

TESIS

**PRINSIP HUKUM PENGUASAAN BIDANG TANAH *EKS* WARGA
NEGARA BELANDA BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM
AGRARIA**



OLEH:

IRSYADILLA HAFIZH HERU SADJARWO, S.H.

NIM. 032014253024

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

**PRINSIP HUKUM PENGUASAAN BIDANG TANAH *EKS* WARGA
NEGARA BELANDA BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM
AGRARIA**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

OLEH:

**IRSYADILLA HAFIZH HERU SADJARWO, S.H.
NIM. 032014253024**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 20 Januari 2022**

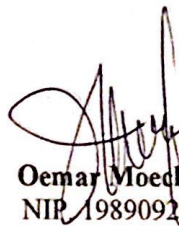
Oleh

Dosen Pembimbing I:



Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.
NIP. 196806031993032001

Dosen Pembimbing II:



Oemar Moedhthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001

Mengetahui:

**Kordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 20 Januari 2022**

PANITIA PENGUJI TESIS:

Ketua : Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.

NIP. 198402172006041001

Anggota : 1. Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.

NIP. 195012121974122001

2. Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.

NIP. 196806031993032001

3. Indrawati, S.H., LL.M.

NIP. 197705202005012002

4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.

NIP. 198909242015041001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Irsyadilla Hafizh Heru Sadjarwo, S.H.

NIM : 032014253024

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 20 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,

Irsyadilla Hafizh Heru Sadjarwo, S.H.

NIM. 032014253024

MOTTO

*“I DON’T KNOW HOW I’M GOING TO WIN, I JUST KNOW I’M NOT GOING
TO LOSE”*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb. Segala puji bagi Allah S.W.T yang telah memberikan saya kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini yang berjudul “Prinsip Hukum Penguasaan Bidang Tanah *Eks* Warga Negara Belanda Berdasarkan Perspektif Hukum Agraria”

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak akan terlaksana tanpa adanya bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Keluarga penulis yang tiada henti memberikan dukungan materiil maupun non materiil, dan yang tidak pernah berhenti berdoa untuk penulis untuk terus berkembang dan mencapai mimpi.
2. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M, Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga beserta jajarannya.
3. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga beserta jajarannya.
4. Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing 1 dan Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing 2 penulis yang telah banyak memberikan masukan, pemikiran, semangat, motivasi sampai akhirnya tesis ini dapat terselesaikan.
5. Para dosen penguji tesis penulis, Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M., Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S., Indrawati, S.H., LL.M. yang telah

memberikan kritik maupun saran yang membangun dan bermanfaat agar tesis ini menjadi lebih baik.

6. Bapak Dr. Prawitra Thalib, S.H., M.H. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., CN. selaku Dosen Wali Penulis.
7. Seluruh Dosen, Staf akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang senantiasa memberikan ilmu serta membantu segala proses administrasi penulis dalam menempuh perkuliahan.
8. Sahabat masa SMP, SMA, Kuliah dan lain-lain penulis yang selalu menyenangkan menghabiskan waktu dengan kalian.
9. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih atas bantuan, kerjasama, dan dukungan serta doanya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini memiliki kekurangan. Kritik dan saran masih terbuka lebar demi membuat penulisan ini menjadi lebih baik. Terimakasih Wassalamualaikum Wr.Wb.

Surabaya, 20 Januari 2022

Penyusun

Irsyadilla Hafizh Heru Sadjarwo, S.H.

ABSTRAK

Pertanahan merupakan kebutuhan primer dalam kehidupan saat ini baik untuk keperluan tempat tinggal, usaha, dan investasi. Pemerintah sedang berencana untuk melakukan digitalisasi sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah akan tetapi pada kenyataannya masih banyak pihak yang masih memegang bukti-bukti lama kepemilikan hak atas tanah yang telah diperoleh sebelum adanya UUPA salah satunya yang dianalisis dalam penelitian ini yaitu *eigendom verponding* yang dahulu dimiliki oleh warga negara Belanda. Pada penelitian ini terdapat suatu kasus yang terjadi di Kota Surabaya dimana sertipikat yang dimiliki oleh seorang warga negara Indonesia sekarang dahulunya merupakan *eigendom verponding* yang dimiliki oleh warga negara Belanda dan baru dijual kepada warga negara Indonesia pada tahun 1962 yang mana telah berlaku UUPA. Pada Desember 2020 terdapat BUMD Jawa Timur yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut dan menyatakan bahwa jual-beli yang dilakukan oleh warga negara Belanda kepada warga negara Indonesia pada tahun 1962 tersebut adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum. Apakah syarat keabsahan perolehan tanah dan bangunan melalui jual beli tanah antara *eks* Warga Negara Belanda dengan perseorangan WNI berdasarkan persektif Hukum Agraria Nasional? Apakah bentuk perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah terhadap jual beli bidang tanah *eks* Warga Negara Belanda berdasarkan perspektif Hukum Agraria Nasional? Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa apa yang diutarakan oleh pihak BUMD tersebut tidak benar dan jual beli *eigendom verponding* pada tahun 1962 tersebut adalah sah sehingga dilindungi oleh hukum untuk dapat mengkonversikan *eigendom verponding* tersebut menjadi hak milik atas tanah.

Kata Kunci: Hukum Pertanahan; Sengketa Hak Atas Tanah; Bukti Lama Kepemilikan Hak Atas Tanah; *Eigendom Verponding*.

ABSTRACT

Land is a primary need in today's life both for housing, business and investment purposes. The government is planning to digitalize certificates as proof of ownership of land rights but in fact there are still many parties who still hold old proof ownership of land obtained before the UUPA. In this study named eigendom verponding which was first owned by a Dutch citizen. In this study, there is a case that occurred in the city of Surabaya where the certificate owned by an Indonesian citizen was an eigendom verponding owned by a Dutch citizen and sold to an Indonesian citizen in 1962, which at that year land rights stand to UUPA. In December 2020 there was an East Java BUMD that felt it had rights to the land and stated that the purchase carried out by Dutch citizens to Indonesian citizens in 1962 was illegal and an act against the law. What are the legal requirements for ownership of land and buildings through the sale of land between former Dutch citizens and Indonesian citizens based on the perspective of National Agrarian Law? What is the form of legal protection for buyers of land rights against the sale and purchase of land parcels of ex-Dutch citizens based on the perspective of the National Land Law? The results of this study indicate that what was stated by the BUMD was not true and the buying and selling of eigendom verponding in 1962 was legally protected by the law to be able to convert the eigendom verponding into “sertipikat hak milik”.

Keywords: *Land Law; Land Rights Dispute; Old Evidence on Ownership of Land Rights; Eigendom Verponding.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PANITIA PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
MOTTO.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	9
1.4.2 Manfaat Praktis.....	10
1.5 Metode Penelitian.....	10
1.5.1 Tipe Penelitian.....	10
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	10
1.5.3 Sumber Bahan Hukum.....	12

1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	14
1.5.5 Analisis Bahan Hukum.....	14
1.6 Sistematika Penelitian.....	16
 BAB II SYARAT KEABSAHAN PEROLEHAN TANAH DAN BANGUNAN MELALUI JUAL BELI TANAH ANTARA <i>EKS</i> WARGA NEGARA BELANDA DENGAN PERSEORANGAN WNI DALAM PERSEKTIF HUKUM AGRARIA	 18
2.1 Kedudukan <i>Eigendom Verponding</i> sebagai bukti Kepemilikan hak atas tanah.....	18
2.2 Prinsip Penguasaan hak atas tanah <i>eks</i> warga negara Belanda.....	24
2.3 Keabsahan perolehan tanah dan bangunan melalui jual-beli tanah antara <i>eks</i> warga negara Belanda dengan perseorangan warga negara Indonesia.....	30
 BAB III BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI HAK ATAS TANAH TERHADAP JUAL BELI BIDANG TANAH <i>EKS</i> WARGA NEGARA BELANDA BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA	 35
3.1 Perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah terhadap jual beli bidang tanah <i>eks</i> warga negara Belanda berdasarkan perspektif Hukum Agraria Nasional	35
3.1.1 Perlindungan hukum bagi pembeli tanah <i>eigendom verponding eks</i> warga negara Belanda	35

3.1.2	Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah <i>eks</i> warga negara belanda yang telah dikonversi menjadi sertifikat hak milik.	42
3.2	Upaya hukum bagi pembeli hak atas tanah terhadap jual beli bidang tanah <i>eks</i> warga negara Belanda berdasarkan perspektif Hukum Agraria Nasional.....	47
3.2.1	Konflik pertanahan	47
3.2.2	Upaya hukum non-litigasi	50
3.2.3	Upaya hukum litigasi.....	52
BAB IV PENUTUP.....		54
4.1	Kesimpulan.....	54
4.2	Saran.....	55
DAFTAR BACAAN		

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23)

Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 162, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1690)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3344)

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4380)

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5079)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5601)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630)

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 13 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom Dan Lain-lainnya, Yang Aktanya Belum Diganti

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan