* nomor 3740, 3741, 3742 terakhir kali tercatat atas nama De Te Semarang Gev N.V Cememt Tegel Fabriek En Materialen Handel Simongan.¹⁵ Berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, JPU menyatakan bahwa Muller Bersaudara ini tidak pernah menguasai ataupun meningkatkan status kepemilikan tanah tersebut sesuai dengan UU yang diberlakukan, sehingga tanah tersebut telah dikuasi oleh negara dan telah diterbitkan Bukti Kepemilikan kepada masyarakat.

Lalu, adanya penambahan nama Muller di belakang nama dari setiap individu tersebut serta perubahan pada akta kelahiran pada tahun 2013 dan 2014. Akan tetapi pihak Disdukcapil Kabupaten Bandung pun tepatnya pada 30 Januari 2024 tidak menemukan nama Muller pada buku register dan Muller Bersaudara pun dinyatakan tidak pernah mengajukan permohonan penggantian nama tersebut ke pengadilan. Selain itu berdasarkan pemeriksaan laboratoris kriminalistik, JPU pun menemukan kejanggalan pada keaslian akta kelahiran Muller Bersaudara, yang mana akta kelahiran mereka merupakan produk cetak yang berbeda dengan blanko pembanding A maupun B. Hingga pada akhirnya Muller Bersaudara dijatuhi hukuman pidana penjara selama 3 tahun 6 bulan kurungan dengan sejumlah pertimbangan hakim mengenai hal yang memberatkan dan meringkan.¹⁶ Akan tetapi perbuatan pidana yang dilakukan oleh Muller Bersaudara ini seakan baru terungkap pada belakangan ini, hal ini jelas menimbulkan pertanyaan apakah memang bahwa sejak awal para pejabat atau pun pihak terkait telah mengetahui adanya unsur pemalsuan ini dan mencoba untuk menyelewengkan aturan yang ada untuk memenangkan salah satu pihak dengan adanya pemberian imbalan yang dijanjikan atau karena hal lain yang melatarbelakanginya.

SIMPULAN

Berdasarkan uraian hasil dan pembahasan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Artikel ini menegaskan bahwa sengketa tanah yang terjadi di Dago Elos ini merupakan potret nyata lemahnya kepastian hukum dan efektivitas sistem hukum agraria di Indonesia, sekaligus memposisikan penelitian ini sebagai kontribusi akademik yang penting dalam memperkaya literatur hukum agraria dengan menyoroti keterkaitan antara warisan hukum kolonial, ketidakpastian regulasi, serta praktik penegakan hukum yang inkonsisten.

Namun demikian, tulisan ini masih memiliki keterbatasan pada aspek komparasi dengan studi kasus agraria lain secara lebih luas serta kurang mendalami perspektif ekonomi-politik yang turut mempengaruhi konflik pertanahan. Untuk itu, diharapkan studi selanjutnya disarankan untuk memperluas analisis dengan pendekatan interdisipliner, melibatkan kajian historis, ekonomi, dengan pendekatan interdisipliner, serta memperkuat data empiris melalui observasi lapangan yang lebih mendalam agar pemahaman mengenai dinamika sengketa agraria dapat lebih komprehensif dan solutif.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung: Alumni.1985

Peraturan Perundang-Undangan

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

¹⁴ D. Ahmad, "Kajian Hukum Tentang Pemalsuan Surat Dalam Hukum Positif Di Indonesia", *Lex Crimen, Vol. 11, No.3*, (2022).

¹⁵ Muklis Efendi, dkk, "Konflik Kelas dan Komunikasi Kesadaran Kolektif dalam Sengketa Lahan Dago Elos, Bandung, Jawa Barat", *Lex Crimen, Vol. 15, No.2*, (2025) : 144-156.

¹⁶ <https://www.detik.com/jabar/hukum-dan-kriminal/d-7586795/tok-muller-bersaudara-divonis-3-5-tahun-bui-di-kasus-dago-elos>, Diakses pada 22 November 2024.

Jurnal

- Ahadi, Lalu M. Alwin. “Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum”, *Jurnal Usm Law Review*, Vol. 5, No.1, (2022) : 110-127
- Ahmad, D. “Kajian Hukum Tentang Pemalsuan Surat Dalam Hukum Positif Di Indonesia”, *Lex Crimen*, Vol. 11, No.3, (2022)
- Badan Pusat Statistik, Statistik Kriminal 2024, Volume 15
- Efendi, Muklis, dkk, “Konflik Kelas dan Komunikasi Kesadaran Kolektif dalam Sengketa Lahan Dago Elos, Bandung, Jawa Barat”, *Lex Crimen*, Vol. 15, No.2, (2025) : 144-156
- Kautsar, D. dan A. F. Maulana, “Dinamika Sengketa Tanah di Dago Elos Bandung”, *Jurnal Hukum Non Diskriminatif*, Vol. 2, No. 2, (2024) : 115-122
- Mujiburohman, Dian Aries. “Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom: Kajian Putusan No. 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 14, No. 1, (2021) : 117-137
- Ningrum, H. R. S. “Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan”. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 1, No. 2, (2014) : 219-227
- Ritonga, M. A. P., dkk, “Konflik Agraria: Perampasan Tanah Rakyat Oleh Ptpn Ii Atas Lahan Adat Masyarakat (Studi Kasus Desa Launch, Simalingkara, Kecamatan Pancur Batu, Langkat)”, *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, Vol. 4, No. 2, (2022) : 124
- Siagian, E. J. “Kajian Hukum Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Hak Milik Tanah”. *Lex Crimen*, Vol. 10, No.6, (2021).
- Syukur, Amalia Nurfitri, dkk, “Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Warga Dago Elos Melawan Keluarga Muller: Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Nomor 109 PK/Pdt/2022”, *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 4, No. 1, (2022) : 51-72

Website

- <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2024/01/18/jumlah-kasus-konflik-agraria-meningkat-pada-2023>
- <https://www.detik.com/jabar/hukum-dan-kriminal/d-7586795/tok-muller-bersaudara-divonis-3-5-tahun-bui-di-kasus-dago-elos>