

**SKRIPSI**  
**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BEKAS *RECHT VAN EIGENDOM***  
***VERPONDING* NOMOR: 295 DENGAN TANAH HAK PAKAI DI KOTA**  
**SURAKARTA**  
**( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3249 K/Pdt/2012 )**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat Guna  
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Surakarta

**Disusun Oleh :**

**FEBY TANIA**  
NIM: C. 100.160.259

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2020**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan  
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing



**(Darsono S.H., M.H)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BEKAS *RECHT VAN EIGENDOM VERPONDING* NOMOR: 295 DENGAN TANAH HAK PAKAI DI KOTA SURAKARTA  
( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3249 K/Pdt/2012 )**

Oleh :

**FEBY TANIA**

**C100.160.259**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Rabu, tanggal 1 Juli 2020

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

1. **Darsono S.H., M.H.**  
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Dr. Shallman S.H., S.E., M.Kn.**  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Nuswardhani S.H., S.U.**  
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta



**(Prof. Dr. Khudzaifah Dimyatti, S.H., M.H.)**  
NIK. 537 / NIDN. 0727085803

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Feby Tania

NIM : C100160259

Alamat : Desa Ngares RT.03 RW.04 Kel. Bulakan Kec.Sukoharjo

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dari penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh dari karya tulis saya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 20 Mei 2020

Yang membuat pernyataan,



**FEBY TANIA**

**NIM. C100160259**

## **MOTTO**

*“Allah Tidak Akan Membebani Seseorang Melainkan Sesuai Dengan Kadar  
Kesanggupannya”*

(Al Qur'an Surat Al Baqarah: 289)

*“Maka Sesungguhnya Bersama Kesulitan Ada Kemudahan”*

(Al Qur'an Surat Al Insyirah: 5)

*“Manusia Yang Paling Dicintai Allah Adalah Yang Paling Bermanfaat Bagi  
Manusia Lainnya”*

(HR. Thabrani)

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Bapak dan Ibu tercinta atas doa, kasih sayang, serta didikan yang telah diberikan kepada penulis hingga dewasa ini. Yang juga tiada henti untuk terus mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat sehingga dapat membahagiakan bapak dan ibu.
2. Saudara-saudaraku tersayang atas dukungan dan doa serta dorongan semangat yang terus diberikan.
3. Saudara Anfasa Azwan Izza Perdana, Dwi Roso Hargo Yanti dan Faidlur Rohma yang selalu sabar memberi motivasi dan memberi semangat dalam proses penyusunan skripsi ini.
4. Teman-teman Unit Kegiatan Mahasiswa Novum Fakultas Hukum UMS periode 2016.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BEKAS RECHT VAN EIGENDOM VERPONDING NOMOR: 295 DENGAN TANAH HAK PAKAI DI KOTA SURAKARTA (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3249 K/Pdt/2012 )”** Sholawat serta salam tetap tercurahkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang senantiasa memberi jalan yang terang untuk kita semua.

Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi ini dapat penulis selesaikan bukan hanya atas usaha dan doa dari penulis saja melainkan berkat doa dan semangat juga dukungan dari lingkup penulis. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya dari dalam lubuk hati kepada :

1. Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Muchamad Ikhsan, S.H., M.H, selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang senantiasa membantu mahasiswa untuk memberikan pengarahan
3. Darsono S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing penulis yang dengan sabar selalu memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
4. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang selalu sabar dalam memberikan segala informasi yang dibutuhkan penulis selama kuliah.
5. Terimakasih kepada Bapak dan Ibu tercinta atas doa, kasih sayang, serta didikan yang telah diberikan kepada penulis hingga dewasa ini. Yang juga

tiada henti untuk terus mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat sehingga dapat membahagiakan bapak dan ibu.

6. Terimakasih kepada saudara-saudaraku tercinta karena atas doa dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Terimakasih kepada teman-teman seperjuangan penulis saat berada dibangku perkuliahan Anfasa Azwan Izza Perdana, Dwi Roso Hargo Yanti dan Faidlur Rohma yang telah mejadikan masa dibangku perkuliahan mejadi lebih berarti. Dan tak lupa pula terimakasih atas motivasi dan semangatnya yang tak kenal henti sehingga penulisa dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
8. Kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terimakasih kepada semua, doa dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dibalas berlipat oleh Allah SWT, dan semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan pembaca serta masyarakat umum.

***Wassalamu'alaikum Wr.Wb***

Surakarta, 20 Mei 2020  
Penulis

**FEBY TANIA**  
**NIM. C100160259**



**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BEKAS *RECHT VAN EIGENDOM*  
*VERPONDING* NOMOR: 295 DENGAN TANAH HAK PAKAI DI KOTA  
SURAKARTA**

**(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3249 K/Pdt/2012)**

**FEBY TANIA  
C100160259**

**Mahasiswa Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**ABSTRAK**

Dalam kesehariannya, terdapat beragam sengketa tanah bekas hak barat yangmana setelah jangka waktu 20 tahun tanah tersebut tidak dialihkan serta tuan tanah ataupun pewarisnya merasa menyakini tersebut masih miliknya namun dalam kenyataan dilapangan tanah tersebut malah justru di kuasai oleh pemerintah. Seperti halnya sengketa tanah bekas *Rech Van Eigendom* dengan tanah Hak Pakai. Di dalam perkembangannya tanah bekas *Rech Van Eigendom* dianggap tidak mempunyai status kepemilikan karena tanah tersebut dianggap hanyalah tanah bekas peninggalan jaman kolonial yang setelah UUPA dikeluarkan dapat dialihkan menjadi HGB dan Hak Pakai. Untuk menjamin kepastian hukum dan kejelasan eigendom pemegang hak kemudian membuat ketentuan-ketentuan konversi yang terkandung dalam bagian kedua dari ketentuan konversi UUPA. dari eigendom hak diubah menjadi hak milik diatur dalam Pasal 1 (1) Konversi Kondisi. Berdasarkan hak milik ketentuan hak-hak ini eigendom yang disediakan oleh pemegang hak yang objek hak kekayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 UUPA

**Kata Kunci: Petanahan, Agraria, Tanah Sengketa, *RECHT VAN EIGENDOM VERPONDING***

## **ABSTRACT**

*In their daily lives, there are various areas of land that used to be a western land right after 20 years, the land is not transferred and the landlord or heir feels that he still believes that it belongs to him, but in reality the land is actually controlled by the government. As is the case with the dispute of the former Rech Van Eigendom land with the Right to Use land. In its development the land of the former Rech Van Eigendom was considered to have no ownership status because the land was considered to be only the land of the former colonial legacy which, after the UUPA was issued, could be transferred to HGB and Use Rights. To ensure legal certainty and clarity of eigendom the right-holder then makes the conversion provisions contained in the second part of the LoGA conversion provisions. from eigendom, the right is changed into ownership right regulated in Article 1 (1) Conversion Conditions. Based on the ownership rights of these rights eigendom provided by the right holder who is the object of property rights as referred to in Article 21 of the UUPA.*

**Keywords: Land, Agriculture, Land Dispute, RECHT VAN EIGENDOM VERPONDING**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT .....	x
DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>8</b>
<b>C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....</b>	<b>8</b>
<b>D. Kerangka Pemikiran .....</b>	<b>9</b>
<b>E. Metode Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>F. Sistematika Penulisan.....</b>	<b>14</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>16</b>
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat ...</b>	<b>16</b>
<b>B. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional (UUPA) .....</b>	<b>21</b>
<b>C. Tinjauan Umum Tentang <i>Recht Van Eigendom Verponding</i>.....</b>	<b>33</b>

<b>D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Hak Atas Tanah.....</b>	<b>37</b>
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>46</b>
<b>A. Status Hukum Tanah Bekas Recht Van Eigendom Verponding Nomor 295 Berdasarkan Hukum Tanah Nasional.....</b>	<b>46</b>
<b>B. Penyelesaian Atas Sengketa Tanah Bekas <i>Recht Van Eigendom</i> <i>Verponding</i> Nomor 295 ( Putusan Ma Nomor 3249k/Pdt/2012).....</b>	<b>63</b>
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>99</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>99</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>100</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>101</b>