

## Dinamika Sengketa Tanah di Dago Elos Bandung

Daffa Kautsar<sup>1\*</sup>, Ayang Fristia Maulana<sup>2</sup>

Fakultas Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Bina Bangsa, Serang, Indonesia

Email: <sup>1\*</sup>daffakautsar0302@gmail.com, <sup>2</sup>fristia.maulana@gmail.com

Email Corresponding Author: daffakautsar0302@gmail.com

**Abstrak**-Sengketa tanah di Dago Elos, Bandung, merupakan permasalahan kompleks yang memerlukan pemahaman mendalam terhadap sejarah, analisis sosio-ekonomi, dan penelusuran perubahan dalam pola hidup masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengupas tabir permasalahan, menganalisis akar masalah, perkembangan terkini, serta mencari solusi yang dapat menguntungkan semua pihak terlibat. Metode studi literatur diharapkan memberikan kontribusi penting dalam menyusun pemahaman yang mendalam tentang sengketa tanah di Dago Elos. Dengan merinci teori-teori terkait dan temuan empiris sebelumnya, penelitian ini diarahkan untuk membangun landasan konseptual yang kokoh dan memberikan wawasan bagi solusi yang berkelanjutan. Peneliti melakukan analisis terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022 dalam kasus sengketa tanah antara warga Dago Elos dan Keluarga Muller. Analisis ini menyoroti ketidaksesuaian pertimbangan hakim dalam putusan tersebut dengan aturan yang berlaku dalam UUPA dan UUD 1945. Selain itu, penelitian ini juga menemukan bahwa gugatan yang disampaikan oleh Keluarga Muller dan PT. Inti Graha kepada masyarakat Dago Elos merupakan eigendom verponding, yang merujuk pada sistem pendaftaran tanah yang diterapkan oleh pemerintah kolonial Belanda di Hindia Belanda pada abad ke-19. Solusi yang diusulkan melibatkan pemantauan dan evaluasi berkelanjutan, pendekatan adaptif, kolaborasi aktif antara semua pihak terlibat, serta penerapan teori partisipasi masyarakat dan penyelesaian alternatif sengketa (PAS). Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pandangan yang komprehensif bagi para pembuat kebijakan dan menciptakan kondisi yang mendukung keberlanjutan dan kesejahteraan masyarakat setempat.

**Kata Kunci:** Sengketa Tanah, Dago Elos, Eigendom Verponding

**Abstract**-The land dispute in Dago Elos, Bandung, is a complex problem that requires a deep understanding of history, socio-economic analysis, and tracking changes in people's lifestyles. This research aims to peel back the veil on the problem, analyze the root of the problem, recent developments, and find solutions that can benefit all parties involved. The literature study method is expected to provide an important contribution in developing an in-depth understanding of land disputes in Dago Elos. By detailing related theories and previous empirical findings, this research is aimed at building a solid conceptual foundation and providing insights for sustainable solutions. Researchers conducted an analysis of the Supreme Court decision Number 109 PK/Pdt/2022 in the land dispute case between Dago Elos residents and the Muller family. This analysis highlights the incompatibility of the judge's considerations in the decision with the applicable regulations in the UUPA and the 1945 Constitution. Apart from that, this research also found that the lawsuit submitted by the Muller Family and PT. The essence of Graha for the Dago Elos community is eigendom verponding, which refers to the land registration system implemented by the Dutch colonial government in the Dutch East Indies in the 19th century. The proposed solution involves continuous monitoring and evaluation, an adaptive approach, active collaboration between all parties involved, as well as the application of community participation and alternative dispute resolution (PAS) theories. Thus, it is hoped that this research can provide a comprehensive view for policy makers and create conditions that support the sustainability and welfare of local communities

**Keywords:** Land Dispute, Dago Elos, Eigendom Verponding

### 1. PENDAHULUAN

Sengketa tanah merupakan permasalahan kompleks yang dapat mengakibatkan konflik dan ketegangan di antara pihak-pihak yang terlibat. Salah satu lokasi yang menjadi sorotan dalam konteks ini adalah Dago Elos, Bandung. Dago Elos, sebagai bagian dari Kota Bandung yang kaya akan sejarah dan perkembangan, memiliki sejumlah lahan yang menjadi pusat ketidaksepakatan dan sengketa antara pemilik tanah, pemerintah, dan pihak-pihak terkait lainnya.

Latar belakang sejarah dan perkembangan wilayah ini menjadi kunci untuk memahami akar permasalahan sengketa tanah di Dago Elos. Faktor-faktor historis, termasuk kepemilikan awal tanah dan perubahan-perubahan dalam penggunaan lahan, telah menjadi pemicu potensial bagi perselisihan. Selain itu, perkembangan ekonomi dan urbanisasi di Bandung dapat menjadi pendorong bagi munculnya konflik mengenai pemanfaatan tanah di daerah tersebut.

Sengketa tanah di Dago Elos memiliki akar yang erat dengan sejarah kepemilikan tanah dan perubahan dalam penggunaan lahan. Beberapa tanah di wilayah ini mungkin telah beralih kepemilikan dari generasi ke generasi atau mengalami transformasi penggunaan dari lahan pertanian

menjadi lahan perkotaan. Pemahaman mendalam terhadap asal-usul kepemilikan tanah ini menjadi kunci untuk merinci konflik yang ada.

Dalam konteks perkembangan ekonomi dan urbanisasi Kota Bandung, Dago Elos menjadi sasaran potensial untuk proyek-proyek pembangunan. Keberlanjutan pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya permintaan akan ruang kota dapat menjadi faktor pendorong bagi konflik pemanfaatan tanah di wilayah ini. Ketersediaan lahan yang terbatas dapat mengakibatkan persaingan yang ketat antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Peran pemerintah dan keterlibatan pihak ketiga seperti pengembang properti atau investor juga menjadi elemen penting dalam sengketa tanah di Dago Elos. Kebijakan-kebijakan pemerintah terkait tata ruang dan perizinan penggunaan lahan dapat memainkan peran kunci dalam menentukan arah konflik. Pihak ketiga yang terlibat dapat menjadi mediator atau justru memperkeruh suasana sengketa.

Berdasarkan berita yang dilansir [inijabar.com](http://inijabar.com), bentrokan antara polisi dengan warga Dago Elos terjadi di bulan Agustus 2023 yang menjadikan kasus sengketa lahan Dago Elos menjadi isu nasional seiring tersebarnya berita secara luas dan masif dan bentuk dokumentasi berupa video dari kejadian tersebut pun beredar luas di media sosial. Pihak yang terlibat dalam kasus sengketa tanah ini adalah warga Dago Elos dengan keluarga Muller dan PT. Dago Inti Graha. Keluarga Muller yang terlibat yaitu bernama Heri Hermawan Muller, Dodi Rustendi Muller, dan Pipin Sandepi Muller. Secara singkat, ketiga orang keluarga Muller tersebut adalah keturunan seorang warga Jerman yang pernah menetap di Bandung pada era kolonialisme Belanda, George Hendrik Muller (Syukur et al., 2022). Konflik sengketa tanah ini diawali dengan penyampaian surat gugatan yang diajukan oleh Keluarga Muller kepada warga Dago Elos yang mengaku bahwa lahan seluas 6,3 hektare di kawasan Dago Elos melalui hak *eigendom verponding* atau dokumen yang berupa seperti sertifikat tanah atas tanah warisan pada masa kolonialisme Belanda.

Sejumlah upaya telah dilakukan untuk menyelesaikan sengketa tanah ini, termasuk mediasi, negosiasi, dan proses hukum. Proses penyelesaian ini seringkali melibatkan berbagai pihak, termasuk komunitas lokal, pemerintah daerah, dan pemilik tanah. Menyelidiki berbagai pendekatan dan strategi yang telah diterapkan dapat memberikan wawasan tentang efektivitas dan keberlanjutan solusi yang dicari.

Sengketa tanah tidak hanya memengaruhi pihak yang terlibat langsung, tetapi juga dapat memiliki dampak luas terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar. Ketidakpastian kepemilikan tanah dapat menciptakan ketidakstabilan di tingkat komunitas, sementara perubahan penggunaan lahan dapat berdampak pada ekologi setempat. Memahami dampak ini menjadi penting dalam menilai urgensi penyelesaian sengketa.

Dalam menjalani transformasi kota, Bandung sebagai salah satu pusat perkotaan di Indonesia, menghadapi tantangan kompleks terkait kepemilikan dan penggunaan lahan. Dago Elos, sebagai bagian yang signifikan dari perubahan urbanisasi, menjadi sorotan utama sengketa tanah yang mencerminkan ketidakseimbangan antara kepentingan pembangunan dan hak-hak pemilik tanah.

Wilayah Dago Elos bukan hanya sekadar lahan kosong yang menjadi objek sengketa, tetapi juga menyimpan nilai sejarah dan kultural yang berharga. Sebagai bagian dari Bandung yang kaya akan kearifan lokal, pemahaman terhadap warisan ini menjadi landasan penting untuk merinci dampak sengketa tanah terhadap identitas masyarakat setempat.

Perubahan sosial-ekonomi di Dago Elos tidak dapat dipisahkan dari pergeseran tatanan kehidupan masyarakat. Dari pola hidup agraris ke urbanisasi, sengketa tanah menjadi bayangan yang menyertai proses ini. Pertumbuhan ekonomi dan peluang kerja di kota seringkali bertentangan dengan hak kepemilikan tanah tradisional, membawa konflik yang perlu diurai.

Sengketa tanah di Dago Elos juga menyoroti tantangan pembangunan berkelanjutan di tengah urbanisasi cepat. Bagaimana kita dapat mencapai pertumbuhan ekonomi tanpa merusak lingkungan dan mengabaikan hak-hak masyarakat lokal? Pertanyaan ini memberikan konteks yang penting dalam pemahaman tentang kompleksitas sengketa tanah di Dago Elos.

Penelitian ini bertujuan untuk mengupas tabir permasalahan dan untuk menganalisis akar masalah, perkembangan terkini, serta mencari solusi yang dapat menguntungkan semua pihak terlibat. Implikasi kebijakan menjadi hal yang tak terhindarkan dalam menyusun pemecahan sengketa yang berkelanjutan, dan hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pandangan yang komprehensif bagi para pengambil kebijakan.

## 2. KERANGKA TEORI

## 2.1 Penggunaan Lahan dan Urbanisasi

Urbanisasi merupakan masalah yang dihadapi kota-kota di negara berkembang akibat pertumbuhan penduduk yang pesat, terutama oleh arus perpindahan penduduk dari desa ke kota (Surya, 2022). Selain itu, terdapat terdapat teori *Land Use Triangle* menurut Yunus dalam (Surya, 2022) yang menggambarkan wilayah peri urban sebagai wilayah yang ditandai oleh percampuran kenampakan fisik kekotaan dan kedesaan. Urbanisasi juga diartikan sebagai tingkat kekotaan yang tinggi dibandingkan dengan wilayah peri urban lainnya.

Terdapat analisis transformasi fisik dan spasial di kawasan pinggiran kota, seperti di Sokaraja Kulon, yang mengevaluasi prosentase pemanfaatan lahan yang telah sesuai dengan keputusan (Surya, 2022). Selain itu, terdapat penelitian yang mengantisipasi dampak negatif urban sprawl pada wilayah pinggiran kota Denpasar, yang meliputi masalah lingkungan, spasial, dan mobilitas.

Dalam konteks penggunaan lahan, terdapat penjelasan mengenai alih fungsi lahan yang menyebabkan kebutuhan ruang yang semakin meningkat di daerah perkotaan, serta perubahan penggunaan lahan yang merupakan salah satu komponen dalam morfologi. Penggunaan lahan ini juga mencakup pemukiman yang bersifat modern, dengan tingkat kepadatan yang tinggi dan jarak antar bangunan yang relatif dekat (Surya, 2022).

## 2.2 Konflik Sosial

Dalam eksplorasi konflik sosial yang terjadi dalam sengketa tanah di Dago Elos, Bandung, sub-bab ini mengangkat teori konflik sosial sebagai kerangka konseptual utama. Konflik sosial, sebagaimana dijelaskan oleh Karl Marx di Manifesto Partai Komunis dan Das Kapital Jilid I, adalah elemen intrinsik dalam masyarakat yang mencerminkan ketidaksetaraan, pertentangan kepentingan kelas, dan dinamika kekuasaan yang memengaruhi perkembangan dan perubahan sosial.

Pemilihan teori konflik sosial sebagai landasan kerangka teoritis dilatarbelakangi oleh pengakuan akan kompleksitas sengketa tanah, yang tidak dapat dipahami sepenuhnya tanpa memahami pertentangan dan ketidaksetaraan dalam masyarakat. Teori ini memberikan lensa analitis untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan memahami konflik sebagai bagian integral dari perkembangan sosial dan ekonomi.

## 2.3 Keadilan Spasial

Menurut Bagus (2021), teori keadilan spasial mengacu pada konsep keadilan dan ketidakadilan spasial dalam konteks distribusi sumber daya ruang yang memiliki nilai sosial ekonomi dan kesempatan untuk menggunakannya. Teori ini menekankan bahwa keadilan spasial bukanlah pengganti atau alternatif untuk bentuk keadilan sosial, ekonomi, atau lainnya, melainkan cara melihat keadilan dari perspektif spasial. Dalam teori ini, ketidakadilan spasial dipandang sebagai hasil dan proses dari pola distribusi geografis yang adil atau tidak adil, serta proses yang menghasilkan hasil dimaksud. Pembangunan yang merata, kesetaraan sosial spasial komprehensif, keadilan distributif, serta hak asasi manusia universal dianggap tidak pernah dapat dicapai sepenuhnya, karena setiap wilayah di mana kita hidup memiliki beberapa tingkat ketidakadilan yang tertanam di dalamnya.

Teori keadilan spasial juga menyoroti masalah tata guna lahan dan penataan ruang yang sering menimbulkan rasa ketidakadilan di masyarakat, seperti konflik kepentingan antara masyarakat dan pemerintah terkait kawasan jalur hijau, alih fungsi lahan pertanian, dan ketimpangan pembangunan antar daerah. Untuk mengatasi ketidakadilan spasial, teori ini menyarankan berbagai teknik manajemen spasial, seperti *Equity Planning*, *Agricultural Zoning*, dan *Development Moratoria*, yang bertujuan untuk meredistribusi sumber daya keruangan bagi kelompok masyarakat yang terdampak negatif dan/atau tidak terdampak sama sekali oleh penataan ruang (Bagus, 2021).

## 2.4 Partisipasi Masyarakat

Menurut Abidin (2023) mengenai teori partisipasi masyarakat, keterlibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan merupakan prinsip utama. Dalam kasus sengketa tanah Dago Elos, prinsip ini dapat diaplikasikan dengan melibatkan masyarakat dalam proses penyelesaian sengketa. Hal ini mencakup memberikan kesempatan kepada masyarakat

setempat untuk berpartisipasi dalam perencanaan, pelaksanaan, dan pemanfaatan solusi yang dihasilkan.

Dalam konteks ini, prinsip partisipasi masyarakat menekankan pentingnya keterlibatan aktif dari semua pihak terkait, termasuk masyarakat setempat, dalam proses pengambilan keputusan terkait sengketa tanah (Abidin, 2023). Dengan melibatkan masyarakat dalam pengambilan keputusan, dapat diharapkan solusi yang dihasilkan akan lebih sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat setempat.

## 2.5 Penyelesaian Alternatif Sengketa (PAS)

PAS diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang mengatur berbagai mekanisme penyelesaian sengketa seperti arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konfirmasi, atau pendapat dari ahli. Selain itu, PAS juga telah diakui dalam mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, terutama dalam konteks penyelesaian sengketa bisnis, perdata, perburuhan, dan perdagangan (Subrata, 2023).

## 2.6 Teori Keberlanjutan dan Pembangunan Berkelanjutan

Teori keberlanjutan dan pembangunan keberlanjutan didasarkan pada prinsip memenuhi kebutuhan saat ini tanpa mengorbankan kebutuhan generasi masa depan. Konsep ini terdiri dari tiga pilar utama: ekonomi, sosial, dan lingkungan, yang saling bergantung dan memperkuat (Runa, 2012). Dalam konteks ekonomi, keberlanjutan berfokus pada pertumbuhan ekonomi jangka panjang tanpa menghabiskan modal alam. Sementara itu, aspek sosial menekankan peningkatan kesejahteraan masyarakat dari satu generasi ke generasi berikutnya. Di sisi lingkungan, keberlanjutan mempertimbangkan aspek lingkungan dalam setiap proses pembangunan, dengan tujuan memastikan kesinambungan sumber daya alam sebagai kebutuhan dasar untuk hidup.

Pembangunan berkelanjutan juga mempertimbangkan kesinambungan sumber daya budaya, seperti nilai, legenda, upacara, dan bangunan kuno. Konsep ini tidak menghalangi perubahan penampilan budaya dari waktu ke waktu, karena budaya bersifat dinamis. Dalam hal ini, pembangunan berkelanjutan juga mencakup aspek budaya sebagai bagian integral dari keberlanjutan.

Prinsip-prinsip ekowisata yang disebutkan di atas memiliki relevansi dengan kasus Dago Elos. Dago Elos merupakan sebuah destinasi wisata alam di Bandung, Indonesia, yang memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai objek ekowisata. Salah satu prinsip ekowisata yang dapat dikaitkan dengan kasus Dago Elos adalah prinsip kepedulian, komitmen, dan tanggung jawab terhadap konservasi alam dan warisan budaya. Hal ini berkaitan dengan upaya untuk menjaga kelestarian alam dan budaya di area tersebut, termasuk dalam hal pemanfaatan lahan, penggunaan teknologi ramah lingkungan, serta pelestarian warisan budaya sebagai bagian dari objek ekowisata.

Selain itu, prinsip lain yang relevan adalah prinsip memberdayakan dan mengoptimalkan partisipasi serta memberikan kontribusi secara kontinyu terhadap masyarakat setempat. Dalam konteks Dago Elos, hal ini dapat diinterpretasikan sebagai upaya untuk melibatkan masyarakat setempat dalam pengembangan dan pengelolaan destinasi ekowisata tersebut, serta memberikan manfaat ekonomi dan sosial yang berkelanjutan bagi mereka.

Menurut Suparmoko (2020), Pembangunan berkelanjutan adalah konsep yang mengintegrasikan aspek ekonomi dengan aspek sosial dan aspek lingkungan untuk menghasilkan pembangunan yang berkualitas dan bermartabat. Teori keberlanjutan memperhatikan bahwa pengembangan ekonomi harus berjalan secara seimbang dengan pengembangan sosialisasi dan perlindungan lingkungan sehingga tidak terjadi kerusakan yang membatasi kemampuan masa depan. Pilar-pilar utama dalam pembangunan berkelanjutan adalah (Suparmoko, 2020):

1. Pembangunan Ekonomi Berkelanjutan

Pembangunan ekonomi berkelanjutan adalah pengembangan yang berorientasi pada pengelolaan sumber daya alam secara berkala dan efisien tanpa mengurangi kualitas dan daya dukung lingkungan tersebut. Ini mengacu pada pengembangan seperti pengembangan industri, perdagangan, dan pertanian yang menggunakan teknologi yang berkelestarian lingkungan dengan tujuan untuk meninggikan kesejahteraan sosial dan ekonomi serta memelihara keberlanjutan lingkungan.

2. Pembangunan Sosial Berkelanjutan

Pembangunan sosial berkelanjutan adalah pengembangan dan pemberdayaan masyarakat untuk memiliki akses dan kualitas terbaik dalam bidang

kesehatan, pendidikan, dan pengembangan karakteristik sosial seperti keterlibatan, keadilan sosial serta pengembangan modal sosial sebagai dasar keberlanjutan.

### 3. Pembangunan Lingkungan Berkelanjutan

Pembangunan lingkungan berkelanjutan adalah pengembangan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan mencegah pencemaran, pembatasan, dan kerusakan lingkungan. Ini meliputi pengembangan pengelola dan penggunaan sumber daya alam yang berkaitan dengan lingkungan sehingga tidak terjadi kerusakan yang membatasi kemampuan manusia untuk memenuhi kebutuhan dan kesejahteraan yang bermartabat.

Kasus sengketa lahan di Dago Elos dapat dikaitkan dengan pilar-pilar pembangunan berkelanjutan di atas. Sebagai contoh, pembangunan ekonomi di daerah tersebut harus mempertimbangkan dampaknya pada lingkungan, bukan hanya fokus pada pertumbuhan, agar tidak terjadi konsumsi sumber daya yang tidak berkelanjutan.

Pembangunan sosial harus memastikan partisipasi pengguna dan pemilik tanah dalam pembaharuan dan pengelolaannya, sehingga mereka peduli terhadap lingkungan dan memahami pentingnya pengelolaan sumber daya. Pembangunan lingkungan harus menghargai dan memelihara nilai-nilai lingkungan, karena tanah merupakan sumber daya utama yang memengaruhi kualitas hidup.

Keseluruhan kasus ini menunjukkan bahwa hanya dengan memahami dan menerapkan konsep-konsep pembangunan berkelanjutan dalam setiap aspek pembangunan, masyarakat dan pemerintah dapat menghindari masalah-masalah yang diakibatkan oleh pembangunan yang tidak berwawasan lingkungan.

## 2.6 Teori Keterlibatan Pihak Ketiga

Hukum Agraria memiliki tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama secara adil dengan para pihak, salah satunya melalui jalur alternatif seperti mediasi. Sengketa tanah sering terjadi di Indonesia dan memerlukan upaya hukum, termasuk proses mediasi, untuk menyelesaikannya. Penyebab sengketa tanah bermacam-macam, termasuk kurangnya kejelasan dalam proses sertifikasi tanah dan rasa acuh dalam administrasi yang memudahkan kepemilikan oleh pihak lain.

Upaya preventif, seperti penertiban pendataan tanah dan pemetaan tanah yang rawan konflik, juga diperlukan untuk mengurangi sengketa tanah di masyarakat. Mediasi dianggap sebagai salah satu jalur alternatif yang efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah, dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama secara damai dan adil (Hartana & Darmika, 2022).

Organisasi non-pemerintah juga dapat memainkan peran sebagai pihak ketiga dalam sengketa tanah dengan memberikan dukungan atau advokasi kepada salah satu pihak yang terlibat dalam sengketa. Mereka dapat membantu dalam memfasilitasi dialog antara pihak-pihak yang bersengketa, memberikan informasi atau saran hukum, atau bahkan memberikan bantuan dalam proses mediasi atau konsiliasi (Hartana & Darmika, 2022).

## 3. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi literatur, sebuah pendekatan yang memanfaatkan sumber-sumber teoretis dan empiris yang sudah ada untuk menyusun pemahaman yang komprehensif tentang topik penelitian. Pemilihan metode studi literatur dalam penelitian ini didasarkan pada tujuan untuk memahami secara mendalam kerangka teoritis yang terkait dengan sengketa tanah di Dago Elos, Bandung. Studi literatur memberikan akses ke penelitian sebelumnya, teori-teori terkini, dan temuan empiris yang relevan, yang akan membentuk dasar analisis dan interpretasi data.

Proses penelitian dimulai dengan identifikasi sumber-sumber literatur yang relevan dengan topik penelitian, seperti jurnal ilmiah, buku, tesis, dan laporan penelitian terkait. Sumber-sumber ini mencakup karya-karya yang mencatat konflik tanah, teori konflik sosial, keadilan spasial, partisipasi masyarakat, dan penyelesaian alternatif sengketa.

Setelah identifikasi, dilakukan evaluasi dan seleksi sumber-sumber literatur berdasarkan relevansi, kredibilitas, dan kontribusinya terhadap pemahaman sengketa tanah di Dago Elos. Kriteria ini membantu memastikan bahwa literatur yang digunakan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif dan mendalam.

Metode studi literatur ini melibatkan analisis kritis terhadap setiap sumber literatur yang terpilih. Analisis ini mencakup pemahaman konsep-konsep kunci, identifikasi temuan utama, dan evaluasi



metodologi yang digunakan dalam penelitian sebelumnya. Proses ini bertujuan untuk menggali informasi yang dapat mendukung pemahaman lebih lanjut mengenai sengketa tanah.

Hasil analisis terhadap literatur kemudian digabungkan dan disintesis untuk membentuk kerangka teoritis yang kuat. Sintesis ini melibatkan perbandingan konsep-konsep yang diambil dari berbagai sumber literatur untuk membentuk pemahaman yang komprehensif tentang sengketa tanah, mengintegrasikan teori konflik sosial, keadilan spasial, dan partisipasi masyarakat.

Metode studi literatur diharapkan memberikan kontribusi penting dalam menyusun pemahaman yang mendalam tentang sengketa tanah di Dago Elos. Dengan merinci teori-teori terkait dan temuan empiris sebelumnya, penelitian ini diarahkan untuk membangun landasan konseptual yang kokoh dan memberikan wawasan bagi solusi yang berkelanjutan.

Perlu diakui bahwa metode studi literatur memiliki batasan, seperti kemungkinan adanya bias dalam seleksi literatur dan keterbatasan akses terhadap informasi yang mungkin tidak terpublikasi secara daring. Oleh karena itu, kesadaran akan batasan ini penting dalam menafsirkan dan menggeneralisasi hasil penelitian.

## 4. HASIL

Peneliti melakukan analisis terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022 dalam kasus sengketa tanah antara warga Dago Elos dan Keluarga Muller. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif yang bertujuan untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang dibahas dengan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur-literatur, dan tulisan ilmiah yang berhubungan dengan objek penelitian. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus atau case approach, dengan tujuan menelaah kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi, yang telah menjadi putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Objek kajian pokok dalam pendekatan kasus ini adalah ratio decidendi atau reasoning, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai pada suatu putusan.

Dalam pembahasan, dianalisis pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022. Putusan ini melibatkan keluarga Muller dan warga Dago Elos, serta pemerintah Republik Indonesia. Analisis ini juga mengacu pada UUPA dan UUD 1945. Dalam analisisnya, penulis menyoroti bahwa pertimbangan hakim dalam putusan tersebut tidak sesuai dengan aturan pada UUPA serta Pasal 28 H ayat (2) UUD 1945 Amandemen Kedua dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Selain itu, penelitian ini juga menegaskan bahwa terdapat perbedaan dengan penelitian terdahulu yang menitikberatkan pada pertimbangan hakim pada Putusan PK/109/PDT/2022, sehingga kebaruan dalam penelitian ini adalah belum terdapat penelitian yang menganalisis pertimbangan hakim pada Putusan PK/109/PDT/2022.

Peneliti memberikan saran bahwa Hakim sebagai salah satu penegak hukum diharapkan dapat menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, sebagaimana yang diperintahkan oleh Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Selain itu, penelitian ini juga membahas metode penelitian yang digunakan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data, dan metode analisis. Metode pendekatan penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, dan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian kepustakaan atau data sekunder.

Dari hasil dan pembahasan artikel ini, dapat disimpulkan bahwa analisis pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 109 PK/Pdt/2022 menyoroti ketidaksesuaian dengan aturan yang berlaku dalam UUPA dan UUD 1945. Penelitian ini juga memberikan rekomendasi terkait perlunya hakim untuk memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan dalam masyarakat. Metode penelitian yang digunakan juga memberikan landasan yang kuat untuk analisis yang dilakukan.

Selain membicarakan mengenai putusan Mahkamah Agung, peneliti juga menemukan bahwa gugatan yang disampaikan oleh Keluarga Muller dan PT. Inti Graha kepada masyarakat Dago Elos merupakan *eigendom verponding*, atau Verponding Landregister, adalah istilah yang merujuk pada sistem pendaftaran tanah yang diterapkan oleh pemerintah kolonial Belanda di Hindia Belanda (kini Indonesia) pada abad ke-19. Sistem ini digunakan untuk mencatat kepemilikan tanah dan hak-hak properti lainnya. Dalam konteks sengketa tanah di Dago Elos, instrumen ini dapat menjadi bagian

penting dalam memahami sejarah kepemilikan tanah dan landasan hukum yang mungkin menjadi dasar dalam kasus ini.

Pada dasarnya, *eigendom verponding* sudah tidak lagi berlaku di Indonesia sejak pengesahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960, dualisme sistem hukum pertanahan resmi berakhir, karena hak-hak yang ada ketika Undang-Undang ini mulai berlaku akan diubah menjadi salah satu bentuk hak yang baru sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Secara eksplisit, *eigendom verponding* tak lagi berlaku karena menurut UUPA, hak barat atas tanah warisan harus dikonversi untuk dapat dijadikan hak milik selambat-lambatnya pada 24 Desember 1980, yaitu sejak UUPA berlaku.

Dalam temuan yang diperoleh oleh peneliti, peneliti melihat bahwa terdapat ketidakadilan dalam penyelesaian sengketa yang pada akhirnya tidak berpihak pada pihak yang tak bersalah (warga Dago Elos) yang notabene telah menduduki tanah objek sengketa meskipun mereka telah memiliki Hak Milik dan Hak Guna Bangunannya.

Sebagai negara yang mengalami dualisme hukum pertanahan, melibatkan hukum kolonial dan hukum nusantara (termasuk hukum adat), Indonesia menghadapi potensi sengketa tanah yang sangat besar. Berdasarkan statistik dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, hingga tahun 2020, terdapat 12.458 kasus pertanahan yang dilaporkan ke BPN RI.

Tentu saja, Konsorsium Pembaruan Agraria menyatakan bahwa tahun 2020 mencatat perampasan tanah berskala besar, dimana terjadi penyerobotan tanah yang difasilitasi oleh hukum dan didorong oleh modal. Jika diakumulasi sejak tahun 2015 hingga 2020, total kasus pertanahan mencapai 2.288 kasus. Dari sekian banyak kasus pertanahan, salah satunya melibatkan warga Dago Elos dengan keluarga Muller.

Bila dikaitkan pada kasus antara penduduk Dago Elos dan keluarga Muller, dapat diidentifikasi bahwa tanah-tanah yang termasuk dalam *Acte Van Eigendom Verpondings Nummer 3740, 3741, dan 3742 Aan George Hendrik Muller* (yang menjadi subjek sengketa) merupakan lahan yang dulunya termasuk dalam hak kepemilikan Barat Tanah Negara.

Berdasarkan UUPA, hingga batas waktu yang telah ditetapkan pada 24 September 1980, tidak ada permohonan yang diajukan oleh George Hendrik Muller atau pihak Keluarga Muller lainnya untuk melakukan konversi Hak atas Tanah yang mereka miliki. Namun, pada bulan Agustus 2017, Hakim dari Pengadilan Negeri Bandung memutuskan bahwa tanah-tanah yang menjadi pusat sengketa sah dimiliki oleh keluarga tersebut. Dengan kelalaian dan kemalasannya, menjadikan mereka melakukan perenungan dan memberikan kabar buruk bagi para warga Dago Elos: perampasan lahan yang terlegitimasi, gugatan.

Status *eigendom verponding* yang dimiliki oleh keluarga Muller merupakan tanah negara, bukan merupakan tanah dari barat lagi karena telah melewati tanggal 24 September 1980 sesuai dengan ketentuan UUPA dan dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979. Sementara hak atas tanah yang dimiliki oleh warga di Dago Elos tidak perlu dikonversi karena merupakan hak baru yaitu Hak Milik yang ada sejak berlakunya UUPA.

## 5. KESIMPULAN

Penyelesaian sengketa tanah di Dago Elos, Bandung, memerlukan pendekatan holistik yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan dan mempertimbangkan kepentingan masyarakat, pemilik tanah, dan pemerintah. Beberapa solusi yang dapat dijelajahi termasuk pembangunan sistem pemantauan dan evaluasi berkelanjutan, pendekatan adaptif, kolaborasi aktif antara semua pihak terlibat, serta penerapan teori partisipasi masyarakat dan penyelesaian alternatif sengketa (PAS). Selain itu, kesimpulan solutif juga mencakup perlunya pemahaman mendalam terhadap sejarah, analisis sosio-ekonomi, dan penelusuran perubahan dalam pola hidup masyarakat, serta penerapan konsep-konsep pembangunan berkelanjutan dalam setiap aspek pembangunan. Dengan demikian, kesimpulan solutif dari artikel tersebut menekankan perlunya solusi yang adil, berkelanjutan, dan inklusif bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa tanah di Dago Elos.

## DAFTAR PUSTAKA

Abidin, D. (2023). *PARTISIPASI MASYARAKAT DALAM PEMBANGUNAN*. CV. EUREKA MEDIA AKSARA.

# Jurnal Hukum Non Diskriminatif

Vol 2, No 2, Januari 2024, Hal. 115-122

ISSN 2962-4231 (Media Online)

DOI 10.56854/jhdn.v2i2.310

<http://ejurnal.bangunharapanbangsa.com/index.php/jhdn>

- Bagus, A. (2021). TATA GUNA LAHAN DAN PENATAAN RUANG YANG BERKEADILAN SPASIAL. In *Aktualisasi Pancasila Dalam Berbagai Dimensi Kehidupan* (pp. 210–227). Penerbit Lakeisha.
- Hartana, & Darmika, P. (2022). UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI SEBAGAI JALUR ALTERNATIF. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 327–336.
- Runa, I. W. (2012). PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN BERDASARKAN KONSEP TRI HITA KARANA UNTUK KEGIATAN EKOWISATA. *JURNAL KAJIAN BALI*, 2(1), 149–162.
- Subrata, R. (2023). MECHANISMS OF ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION IN CONFLICT AND DISPUTE RESOLUTION IN INDONESIA. *LITIGASI*, 24. <https://doi.org/10.23969/litigasi.v24i1.7198>
- Suparmoko, M. (2020). KONSEP PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN DALAM PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL DAN REGIONAL. *Jurnal Ekonomika Dan Manajemen*, 9(1), 39–50.
- Surya, E. (2022). *FENOMENA URBANISASI: TRANSFORMASI FISIKO SPASIAL DI SOKARAJA KULON KECAMATAN SOKARAJA KABUPATEN BANYUMAS* [Bachelor Thesis]. Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
- Syukur, A. N., Nuraini, H., & Yusmiati, Y. (2022). ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM KASUS WARGA DAGO ELOS MELAWAN KELUARGA MULLER: TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN NOMOR 109 PK/PDT/2022. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 4(1), 51–72. <https://doi.org/https://doi.org/10.23920/jphp.v4i1.1085>