



**KEPEMILIKAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH BEKAS TANAH
BARAT EIGENDOM VERPONDING SETELAH KONVERSI UNDANG-
UNDANG POKOK AGRARIA**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Disusun Oleh:

EDRALIN

NPM. 211003741020568

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2023



**KEPEMILIKAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH BEKAS TANAH
BARAT EIGEMDOM VERPONDING SETELAH KONVERSI UNDANG-
UNDANG POKOK AGRARIA**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani,

S.H., M.Hum.

NIDN: 0613086203

Peneliti,

Edralin

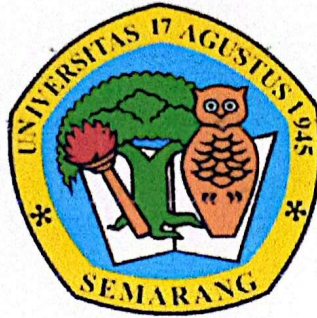
NPM: 211003741020568

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M. Hum.

NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**



**KEPEMILIKAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH BEKAS TANAH
BARAT EIGENDOM VERPONDING SETELAH KONVERSI UNDANG-
UNDANG POKOK AGRARIA**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 26 September
2023 dan disahkan pada tanggal 26 September 2023**

Penguji I,

Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum.

NIDN. 0613086203

Penguji II,

Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H.

NIDN. 0509116701

Penguji III,

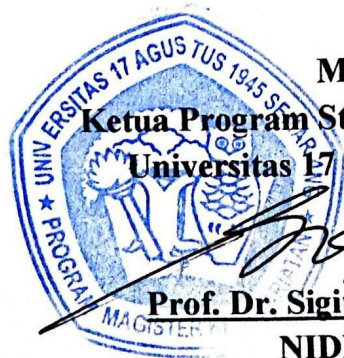
Dr. Junaidi, S.H., Sp.N., M.H.

Notaris/PPAT

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.

NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Edralin, S.H.

NPM : 211003741020568

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 16 September 2023



KATA PENGANTAR

Puji syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan limpahan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal penelitian tesis dengan judul “ KEPEMILIKAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH BEKAS TANAH BARAT EIGENDOM VERPONDING SETELAH KONVERSI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA ”.

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi syarat dalam mencapai derajat Magister Kenotariatan pada Program Studi Pasca Sarjana Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Di dalam proses penulisan tesis ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan tepat waktu. Oleh karena itu, ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang, Terima kasih banyak

4. Ibu Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang sangat baik dan sabar membantu saya dalam Penulisan Tesis ini yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, serta masukan sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar demi sempurnanya Tesis ini.
5. Dr. Johan Erwin, Selaku Dosen Penguji dalam Ujian Tesis ini yang sangat baik dan sabar dalam menguji, mengoreksi, serta mensupport mengasih masukan dalam tesis ini sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis ini dengan baik.
6. Dr. Junaidi S.H., Sp.N., M.H. Selaku Dosen Penguji dalam Ujian Tesis ini yang sangat baik dan sabar membimbing, mensupport, memberikan masukan dan koreksi tesis saya ini sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis dengan baik.
7. Dr. Setiyowati, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji.
8. Dr. Suroto, S.H., M. Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik.
9. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan pengetahuan dan ilmu yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
10. Seluruh staff dan karyawan Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
11. Kedua orang tua penulis Nasrun Armidi, S.P. Dan Salsabilah, B.Sc yang telah memberikan Suport, dukungan dan semangat baik secara moril

maupun materiil dan juga mendoakan Penulis yang tiada henti- hentinya kepada Allah SWT dalam penyusunan Tesis ini.

12. Kakak & adik (Andra Jaya, S.E. Sutianto, S.H., S.Pd. Jas dan Muhammad Akbar) penulis yang telah memberikan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
13. Seluruh teman-teman se-angkatan 19 Tahun 2021 yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang selalu memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini.
14. Teman-teman Sekumpulan orang Palembang di Semarang yang selalu bersamaku (Cerry Abdullah, S.H, Muhammad Julius Murapal, S.H.,M.Kn, Wahyu Said Saputra, S.H., dan Tri Novian Burmans, S.H., M. Sangkut, S.H., M.Kn)
15. Teman seperjuanganku Seangkatan Deby Permana, S.H.
16. Adinnda Putri Maligatri yang telah memberikan semangat

Penulis menyadari ada banyak kekurangan dalam menyusun Tesis ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan. Semoga segala bantuan, bimbingan serta petunjuk yang telah diberikan berbagai pihak akan memperoleh imbalan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan hikmat dan rahmatnya kepada kita semua.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini dapat

bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan semua pihak. Penulis juga meminta maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kesalahan kata dalam Tesis ini.

Terima kasih.

Semarang, 16 September 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

EDRALIN, S.H.

ABSTRAK

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan yaitu berlaku hukum-hukum tanah kolonial Belanda. Didalam hukum perdata barat diatur mengenai hak barat, yang mana hak barat merupakan hak atas tanah bagi orang asing yang diatur dalam Undang-Undang. Hak atas tanah tersebut dibagi menjadi 4 (empat) macam yaitu : Hak *Eigendom*, Hak *Opstal*, Hak *Erfpacht* dan hak *Gebruik*. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA hak tersebut dikonversi menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha. Dalam prakteknya masih terdapat tumpang tindih Sertifikat Hak Milik (SHM), seperti pada kasus Putusan Pengadilan Nomor 321/Pdt/G/2018/PN dimana terdapat dua Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk satu obyek yang sama. Permasalahan dalam penulisan ini, bagaimana penyelesaian terhadap sengketa kepemilikan pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding* setelah berlakunya hukum agraria nasional, apa pertimbangan hakim tentang sengketa kepemilikan pemegang hak atas tanah barat *Eigendom Verponding* setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria tanah yang tanda bukti haknya tumpang tindih, bagaimana status kepemilikan bidang tanah barat *Eigendom Verponding* yang tanda bukti haknya setelah konversi menurut Undang – Undang pokok Agraria. Tujuan dari karya tulis ini untuk melihat bagaimana penyelesaian terhadap sengketa kepemilikan pemegang hak atas tanah *Eigendom Verponding* setelah berlakunya hukum Agraria Nasional, Apa pertimbangan Hakim tentang sengketa kepemilikan pemegang hak atas tanah barat *Eigendom Verponding* setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tanah yang tanda bukti haknya tumpang tindih, dan bagaimana status kepemilikan bidang tanah barat *Eigendom Verponding* yang tanda bukti haknya setelah konversi menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang menekankan pendekatan hukum dengan melihat peraturan perundang-undangan, baik bahan hukum primer maupun sekunder, atau dengan melihat peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memecahkan masalah. Dari hasil penelitian ini diketahui jika penyelesaian sengketa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 321/Pdt/G./2018/PN adalah dengan memenangkan penggugat dikarenakan penggugat memiliki asal usul SHM yang berasal dari SHGB tahun 1984. Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Semarang atas putusan Nomor 321/Pdt/G./2018/PN adalah SHGB merupakan alas hak untuk dapat dilakukan peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Sehingga pemilik obyek yang mempunyai SHM dengan asal usul Sertifikat Hak Guna Bangunan(SHGB) adalah pemilik yang sah.

Kata kunci : Konversi Hak Atas Tanah, Eigendom, Undang – Undang Pokok Agraria (UUP

ABSTRACT

Before 1960, in Indonesia, land law dualism applied, namely that Dutch colonial land laws applied. Western civil law regulates western rights, where western rights are land rights for foreigners as regulated in law. Land rights are divided into 4 (four) types, namely: Eigendom Rights, Installation Rights, Erfpacht's rights and Gebruik's rights. After the enactment of the Basic Agrarian Law (UUPA), these rights were converted into property rights, building use rights, use rights, business use rights. In practice, there are still overlapping Ownership Rights Certificates (SHM), as in the case of Court Decision Number 321/Pdt/ G/2018/PN where there are two Certificates of Ownership Rights (SHM) for the same object. The problem in this writing is, how to resolve the dispute over ownership of land rights holders of Eigendom Verponding after the enactment of the national agrarian law, what are the judge's considerations regarding disputes over ownership of rights holders on the western land of the Verponding Eigendom after the enactment of the Basic Agrarian Law, the land whose proof of rights overlaps, what is the ownership status of the western land plot of the Verponding Eigendom which has the proof of rights after conversion according to the main Agrarian Law. The aim of this paper is to see how the settlement regarding the ownership dispute over land rights holders of Eigendom Verponding after the enactment of the National Agrarian Law, what are the Judge's considerations regarding the ownership dispute over land rights holders over Eigendom Verponding after the enactment of the Basic Agrarian Law on land whose proof of rights overlaps, and what is the status of ownership of the western land plot Eigendom Verponding which is proof of rights after conversion according to the Basic Agrarian Law. This research uses a normative juridical approach method which emphasizes a legal approach by looking at statutory regulations, both primary and secondary legal materials, or by looking at applicable statutory regulations to solve problems. From the results of this research, it is known that dispute resolution is based on the decision of the Semarang District Court Number 321/Pdt/G./2018/PN is to win the plaintiff because the plaintiff has origins originating from SHGB in 1984. The judge's consideration at the Semarang District Court regarding decision Number 321/Pdt/G./2018/PN is that is the basis for the right to be able to upgrade the right to a Certificate of Ownership. So that the owner of the object that has SHM with the origin of the Building Use Rights Certificate is the legal owner.

Keyword : Conversion of Land Rights, Eigendom, Basic Agrarian Law

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	7
C. TUJUAN PENELITIAN.....	7
D. MANFAAT PENELITIAN.....	8
E. METODE PENELITIAN.....	9
1. Metode Pendekatan	9
2. Spesifikasi Penelitian	11
3. Sumber dan Jenis Data	11
4. Metode Pengumpulan Data.....	12
5. Metode Analisis Data.....	13
BAB II.....	15
TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Sejarah Singkat Penyusunan Undang – Undang Pokok Agraria	15
1. Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Hukum Agraria Nasional	15
2. Lahirnya Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)	16
3. Sifat-Sifat Dari Undang-Undang Pokok Agraria	20
B. Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	22
1. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria	22

2.	Periode Tahun 1600 sampai dengan 1945	23
C.	Sebelum Berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menganut dualisme hukum di Indonesia terkait kepemilikan hak atas tanah	43
1.	Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat.....	43
2.	Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat.....	49
D.	Hukum agraria Sesudah Berlakunya UUPA.....	67
E.	Konversi Hak Atas Tanah.....	72
1.	Konversi Pada Umumnya.....	72
2.	Tujuan Konversi Hak Atas Tanah	72
3.	Ketentuan Konversi Hak Atas Tanah di Indonesia	73
BAB III		80
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		80
A.	Penyelesaian Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah <i>Eigendom</i> Setelah Berlakunya Hukum Agraria Nasional.....	80
B.	Pertimbangan Hakim Tentang Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Barat <i>Eigendom Verponding</i> Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tanah Yang Tanda Bukti Haknya Tumpang Tindih.....	112
1.	Terkait tidak jelasnya fakta hukum	113
2.	Terkait tidak ada Uraian Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Tergugat dalam Perkara A Quo	114
3.	Sengketa yang diajukan: Sengketa Tata Usaha Negara atau Sengketa Perbuatan Melawan Hukum.....	115
C.	Status Kepemilikan Bidang Danah Barat <i>Eigendom Verponding</i> Setelah dikonversi Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.....	142
BAB IV		147
KESIMPULAN DAN SARAN		147
1.	Kesimpulan	147
2.	Saran	148
DAFTAR PUSTAKA.....		149