

**KAJIAN HUKUM SENGKETA HAK EIGENDOM
VERPONDING PARA AHLI WARIS DENGAN SERTIPIKAT
HAK GUNA BANGUNAN PERSEROAN TERBATAS DI
INDONESIA**

MIFTAH GUMELAR

213300516181

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
JAKARTA
2025**

**LEGAL STUDY OF DISPUTES ON THE RIGHTS OF
EIGENDOM VERPONDING OF THE HEIR WITH THE
BUILDING USE RIGHTS CERTIFICATE OF LIMITED
LIABILITY COMPANIES IN INDONESIA**

MIFTAH GUMELAR

213300516181

*This thesis is submitted as one of the requirements to obtain a
Bachelor of Laws degree.*



**BACHELOR PROGRAM
LAW STUDIES PROGRAM
FACULTY OF LAW
JAKARTA
2025**

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **KAJIAN HUKUM SENGKETA HAK *EIGENDOM* VERPONDING PARA AHLI WARIS DENGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN PERSEROAN TERBATAS DI INDONESIA.**

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada Tanggal 08 Maret 2025, dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A** dan predikat **Cumlaude**.

Jakarta, 8 Maret 2025.

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,


Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo., S.H., M.S.


Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn.M.A.

Tim Penguji,

Ketua

Anggota

Pembimbing/Anggota


Dr. Afnaini, S.H., M.Si


Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn.CLA


Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn., M.A.

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Miftah Gumelar
Tempat dan Tanggal lahir : Lebak, 02-09-1999
Nomor Pokok Mahasiwa : 213300516181
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Kp. Gajrug, Kec. Cipanas, Kab. Lebak, Prov.
Banten, Kode Pos. 42372.
No. Telepon : 087774682104

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat berjudul :

KAJIAN HUKUM SENGKETA HAK *EIGENDOM VERPONDING* PARA AHLI WARIS DENGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN PERSEROAN TERBATAS DI INDONESIA adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinil, Bila dikemudian hari terbukti Skripsi ini adalah hasil plagiat maka saya bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.

Pernyataan ini dibuat sebenar-benarnya dan tanpa paksaan siapapun.

Jakarta, 08 Maret 2025

Penulis



Miftah Gumelar

ABSTRAK
Program Sarjana Universitas Nasional
Program Studi Ilmu Hukum
Skripsi, 08 Maret 2025

- A. Nama** : Miftah Gumelar
- B. Nomor Pokok Mahasiswa** : 213300516181
- C. Judul** : **KAJIAN HUKUM SENGKETA HAK *EIGENDOM VERPONDING* PARA AHLI WARIS DENGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN PERSEROAN TERBATAS DI INDONESIA**
- D. Jumlah Halaman** : **ix Halaman Pengantar, 95 Halaman Isi Tahun Pembuatan 2025**
- E. Isi Abstrak** : Sengketa kepemilikan tanah antara ahli waris pemegang hak bekas *Eigendom Verponding* dan pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Perseroan Terbatas (PT) menjadi permasalahan hukum yang sering terjadi di Indonesia. Perubahan sistem pertanahan dari warisan kolonial ke sistem hukum pertanahan nasional, khususnya setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, menyebabkan ketidakjelasan status hukum atas tanah yang sebelumnya berstatus *Eigendom Verponding* tetapi tidak dikonversi menjadi hak sesuai ketentuan yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dasar hukum sengketa antara ahli waris dengan pemegang HGB, menelusuri penyebab konflik, serta menganalisis penyelesaian hukum yang dapat diterapkan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan terkait, putusan pengadilan, serta praktik hukum pertanahan di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Hak *Eigendom Verponding* yang tidak dikonversi sebelum diberlakukannya UUPA dianggap tidak lagi memiliki kekuatan hukum dan tanah tersebut berstatus tanah negara, yang kemudian dapat diberikan kepada pihak lain, termasuk badan hukum seperti PT dalam bentuk HGB. Namun, dalam beberapa kasus, ahli waris masih memiliki peluang untuk memperjuangkan haknya jika dapat membuktikan penguasaan tanah secara terus-menerus dan adanya cacat hukum dalam penerbitan HGB. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), mediasi, atau gugatan ke pengadilan.
- F. Daftar Acuan** : 35 acuan terdiri dari 22 Buku, 7 Peraturan Perundang-Undangan, 6 Jurnal.
- G. Dosen Pembimbing: Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn., M.A.**

ABSTRACT
Undergraduate Program, National University
Law Study Program
Thesis, 08 March 2025

A. Name : Miftah Gumelar

B. Student ID Number : 213300516181

C. Title : **LEGAL STUDY OF DISPUTES ON EIGENDOM
VERPONDING RIGHTS OF HEIR WITH BUILDING USE RIGHTS
CERTIFICATES OF LIMITED LIABILITY COMPANIES IN INDONESIA**

D. Number of Pages: ix Introduction Pages, 95 Content Pages, Year of Creation 2025

E. Contents Abstract : Land ownership disputes between heirs of former Eigendom Verponding rights holders and holders of Building Use Rights Certificates (HGB)** by Limited Liability Companies (PT) are complex legal problems in Indonesia. The change in the land system from colonial heritage to the national land law system, especially after the enactment of the Basic Agrarian Law (UUPA) of 1960, has caused the unclear legal status of land that previously had the status of Eigendom Verponding but was not converted into rights according to applicable provisions. This study aims to examine the legal basis for disputes between heirs and HGB holders, trace the causes of the conflict, and analyze the legal settlements that can be applied. The research method used is a normative legal approach by examining related laws and regulations, court decisions, and land law practices in Indonesia. The results of the study indicate that Eigendom Verponding Rights that were not converted before the enactment of UUPA are considered to no longer have legal force and the land has the status of state land, which can then be given to other parties, including legal entities such as PT in the form of HGB. However, in some cases, heirs still have the opportunity to fight for their rights if they can prove continuous control of the land and the existence of legal defects in the issuance of HGB. Dispute resolution can be done through administrative channels at the National Land Agency (BPN), mediation, or lawsuits to the courts.

F. Reference List: 35 references consisting of 22 Books, 7 Legislation, 6 Journals.

G. Supervisor: Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn., M.A.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan hikmat-Nya kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik. Adapun maksud dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi dan melengkapi syarat-syarat akademik dalam mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Nasional Jakarta.

Dalam penyusunan penulisan ilmiah ini penulis mengambil judul : **KAJIAN HUKUM SENGKETA HAK *EIGENDOM VERPONDING* PARA AHLI WARIS DENGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN PERSEROAN TERBATAS DI INDONESIA.**

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari penuh bahwa sebagai makhluk sosial tidak bisa hidup sendiri tanpa bantuan dari orang lain, dan masih banyak kekurangan-kekurangan yang tidak disadari oleh penulis, oleh sebab itu penulis memohon maaf apabila ada kata-kata yang tidak berkenan di hati pembaca.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dorongan moral yang telah diberikan kepada penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam terwujudnya skripsi ini kepada :

1. Bapak Prof. Dr. El Amry Bermawi Putra, MA., selaku Rektor Universitas Nasional Jakarta.
2. Bapak Prof. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.

3. Bapak Dr. Mustakim S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Ibu Dr. Erma Defiana Putriyanti, S.H.,M.H., selaku Kepala Program Studi ilmu Hukum Universitas Nasional.
5. Ibu Dr. Afnaini, SH., M.Si., selaku Ketua Jurusan Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Nasional.
6. Bapak Masidin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
7. Ibu Dr. Nanda Dwi Rizkia, SH., M.H., MKn.,MA., selaku Dosen Pembimbing Skripsi saya yang dengan penuh kesabaran dan telah meluangkan waktu, tenaga serta pikirannya guna memberikan bimbingan dan arahan kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Nasional yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
9. Untuk kedua orang tua Bapak Dulkirom dan ibu Lilis, Penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya, atas doa, dukungan, serta kasih sayang yang tiada henti. Tanpa restu dan pengorbanan yang telah diberikan, penulis tidak akan mampu mencapai tahap ini. Setiap nasihat, semangat, dan keikhlasan dalam mendukung perjalanan akademik penulis merupakan kekuatan terbesar yang mendorong untuk terus berjuang dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada kakak saya Saepu Rohmanudin, yang telah dengan tulus dan penuh pengorbanan membiayai seluruh perjalanan pendidikan saya. Tanpa dukungan finansial, motivasi, dan kasih sayangnya, saya tidak akan dapat mencapai tahap ini. Setiap kerja keras dan pengorbanan yang telah kakak lakukan menjadi

sumber inspirasi dan semangat bagi saya untuk terus berjuang dalam menyelesaikan pendidikan ini. Skripsi ini saya persembahkan sebagai bentuk rasa terima kasih dan penghargaan atas segala yang telah kakak berikan. Saya berharap ilmu yang diperoleh dari studi ini dapat bermanfaat dan menjadi awal yang baik untuk membanggakan kakak serta keluarga.

11. Kepada kekasih saya yang namanya tidak bisa saya sebutkan, Waktu adalah hal yang paling berharga dalam hidup kita dan orang-orang yang rela mengorbankan waktu mereka untuk orang lain pantas mendapatkan rasa hormat dan terima kasih. Terima kasih atas keterlibatan dan waktunya.

12. Teman-teman seperjuangan angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Nasional.

Serta semua pihak yang telah membantu dengan cara masing – masing yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas bantuannya penulis percaya Allah SWT yang akan menggantikan segala kebaikan yang mereka berikan kepada penulis. Di penghujung paragraf ini penulis berharap dari ketidak sempurnaan skripsi ini, sekiranya diberikan saran, masukan, dan gagasan atau bahkan kritikan yang bersifat membangun, yang dapat meningkatkan pokok penulisan agar lebih baik lagi dalam berkarya. Dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, 08 Maret 2025



Miftah Gumelar

DAFTAR ISI

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI.....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
BAB Error! Bookmark not defined. PENDAHULUANError! Bookmark not defined.	
A. Latar Belakang Masalah	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Kerangka Teori dan Konseptual.....	11
E. Metode Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
F. Sistematika Penulisan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SEJARAH EIGENDOM VERPONDING	Error! Bookmark not defined.
A. Sejarah <i>Eigendom Verponding</i>	Error! Bookmark not defined.
B. Kepemilikan Hak Atas Tanah	28
C. Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	Error! Bookmark not defined.
BAB III FAKTA HUKUM KASUS SENGKETA TANAH ANTARA PARA AHLI WARIS DENGAN PERSEROAN TERBATASError! Bookmark not defined.	
A. Kronologi Permasalahan	Error! Bookmark not defined.
B. Upaya Hukum Yang Telah Dilakukan Oleh Para Pihak Yang Bersengketa	Error! Bookmark not defined.

**BAB IV ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA HAK
EIGENDOM VERPONDING PARA AHLI WARIS DENGAN SERTIPIKAT
HAK GUNA BANGUNAN PERSEROAN TERBATAS DI INDONESIA ... 64**

A. Penyelesaian Sengketa Bagi Pemegang Hak <i>Eigendom Verponding</i> Yang Tidak Dikonversi Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah.....	64
B. Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas <i>Eigendom Verponding</i> yang Tidak Dikonversi dalam Sengketa Kepemilikan Tanah.....	74
BAB V PENUTUP	94
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran.....	95

DAFTAR PUSTAKA

