

**IMPLEMENTASI HAK *EIGENDOM VERPONDING* DALAM
PENDAFTARAN KEPEMILIKAN TANAH MENURUT
UNDANGUNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN
1960**

SKRIPSI

Oleh Novia Alif Rahmadhani NIM. 05040721074



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Fakultas Syariah dan
Hukum Program Studi Hukum Surabaya 2025**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Novia Alif Rahamdhani
NIM : 05040721074
Fakultas / Prodi : Syariah dan Hukum / Ilmu Hukum
Judul : Implementasi Hak *Eigendom Verponding* dalam
Pendaftaran Kepemilikan Tanah Menurut
Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun
1960

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 07 Februari 2025

Saya yang menyatakan,


Novia Alif Rahamdhani

NIM. 05040721074

PERSETUJUAN PEMBIMBING

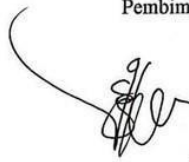
Skripsi yang ditulis oleh:

Nama	Novia Alif Rahmadhani
:	
NIM	05040721074
:	
Fakultas/Prodi	Syariah dan Hukum/Hukum
:	
Judul	Implementasi Hak Eigendom dalam Pendaftaran
:	Kepemilikan Tanah Menurut Undang-Undang Pokok
	Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Telah diberikan bimbingan, arahan, dan koreksi sehingga dinyatakan layak, serta disetujui untuk diajukan kepada Fakultas guna diujikan pada sidang munaqasah.

Surabaya, 10 Februari 2025.

Pembimbing,



Ibnu Mardiyanto, M.H

NIP. 198703152020121009

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Novia Alif Rahmadhani

NIM. : 05040721074

telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Kamis, 20 Februari 2025 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I



Ibnu Mardiyanto, M.H

NIP. 198703152020121009

Penguji II



Dr. H. Imron Rosyadi, S.H., M.H.

NIP. 196903101999031008

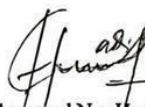
Penguji III



Ifa Mutiatul Choiroh, S.H., M.Kn.

NIP. 197903312007102002

Penguji IV



Mukhammad Nur Hadi, M.H.

NIP. 199405162022031001

Surabaya, 20 Februari 2025

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Surabaya,



Dr. H. Sugeng Musafahah, M.Ag.

NIP. 196303271999032001

PERNYATAAN PUBLIKASI



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Novia Alif Rahmadhani
NIM : 05040721074
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Publik Islam / Hukum
E-mail address : noviaalifr@gmail.com/ 05040721074@student.uinsby.ac.id

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

IMPLEMENTASI HAK *EIGENDOM VERPONDING* DALAM PENDAFTARAN

**KEPEMILIKAN TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK
AGRARIA TAHUN 1960**

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 01 Agustus 2025

Penulis

(Novia Alif Rahmadhani)

ABSTRAK

Implementasi hak *eigendom verponding* dalam pendaftaran tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah isu krusial yang berhubungan dengan konversi hak atas tanah yang berstatus *eigendom verponding* menjadi hak milik yang diakui oleh hukum Indonesia. Hak *eigendom verponding*, yang merupakan hak milik atas tanah yang berasal dari hukum kolonial Belanda, pada masa pasca-kemerdekaan Indonesia dalam UUPA dianggap tidak sesuai dengan prinsip dasar agraria yang lebih menekankan pada kemakmuran rakyat dan

keadilan sosial. Hal ini menimbulkan persoalan yuridis karena tanah tersebut tidak tercatat secara sah dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: pertama, Bagaimana implementasi pendaftaran kepemilikan *Eigendom Verponding* menurut UUPA. Kedua, Bagaimana status hukum tanah *eigendom verponding* yang tidak mengajukan pendaftaran sesuai dengan peraturan UUPA.

Penelitian ini dihimpun menggunakan metode penelitian normative pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) diantaranya Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah dan Permen ATR/kepala BPN yang akan ditelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait yang sedang dibahas (diteliti). Selain itu menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) seperti *Eigendom Verponding*, pendaftaran tanah yang pada dasarnya penelitian ini adanya pandangan dan doktrin yang diterapkan dalam ilmu hukum seiring perkembangan.

Hasil dari penelitian ini disimpulkan bahwa yang pertama implementasi pendaftaran kepemilikan *eigendom verponding* menurut UUPA ditegaskan dalam Bagian kedua ketentuan konversi Romawi I yang menyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum kolonial, seperti *eigendom*, harus dikonversi menjadi hak milik sesuai sistem hukum agraria nasional. Namun untuk memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum yang penuh, hak tersebut harus didaftarkan secara resmi sesuai PP Nomor 18 Tahun 2021. Yang kedua, Status hukum tanah *eigendom verponding* yang tidak dikonversi sesuai UUPA 1960 menjadi tidak jelas dan kehilangan kepastian hukum. Tanpa konversi, tanah tersebut tidak diakui sebagai hak milik dan berisiko dianggap sebagai tanah negara, terutama jika tidak dimanfaatkan sesuai asas fungsi sosial.

Berdasarkan penelitian tersebut, penulis memberikan saran untuk meningkatkan implementasi hak *eigendom verponding* dapat dilakukan dengan memperkuat sistem pendaftaran tanah, yang meliputi peningkatan pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan pemanfaatan teknologi untuk mempermudah akses serta meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah. diharapkan implementasi hak *eigendom verponding* yang lebih baik dapat menciptakan kepastian hukum yang lebih kuat bagi pemilik tanah dan mengurangi potensi sengketa yang akan muncul.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadiran Allah SWT, berkat rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Implementasi Hak *Eigendom Verponding* dalam Pendaftaran Kepemilikan Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960”. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini terwujud berkat bantuan, arahan, bimbingan dan doa dari berbagai pihak.

Penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada Prof. Akh. Muzakki, M.Ag., Grad.Dip.SEA., M.Phil., Ph.D. (Rektor UIN Sunan Ampel) dan Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag. (Dekan Fakultas Syariah dan Hukum), Ketua dan Sekretaris

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	8
C. Rumusan Masalah	9
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian.....	9
F. Penelitian Terdahulu	10
G. Definisi Operasional	14
H. Metode Penelitian	16
I. Sistematika Pembahasan	20
BAB II KERANGKA TEORI	22
A. <i>Eigendom Verponding</i>	22
B. Teori Pendaftaran Hak atas Tanah	25
BAB III IMPLEMENTASI PENDAFTARAN KEPEMILIKAN <i>EIGENDOM</i>	
<i>VERPONDING</i> MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA	
(UUPA)	34

A. Peraturan Undang-Undang Pokok Agraria dalam Mengatur Hak <i>Eigendom Verponding</i> dalam Konteks Konversi	34
B. Implementasi Pendaftaran Kepemilikan <i>Eigendom Verponding</i> Menurut Undang-Undang Pokok Agraria	40
C. Dinamika Masyarakat terhadap Prosedur Permohonan Pendaftaran Tanah Di Badan Pertahanan Nasional	56
BAB IV STATUS HUKUM TANAH <i>EIGENDOM VERPONDING</i> APABILA TIDAK MELAKUKAN KONVERSI SESUAI DENGAN PERATURAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UUPA)	65
A. Analisis Status Hukum Tanah <i>Eigendom Verponding</i> Apabila Tidak Melakukan Konversi Sesuai dengan Peraturan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)	65
B. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah <i>Eigendom Verponding</i>	78
BAB V PENUTUP	85
A. Kesimpulan	85
B. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	87
Lampiran-lampiran	90

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

2. Saran untuk Badan Petahanan Nasional: perlu lebih intensif dalam melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya konversi hak *eigendom* dan pendaftaran tanah. Selain itu, mempermudah proses konversi hak *eigendom* seperti mempercepat pelayanan pendaftaran, memberikan paduan yang jelas dan menyederhanakan birokrasi. Dalam langkah ini, diharapkan masyarakat dapat segera menyelesaikan konversi hak *eigendom* dan BPN dapat mendukung kelancaran serta efisiensi proses tersebut

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adi, Putera. *Parlindungan, Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung. Mandar Maju, 1985.
- Adrian, Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Bahder, Johan Nasution. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Mandar Jaya, 2008.
- Bambang, Sunggono. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- I, Gusti Nyoman Guntur. *Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014.
- Isnaeni, and A. Lubis Anggraeni. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima, 2022.
- Johnny, Ibrahim. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, 2007.
- Mukti, Fajar ND, and Achmad Yulianto. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Soetojo, M. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Pelaksanaan Landreform*. Jakarta: Staf Penguasa Perguruan Tertinggi, 1961.

Jurnal

- Dian, Aries Mujiburrohman. "Legalisasi Tanah Tanah Bekas Hak Eigendom Kajian Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl." *Journal Komisi Yudisial* Vol 14 No. (2021).
- Donny, Markas Sahputra G. Munthe, Lumban Gaol Selamat, and Sudarto. "Kepemilikan Tanah Hak Milik Bekas Barat (Eigendom Verponding) Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Iblam Law Review* Vol 4 No.2 (2024).
- Edralin, and Indriasti Wardani Widyarini. "Kepemilikan Pemegang Hak Atas Tanah Bekas Eigendom Verponding Setelah Konversi Undang-Undang Pokok Agraria." *Jurnal Notary Law Research* Vol 5 No.1 (2023).

Fahlevi, Warman Kurnia, and Nurdin Zefrizal. "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Oleh PT. PLN (Persero) Di Riak Danau Tapan Kabupaten Pesisir Selatan." *Unes Law Review* Vol 6 No.1 (2023). Febby, Tania. "Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Recht Van Eigendom Verponding Nomor:295 Dengan Tanah Hak Pakai Di Kota Surakarta." Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020.

Geraldus, Sulianto, and Hanafi Tanuwijaya. "Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Putusan Makamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018)." *Jurnal Hukum Adigama* Vol 3 No.2 (2020).

Harris, Yonatan Parmahan Sibuea. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Jurnal Negara Hukum* Vol 2 No.2 (2011).

Heridah, Andi, and Kasim Aksah. "Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Konversi Pada Kantor Pertanahan." *JULIA: Jurnal Litigasi Amsir* Vol 9 No.4 (2022).

I, Wayan Wahyu Wira Udytama. "Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Penelitian Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Tabanan)." *Yustitia* Vol 17 No. (2023).

Ika, Sistia. "Kedudukan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Eigendom Verponding Dalam Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah." *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance* Vol 2 No.1 (2022).

Ira, Khoirunnisa, Setya Putri Benita, and Laili Nikmah Nur. "Hak Prioritas Terhadap Perolehan Tanah Negara Bekas Hak Eigendom." *UNES LAW REVIEW* Vol. 6 No. (2024).

Irene, Christine Malau. "Kekuatan Hukum Surat Eigendom Verponding Sebagai Alas Hak Pengurusan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia." Universitas Lampung, 2023.

Jaka, Pratama Wibawa. "Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Eigendom (Studi Putusan Nomor 653/PK/PDT/2020)." Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2023.

Kurniawan, Iman Widi, Etty Mulyati, and Rubiati Betty. "Analisis Yuridis Hak Eigendom Verponding Sebagai Jaminan Kebendaan." *Syar Hukum Jurnal Ilmu Hukum* Vol 18 No. (2020).

Made, Suartini, Gede Budiarta Dewa, and Andhika Kusuma Yandya Putu. "Kekuatan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Eigendom." *Majalah Ilmiah Untab* Vol.17 No. (2020).

Mellyana, Putri Ahlanissa, and Aidi Zil. "Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah." *AlManhaj*, 2023.

Muhlizar. "Eigendom Verponding Sebagai Alas Hak Dalam Perspektif UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Hadharah: Jurnal Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi Berbasis Islam* Vol 12 No. (2020).

- Pedro, Susanto. "Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah." *Jurnal Dialektika Hukum* Vol 4 No.2 (2022).
- Permadi, Iwan, and Bayu Setiawan Endrianto. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak Eigendom Yang dikuasai Oleh Pemerintah Dengan Sertifikat Hak Pakai." *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* Vol 7 No.2 (2024).
- Prihatin, Onytra Nirwana, and Wagiman. "Hak Pemegang Sertifikat Tanah Eks Eigendom Verponding Di Bawah UU Pokok Agraria 1960." *Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat* Vol 15 No. (2024).



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

- Rabbani, Ahmad Rafi, Adonia Ivonne Laturette, and Radjawane Pieter. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang-Undang No 5 Tahun 1960." *Pattimura Law Study Review* Vol 2 No.1 (2024).
- Reda, Manthovani Istiqomah. "Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Universitas Al Azhar Indonesia* Vol 2 No.2 (2017).
- Rosmidah, Indriya Fahtni, and Fitria Yuseva. "Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi." *Zaaken Journal Of Civil and Bussiness Law* Vol 4 No.r (2023).
- Sanjaya, Made Setiana, I Putu Gede Seputra, and Putu Suryani Luh. "Akibat Hukum Konversi Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Analogi Hukum* Vol 3 No.3 (2021).
- Setiawan, Maniwu Allan, Roy V. Karamoy, and Marthin Doodoh. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021." *Universitas Sam Ratulangi*, 2022.
- Shallman, and Darsono. *Hukum Agraria, Surakarta*. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.
- Thalia, Dwi Aisyah Putri, and Fogar Susilowati Indri. "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 Terkait Penguasaan Tanah Bekas Eigendom Verponding." *Novum: Jurnal Hukum* Vol 9 No.2 (2023).
- Winarsa, Putra Adi Fajar, Mien Rukmini, and Agus Takariawan. "Implementasi Penegakan Hukum Terhadap Pelaku Tindak Pidana Lingkungan Hidup Oleh Korporasi (Studi Tentang Pencemaran Dan Perusakan Yang Terjadi Di Sungai Citarum)." *Poros Hukum Padjadjaran* Vol 4 No.1 (2022).
- Yulies, Tiena Masriani. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *USM Law Review* Vol 5 No.2 (2022).

Peraturan Undang-undang

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan

Pemrintah Nomor 18 Tahun 2021