

**ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM PEMBERIAN HAK MILIK
ATAS TANAH TERHADAP TANAH BEKAS HAK EIGENDOM
DARI LIKUIDASI *NAAMLOZE VENNOOTSCHAP*
VOLKSHUISVESTING DENGAN JUAL BELI
(Studi Kasus di Kota Surabaya)**

INTISARI

Oleh : Arsasti Satya Pradyta* dan Any Andjarwati**

Penelitian hukum ini bertujuan untuk: (1) menganalisis pertimbangan hukum pemberian hak milik terhadap tanah bekas hak *eigendom* dari likuidasi *Naamloze Venootschap Volkshuisvesting* (NVV) dengan jual beli rumah berikut tanahnya kepada Para Pembeli, yaitu Para Penghuni di Jalan X Kota Surabaya, dan (2) mengidentifikasi penyelesaian permasalahan pemberian hak milik atas tanah tersebut yang masih tercatat sebagai aset Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya.

Jenis penelitian ini adalah normatif-empiris, dengan data sekunder yang didapat dari studi kepustakaan, dan didukung dengan data primer dari hasil wawancara dengan responden yakni Kepala Bidang Pengamanan dan Penyelesaian Sengketa Barang Milik Daerah pada BPKAD Pemkot Surabaya serta narasumber ahli Hukum Agraria. Data kemudian dianalisis dengan metode deskriptif-kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Para Pemegang Hak sebelumnya merupakan Para Penyewa rumah-rumah NVV, yang kemudian membeli rumah berikut tanah melalui Tim Likuidasi NVV Pusat. Dalam berita acara serah terima rumah, Pembeli diwajibkan untuk melanjutkan pengurusan hak atas tanah kepada Pemkot, karena tanah tersebut termasuk tanah yang dikelola oleh Pemkot. Hal ini tidak dilakukan oleh Para Pembeli, sehingga tidak terdapat data bahwa tanah tersebut pernah dilepaskan dari aset daerah. Disisi lain, berdasarkan data yang ada pemberian hak milik tersebut berasal dari tanah negara yang diperoleh dari tanah bekas hak *eigendom De Gemeente Soerabaja*. Berdasarkan PP No. 8/1953 Jo. PMA No. 9/1965, tanah *eigendom* milik *Gemeente* dikonversi menjadi tanah negara dengan Hak Penguasaan yang dapat didaftarkan HPL. Saat ini, Pemkot mengupayakan pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik yang telah terbit tersebut, agar dapat dimohonkan HPL, dan kemudian berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah HPL, Para Pembeli dapat diberikan HGB. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 14 ayat (2) PMA/KBPN No. 18/2021, syarat untuk permohonan HPL harus terlebih dahulu memperoleh dan menguasai tanah yang bersangkutan, dan berdasarkan asas *rechtsverwarking*, posisi Pemkot lemah, karena sertipikat yang dimohonkan pembatalan telah terbit lebih dari lima tahun (Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997).

Kata Kunci: Tanah Bekas Hak *Eigendom*, Pendaftaran Tanah, Tanah Aset Daerah

* Mahasiswa Program S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Godean, Kab. Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

** Dosen Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Jalan Sosio Yustisia, Bulaksumur No. 1, Caturtunggal, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

**ANALYSIS OF LEGAL CONSIDERATIONS IN THE GRANTING OF LAND
OWNERSHIP RIGHTS OVER LAND FORMERLY HELD UNDER
EIGENDOM RIGHTS FROM THE LIQUIDATION OF
NAAMLOZE VENNOOTSCHAP VOLKSHUISVESTING
THROUGH SALE AND PURCHASE
(Case Study in Surabaya)**

ABSTRACT

By: Arsasti Satya Pradyta and Any Andjarwati***

This legal research aims to: (1) analyze legal considerations in the granting of land ownership rights (hak milik) over former eigendom land resulting from the liquidation of Naamloze Vennootschap Volkshuisvesting (NVV), where houses and their accompanying land were sold to buyers who were previously occupants residing on Jalan X, Surabaya City; and (2) identify solutions to the legal issues surrounding the granting of ownership rights over land that is still recorded as an asset of the Surabaya City Government.

This research adopts a normative-empirical approach, using secondary data obtained through literature studies, supported by primary data collected through interviews with respondents, namely the Head of the Division for Asset Protection and Dispute Resolution at the Surabaya City Government, as well as an Agrarian Law expert. The collected data analyzed using descriptive-qualitative methods.

*Findings show that the buyers, former NVV tenants, purchased the houses and land via the NVV Liquidation Team. They were required to process land rights through the city government, as the land was managed by municipal government. However, this process was not completed, and no record exists of asset release. Meanwhile, the Surabaya Land Office registered the land as state land derived from former eigendom rights of De Gemeente Soerabaja, which, under the Government regulation No. 8/1953 Jo. Ministry of Agraria Regulation No. 9/1965, were converted into state land that can be registered as Hak Pengelolaan (HPL). The city government now seeks to annul the issued freehold titles to apply for Hak Pengelolaan (HPL), followed by Hak Guna Bangunan (HGB) grants to buyers. Moreover, Article 14(2) of ATR/BPN Regulation No. 18/2021 requires prior control over the land to apply for HPL due to the principle of **rechtsverwerking** and Article 32(2) of Government Regulation No. 24/1997, annulment is unlikely since the titles were issued over five years.*

Keywords: *Former Eigendom Rights, Land Registration, Regional Asset Land*

**Master's Student in Notarial Law Program, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Godean, Sleman Regency, Special Region of Yogyakarta.*

***Lecturer in Faculty of Law Gadjah Mada University, Sosio Yustisia Street No. 1, Bulaksumur, Caturtunggal, Depok, Sleman, Special Region of Yogyakarta.*