

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH  
*EIGENDOM VERPONDING* DALAM PENGUASAAN  
TANAH OLEH PEMERINTAH  
(STUDI KASUS TANAH SRIWEDARI SURAKARTA  
BEKAS *EIGENDOM VERPONDING* NOMOR 295)**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**IKA SISTIA WULAN SARI  
NBI: 1311900102**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS  
TANAH *EIGENDOM VERPONDING* DALAM  
PENGUASAAN TANAH OLEH PEMERINTAH  
(STUDI KASUS TANAH SRIWEDARI SURAKARTA  
BEKAS *EIGENDOM VERPONDING* NOMOR 295)**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**IKA SISTIA WULAN SARI**

**NBI: 1311900102**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS  
TANAH *EIGENDOM VERPONDING* DALAM  
PENGUASAAN TANAH OLEH PEMERINTAH  
(STUDI KASUS TANAH SRIWEDARI SURAKARTA  
BEKAS *EIGENDOM VERPONDING* NOMOR 295)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu Syarat Guna  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**IKA SISTIA WULAN SARI**

**NBI: 1311900102**

**Persetujuan Dosen Pembimbing**

**Dr. Sri Setyadji S.H.,M.Hum.**

**NPP/NIP: 20310890176**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS  
TANAH *EIGENDOM VERPONDING* DALAM  
PENGUASAAN TANAH OLEH PEMERINTAH  
(STUDI KASUS TANAH SRIWEDARI SURAKARTA  
BEKAS *EIGENDOM VERPONDING* NOMOR 295)**

Oleh:

**IKA SISTIA WULAN SARI**

NBI: 1311900102

Telah Dipertahankan di Depan Penguji dan Dinyatakan Lulus Pada Ujian  
Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus  
1945 Surabaya Pada Tanggal 23 Desember 2022

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK: 1426/ST/FH/XII/2022  
Tanggal 20 Desember 2022

**TIK PENGUJI:**

Ketua

: **Dr. Sri Setyadji, S.H.,M.Hum.**

NPP : 20310890176

Sekertaris

: **Dr. Rosalinda Elsina L, S.H.,M.Kn.**

NPP : 20310210840

Anggota

: **Muh Jufri Ahmad, S.H.,M.M.,M.H.**

NPP : 196606181991031002

Mengesahkan,

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan,

**Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.**

NPP: 20310860065

## **SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ika Sistia Wulan Sari

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan yang telah dimuat di Bureaucracy Journal: Indonesia Journal Of Law and Social-Political Governance: “**KEDUDUKAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH *EIGENDOM VERPONDING DALAM PENGUASAAN TANAH OLEH PEMERINTAH***”

Benar bebas dari plagiasi dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian surat ini saya buat dipergunakan dengan bagaimana semestinya.

Surabaya, 20 Desember 2022

Yang membuat pernyataan



Ika Sistia Wulan Sari

## **SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ika Sistia Wulan Sari

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan yang telah dimuat di Bureaucracy Journal: Indonesia Journal Of Law and Social-Political Governance: “**KEDUDUKAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH *EIGENDOM VERPONDING DALAM PENGUASAAN TANAH OLEH PEMERINTAH***”

Benar bebas dari plagiasi dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian surat ini saya buat dipergunakan dengan bagaimana semestinya.

Surabaya, 20 Desember 2022

Yang membuat pernyataan



## **SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ika Sistia Wulan Sari  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat, dengan judul: **"PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH EIGENDOM VERPONDING DALAM PENGUASAAN TANAH OLEH PEMERINTAH (STUDI KASUS TANAH SRIWEDARI SURAKARTA BEKAS EIGENDOM VERPONDING NOMOR 295)"** adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan "Duplikasi" dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur Plagiasi, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 20 Desember 2022  
Yang membuat pernyataan



# **SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ika Sistia Wulan Sari

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH EIGENDOM VERPONDING DALAM PENGUASAAN TANAH OLEH PEMERINTAH (STUDI KASUS TANAH SRIWEDARI SURAKARTA BEKAS EIGENDOM VERPONDING NOMOR 295)”** Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada).

Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya maupun memberikan royalty kepada saya selama tetap mencantumkan namasaya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 20 Desember 2022

Yang membuat pernyataan



## **HALAMAN PERSEMPAHAN**

Yang Utama dari segala-galanya.....

Alhamdulillahhiro bil alamin Segala puji dan syukur untuk Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi saya dengan segala kekurangannya. Sehingga tak henti saya ucapan syukur atas segala sesuatu yang telah engkau berikan kepadaku Ya Rabb, atas hadirnya orang-orang yang sangat saya sayangi orang yang telah berjasa bagi saya, yang selalu memberikan semangat dan doa, sehingga tugas akhir (skripsi) yang saya kerjakan dapat terselesaikan dengan baik dan di waktu yang tepat.

Untuk karya saya yang telah selesai dengan kerja keras ini, maka kupersembahkan untuk.....

Ayahanda tercinta Papa Siswoyo dan Mama Nining Wulan Utari berkat mereka lah apa yang saya dapatkan hari ini, belum mampu mengganti semua yang telah mereka berikan seperti kebaikan, dukungan baik materil dan moril, keringat dan air mata dari doa yang telah mereka tumpahkan setiap beribadah. Karya ini saya persembahkan sebagai wujud rasa terima kasih atas pengorbanan dan jerih payah kerja keras ayah dan bu. Sehingga, kelak pekerjaan yang sesuai dengan cita-cita saya ini akan menjadi hadiah yang paling mulia untuk mereka dan semoga dapat membahagiakan.

Dosen pembimbing saya, Bapak Sri Setyadji,S.H.,M.Hum terimakasih atas bimbingan bapak selama proses menyelesaikan skripsi ini, terimakasih atas bantuan, nasehat, arahan, dan ilmu yang telah bapak bagi selama ini dengan ikhlas dan tulus tanpa keluhan kepada saya selama mengerjakan penulisan skripsi ini.

Adik-adikku Devi Sistia Wulan Sari, Rengghanis Sistia Wulan Sari dan teman-temanku yang selalu ada dan memberikan semangat serta dukungan ketika saya merasa ini adalah ujian berat bagi saya di saat era perkuliahan sudah offline dan sidang seminar proposal dan sidang skripsi pun sudah offline yang menjadi tantangan tersendiri bagi saya.

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, puji dan syukur saya panjatkan ehadirat Allah S.W.T atas limpahan rahmat, hidayah dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan Judul "**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH EIGENDOM VERPONDING DALAM PENGUASAAN TANAH OLEH PEMERINTAH (STUDI KASUS TANAH SRIWEDARI SURAKARTA BEKAS EIGENDOM VERPONDING NOMOR 295)**". Sebagai tugas akhir dalam memenuhi syarat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Penulis menyadari bahwa pada penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa adanya dukungan dalam bentuk semangat dan arahan dari beberapa pihak yang sangat penting bagi penulis, sehingga dalam kesempatan ini, penulis secara khusus dengan penuh kerendahan hati mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Sri Setyadi, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah berkenan meluangkan waktu, pikiran dan tenaga sehingga memberikan banyak dukungan, masukan, arahan dan solusi atas kendala selama penulisan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Endang Prasetyawati S.H.,M.Hum. selaku Wakil Dekan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya sekaligus Dosen Pembimbing Metode Penelitian Hukum (MPH) yang telah memberikan ilmu tambahan dan materi menjelang mengerjakan tugas akhir.
3. Bapak Muh. Jufri Ahmad S.H.,M.H.,M.M. selaku dosen wali saya selama ini yang telah membantu dan mengarahkan saat terkendala dengan perwalian menjelang pergantian semester.
4. Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., S.H.,M.H. selaku kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah membantu dan membimbing saya selama studi di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. Bapak Prof. Dr. Slamet Suhartono,S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
6. Seluruh Bapak/Ibu dosen di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat berguna dan berharga di kemudian nanti, dan masa-masa yang indah saat duduk di bangku perkuliahan.
7. Seluruh Bapak/Ibu Pegawai TU Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Bapak Kasdi, S.Sos, Ibu Sunarsih, S.S, Ibu Juli Fatkhun Nikmah,

S.Psi. M.Psi, Bapak Sukardi, S.Sos, Bapak Sugiyanto, SH, Mbak Shofi Nurdini Annisa, S.Psi, Mbak Arifa Nur Ainia, S.Kom. yang telah membantu proses administrasi, bimbingan dengan dosen pembimbing secara sabar dan tak kenal lelah.

8. Seluruh Bapak/Ibu Pegawai Perpustakaan Merah Putih Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Bapak Bambang Agustono,S.H.,M.H , bapak Dewa Ketut Mahendranata, S.E dan lain-lain yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan ruang untuk belajar di dalam perpustakaan, dan membantu tugas akhir mata kuliah saya serta memberikan semangat kepada saya.
9. Kedua orang tua penulis, papa Siswoyo dan Mama Nining Wulan Utari yang tidak pernah lelah memberikan bimbingan, nasehat, dukungan dan bantuan yang tidak pernah usai dalam mengerjakan skripsi ini baik secara materiil dan moril sehingga skripsi ini selesai di waktu yang tepat.
10. Kepada adik-adik penulis Devi Sistia Wulan Sari dan Rengghanis Sistia Wulan Sari yang telah mendukung saya dan memberi motivasi dalam penulisan skripsi ini.
11. Teruntuk teman-teman penulis yang selalu mendengarkan keluh kesah saya, menyemangati saya dan memberikan dukungan penuh Idzahti Fitri Nabilah, Tio Fernida Siregar, Aden Fadli Mukhamad, Etnandia Amalia, Rahma Widya Swastiningsih, Sofiya Nuryanti, Yurista Ardien, Firlli Wijaksana dan Kakak Tingkat Beni Winarta yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Teruntuk pacar penulis yang selalu memberikan support baik secara materiil dan imateriil Yudhistira Wisnu Wardhana Putra Handika.
13. Sahabat SMA penulis yakni Felicia Oribel, Ermawati Dewi, Lyvia Safitri, Adelia Fitriani, Teta Novia yang memberikan semangat dan dukungan kepada penulis agar penulis segera menyelesaikan tugas akhir (Skripsi).
14. Teman-teman lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis sehari-harinya semoga Allah melipat gandakan pahala kalian.
- 15.
16. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran dan kritik yang membangun penulis dari segala aspek. Dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca agar semua pihak yang bergerak di bidang hukum dapat termotivasi.

## **ABSTRAK**

Sengketa tanah Sriwedari antara ahli waris KRMT Wirdjodingrat dengan Pemerintah Kota Surakarta disebabkan Pemerintah Kota Surakarta yang menguasai tanah sriwedari dalam kurun waktu 51 tahun, menurut Pemerintah Kota Surakarta hal tersebut merupakan akibat hukum tidak dilaksanakan nya konversi hak atas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 295 serta tidak juga dilakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 22 dan membuat tanah tersebut beralih menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara dengan mengacu UUPA diktum Kedua Pasal I dan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 *Juncto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979. Sehingga dengan adanya perbuatan penguasaan tanah tersebut, hal menarik untuk meneliti permasalahan tersebut adalah menelaah kedudukan Ahli Waris tanah Sriwedari bekas *Eigendom verponding* Nomor 295 serta perlindungan hukum dan kepastian hukum Ahli Waris tanah Sriwedari bekas *Eigendom Verponding* Nomor 295 dalam penguasaan tanah oleh Pemerintah Kota Surakarta menurut Peraturan Perundang-undangan. Didapati hasil penelitian bahwa kedudukan ahli waris masih mendapat hak prioritas dengan memperhatikan syarat yang diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1961 sebagaimana telah diperbarui dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 di dalam Pasal 37 ayat (4) dan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah lama diatur dalam pasal 24 PP Nomor 32 Tahun 1979 ternyata dapat dilakukan pendaftaran tanah baik secara Sistematik dan Sporadik dengan mencantumkan bukti tertulis atau jika tidak ada dengan membawa saksi untuk memberikan keterangan mengenai penguasaan secara fisik. Hal inilah yang mengakibatkan ketidaksinambungan antara UUPA dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang dimana derajat UUPA lebih tinggi dibandingkan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum; Hak Atas Tanah; Eigendom Verponding.

## ***ABSTRACT***

*The Sriwedari land dispute between the heirs of KRMT Wirdjodingrat and the Surakarta City Government was caused by the Surakarta City Government controlling the Sriwedari land for 51 years, according to the Surakarta City Government this was the legal consequence of not implementing the land function conversion of the Eigendom Verponding Right Number 295 and not also extending the Use Right Building Number 22 and turning the land into land that is directly controlled by the state with reference to the dictum of Article 2 of the UUPA and Presidential Decree Number 32 of 1979 Junclo Permendagri Number 3 of 1979. So that by deed of controlling the land, the author is interested in researching this problem by examining the position of the heirs of the Sriwedari land ex-Eigendom verponding Number 295 as well as legal protection and legal certainty of the heirs of the Sriwedari land ex-Eigendom Verponding Number 295 in land control by the Surakarta City Government according to the Laws and Regulations. The results of the research found that the position of heirs still gets priority rights by taking into account the conditions stipulated in PP Number 40 of 1961 as renewed by PP Number 18 of 2021 in Article 37 paragraph (4) and legal protection for holders of old land rights regulated in article 24 PP Number 32 of 1979 it turns out that land registration can be carried out both systematically and sporadically by including written evidence or if not available by bringing witnesses to provide information regarding physical possession. This has resulted in a discontinuity between UUPA and GR Number 24 of 1997 where the degree of UUPA is higher than PP Number 24 of 1979.*

***Keywords:*** Legal Protection; Land Rights; Eigendom Verponding.

## DAFTAR ISI

HALAMAN COVER LUAR .....	i
HALAMAN COVER DALAM .....	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT .....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA .....	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....	vi
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK .....	xi
ABSTRACT .....	xii
DAFTAR ISI .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>0</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	9
1.3. Tujuan Penelitian .....	9
1.4. Manfaat Penelitian .....	9
1.5. Metode Penelitian .....	10
1.5.1. Jenis Penelitian .....	10
1.5.2. Metode Pendekatan .....	10
1.5.3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum .....	11
1.5.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	13
1.5.5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	13
1.6. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>15</b>
2.1. Perlindungan Hukum .....	15
2.2. Keadilan Hukum .....	17
2.3. Kepastian Hukum .....	19
2.4. Hak Atas Tanah .....	20
2.5. Hak Atas Tanah Yang Tunduk Pada Hukum Barat .....	24
2.6. Hak Atas Tanah Yang Tunduk Pada UUPA .....	29
2.7. Eigendom Verponding .....	32

2.8. Penguasaan Atas Tanah .....	35
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>42</b>
3.1. Kedudukan Ahli Waris Tanah Sriwedari Bekas <i>Eigendom Verponding</i> Nomor 295 dalam Penguasaan Oleh Pemerintah Surakarta menurut Peraturan Perundang-undangan .....	42
3.1.1. Putusan Pengadilan Tanah Sriwedari.....	42
3.1.2. Penguasaan Tanah Bekas <i>Eigendom Verponding</i> Oleh Pemerintah .....	45
3.1.3. Status Tanah Bekas <i>Eigendom Verponding</i> dan Hak Guna Bangunan .....	59
3.2. Perlindungan hukum dan kepastian hukum Ahli Waris tanah Sriwedari bekas <i>Eigendom Verponding</i> Nomor 295 dalam penguasaan tanah oleh Pemerintah Kota Surakarta menurut Peraturan Perundang-Undangan .....	66
3.2.1 Ruang Lingkup Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum .....	66
3.2.2 Bentuk Perlindungan Hukum Preventif terhadap Pemegang Hak Atas Tanah <i>Eigendom Verponding</i> dalam Penguasaan Tanah oleh Pemerintah .....	67
3.2.3 Bentuk Perlindungan Hukum Represif terhadap Pemegang Hak Atas Tanah <i>Eigendom Verponding</i> dalam Penguasaan Tanah oleh Pemerintah .....	77
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>85</b>
4.1. Simpulan .....	85
4.2. Saran .....	86
<b>DAFTAR BACAAN.....</b>	<b>87</b>