

# TINJAUAN HUKUM TENTANG KONVERSI HAK ATAS TANAH DI KOTA MEDAN

( Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan )

## SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Sebagai Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

OLEH

HAMIDANSYAH PUTRA  
NPM : 09.840.0006

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2011

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)4/8/23

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

LEMBAR PERSETUJUAN SEKRIPI

**PENYAJI**

NAMA : HAMIDANSYAH PUTRA

NPM : 09.840.0006

BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN

JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN HUKUM TENTANG KONVERSI HAK ATAS TANAH DI KOTA  
MEDAN

**II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI**

1. NAMA : H.ABDUL MUIS,SH.MS  
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I  
TANGGAL PERSETUJUAN :  
TANDA TANGAN :  
2. NAMA : TAUFIK SIREGAR.SH,M.Hum  
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II  
TANGGAL PERSETUJUAN :  
TANDA TANGAN :

**III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU**

1. KETUA : SUHATRIZAL,SH.MH .....  
2. SEKERTARIS : MUAZZUL,SH,M.HUM .....  
3. PENGUJI I : H.ABDUL MUIS,SH.MS .....  
4. PENGUJI II : TAUFIK SIREGAR.SH,M.Hum .....

DISETUJUI OLEH

DEKAN

UNIVERSITAS  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN AREA  
Prof. DR. H. HANIS OLARIFIN,SH.MH)

KETUA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

FAKULTAS HUKUM UMA  
(ZAINI MUNAWIR,SH.Mhum)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23



## ABSTRAKSI

### TINJAUAN HUKUM TENTANG KONVERSI HAK ATAS TANAH KOTA MEDAN

OLEH

HAMIDANSYAH PUTRA

N P M : 09.840.0006

#### BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Sebagai mana diketahui bahwa sebelum lahirnya UUPA, di Indonesia berlaku sistem hukum agraria warisan Kolonial Belanda yang bersifat dualisme, bahkan dapat dinyatakan sebagai rangkaian hukum yang keberlakuannya bersifat pluralisme. Disatu pihak berlaku hukum pertanahan yang tunduk kepada hukum Barat dan pihak lain berlaku pula ketentuan hukum adat tentang tanah. Selain itu terdapat pula tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah dengan status hukum yang belum begitu jelas.

Adapun latar belakang yang utama sehubungan dengan masalah pertanahan masih merupakan hal rawan dimasyarakat, terutama dipedesaan, hal ini dapat kita lihat walaupun telah di undang kan Perpu. Tetapi dalam kenyataan hidup sehari-hari masih banyak dijumpai hal-hal yang bertentangan dengan Perpu tersebut.

Perumusan masalah adalah untuk mengetahui langkah-langkah yang di tempuh masyarakat dalam mendapatkan hak atas tanah, apakah tanah mereka sudah mempunyai kekuatan hukum, demi kepentingan masyarakat.

Tujuan Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi masyarakat luas tentang hak atas tanah, terutama yang berhubungan dengan konversi hak atas tanah, Sehingga dapat dimanfaatkan bagi masyarakat luas bagi yang ingin mengkonversi hak-hak atas tanahnya.

Metode pengumpulan data yang dipergunakan untuk meneliti dan membahas penelitian skripsi ini adalah metode penelitian kepustakaan dan metode penelitian ke lapangan.

Kesimpulan bahwa hak atas tanah adat yang ada di Kotamadya Medan berasal dari tanah warga yang dikuasai oleh masyarakat hukum setempat dan anggotanya dimanfaatkan dengan hak pakai. Selanjutnya karena hak pakai ini telah dikuasai secara turun temurun kemudian oleh masyarakat di anggap sebagai milik pihak yang menguasainya

Saran yang dikemukakan yaitu kiranya dalam melaksanakan konversi hak atas tanah tidak adat tidak hanya ditempuh dengan prosedur pengakuan hak saja, tapi dengan prosedur konversi langsung jika bukti – bukti hak adat yang diajukan memang lengkap dan memenuhi syarat.

## KATA PENGANTAR

Sukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas nikmat dan karunianya kepada penulis sehingga penulis dengan keleluasaan berfikir dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Adapun karya ilmiah ini saya susun merupakan suatu kewajiban bagi setiap mahasiswa yang hendak menyelesaikan studinya, harus membuat karya tulis ilmiah dimana agar karya ilmiah ini nantinya dapat menambah wawasan para pembaca yang membutuhkannya, dan melatih penulis dalam menuangkan ide-ide yang terpendam sesuai dengan ilmu yang pernah di dapatkan di dalam perkuliahan.

Karya tulis saya ini sebenarnya masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu saya mengharapkan kepada para pembaca untuk maklum adanya dan mengharapkan masukan-masukan.

Di sini juga saya ingin mengucapkan terima kasih :

1. Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH. MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
2. Bapak Zaini Munawir, SH. MH selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak H. Abdul Muis, SH. MS selaku Dosen Pembimbing I Penulis
4. Bapak Taufik Siregar, SH. M. Hum selaku Dosen Pembimbing II Penulis
5. Bapak dan Ibu Dosen yang mengajar di Program Studi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang telah membekali saya ilmu pengetahuan dan pengalaman – pengalaman yang berguna.
6. Semua Staf Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Bapak Suhatrizal, SH. MH selaku Dosen Wali
8. Bapak. R. Siringo – Ringo, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan keterangan – keterangan dan data – data yang saya perlukan untuk penulisan skripsi ini
9. Rekan – rekan Sealmamater,



10. Kedua orang tua saya yang tercinta, **Ayahanda Abdul hamid dan Ibunda Idawati**, yang telah banyak memberikan bimbingan dan dorongan, baik moril maupun materi, serta doa restu untuk keberhasilan saya selama kuliah.
11. Saudara-saudara kandung saya, yaitu Widya hamidani, Nadia hamidayu, dan Rizki hamidanis.
12. Teman terdekat saya Lia Andria yang sudah memberikan support dan waktunya untuk menemani setiap keperluan saya
13. Semua pihak, baik kerabat maupun handai taulan, yang turut merasa gembira dengan apa yang telah saya capai.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati saya berharap skripsi ini akan memberikan manfaat bagi diri saya sendiri dan juga bagi masyarakat, maupun bagi pengembangan ilmu hukum. Saya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saya mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca sekalian.

Demikianlah saya ucapkan sekian dan terima kasih.

Medan, Agustus 2011

Penulis



HAMIDANSYAH PUTRA

NPM : 09.840.0006

## DAFTAR ISI

Halaman

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>BAB I       PENDAHULUAN</b>	
A. Penegasan dan Pengertian Judul.....	3
B. Alasan Pemilihan Judul.....	4
C. Permasalahan.....	4
D. Hypotesa.....	5
E. Tujuan Pembahasan.....	5
F. Metode Pengumpulan Data.....	6
G. Sistematika Penulisan.....	7
<b>BAB II       PUNGSI DAN HAK ATAS TANAH</b>	
A. Pengertian Konversi dan Hak Atas Tanah.....	9
B. Dasar Hukum Konversi dan Hak Atas Tanah.....	11
C. Prinsip-prinsip Konversi Hak-hak Atas Tanah.....	15
D. Pendaftaran Tanah Dalam Kegiatan Konversi .....	19
E. Prosudur Konversi Hak Atas Tanah.....	22

**BAB III PELAKSANAAN KONVERSI HAK ATAS TANAH ADAT DAN HAK ATAS TANAH BARAT DI KOTA MEDAN**

A. Tinjauan Umum Daerah Penelitian.....30

B. Hak Atas Tanah Adat dan Hak Atas Tanah Barat yang ada di Kota Medan.....36

C. Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah Adat dan Hak Atas Tanah Barat.....40

**BAB IV SERTIFIKAT SEBAGAI BUKTI HAK ATAS TANAH**

A. Hambatan – Hambatan Dalam Pelaksanaan.....55

B. Upaya dalam Mengatasi Hambatan.....55

C. Kasus dan Tanggapan Kasus.....57

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....60

B. Saran – Saran.....63

**DAFTAR PUSTAKA.....64**

**LAMPIRAN LAMPIRAN.....66**



## BAB I

### PENDAHULUAN

Sebagai mana diketahui bahwa sebelum lahirnya UUPA, di Indonesia berlaku sistem hukum agraria warisan Kolonial Belanda yang bersifat dualisme, bahkan dapat dinyatakan sebagai rangkaian hukum yang keberlakuannya bersifat fluralisme.<sup>1</sup> Disatu pihak berlaku hukum pertanahan yang tunduk kepada hukum barat dan dipihak lain berlaku pula ketentuan hukum adat tentang tanah. Selain itu terdapat pula tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah dengan status hukum yang belum begitu jelas.

Dualisme hukum pertanahan sebagai mana dimaksud pada pokoknya membagi hak-hak atas tanah dalam dua golongan utama, yaitu :

- A. Hak-hak barat yang tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku bagi golongan, eropa seperti hak iegendom, hak erfpacht, hak postal dan sebagainya.
- B. Hak-hak adat yang tunduk pada hukum yang berlaku bagi masyarakat adat (Indonesia asli ) seperti, hak milik yayasan, andarbeni dan lain-lain.

Terhadap hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat pada umumnya telah terdaftar menurut overschrijvings ordonantie ( Ordonasi Balik Nama ) sehingga kepastian hukumnya lebih terjamin.

---

<sup>1</sup> B. Hermanses, SH, Pendaftaran tanah di indonesia, hal 11



Sebaliknya bagi hak atas tanah adat dengan jumlah yang terbesar, walaupun diberberapa daerah ada yang di daftarkan tetapi sifatnya sporadic dan tidak menyeluruh. Dengan demikian Sistem UUPA dan terdaftar menurut ketentuan PP 10 Tahun 1961. Hak-hak atas tanah menurut UUPA sebagaimana dimaksud diatur dalam pasal 16 ayat (1) UUPA meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang bersifat sementara..

Sesungguhnya telah dianut hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA, tidak berarti hak-hak atas tanah yang pernah ada sebelumnya sama sekali tidak diakui, tetapi hak-hak tersebut akan di masukkan menjadi salah satu jenis hak atas tanah menurut UUPA. Untuk itu pada bagian kedua UUPA telah diatur mengenai konversi hak-hak atas tanah. Dalam hal konversi hak atas tanah ini, terdapat perbedaan perlakuan terhadap hak atas tanah barat dengan hak-hak atas tanah menurut hukum adat, terutama mengenai jangka waktunya.

Meskipun demikian karena dalam praktek pelaksanaan konversi hak atas tanah tiap-tiap daerah kadang kala berlainan, maka tidak tertutup kemungkinan adanya persepsi yang berbeda terhadap konversi hak-hak barat ini.

Mengenai tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat tidak terdapat batas waktu penyelesaian konversinya, hal ini di mungkinkan dengan pertimbangan-pertimbangan khusus, terutama masalah biaya prosedur dan ketidak pedulian masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, sehingga UUPA tetap mengakui keberadaan atas hak-hak atas tanah adat.<sup>2</sup>

Prosedur penegasan hak atau konversi langsung dilakukan jika terdapat perpaduan dan bukti haknya di anggap lengkap. Rangkaian kegiatan ini hanya sampai pada tingkat kantor pertanahan setempat, untuk kemudian dapat diberikan sertifikat hak atas tanah kepada pemegang haknya.

Sedangkan prosedur pengakuannya hak di tempuh jika hak – hak tersebut tidak ada lagi tanda buktinya, hal ini memberikan jawaban atas sejumlah hak adat yang tidak tertera dalam ketentuan konversi akan tetapi ingin dilakukan konversi, sedangkan bukti haknya tidak ada atau bukti hak adat yang pernah ada telah hilang. Maka dengan pengumuman dua bulan berturut-turut dan atas dasar surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional kepada yang berhak dapat ditertipkan sertifikat hak atas tanahnya<sup>3</sup>

#### **A. Penegasan dan Pengertian Judul**

Sebelum penulis menguraikan masalah pokok dalam skripsi ini, ada baiknya terlebih dahulu akan di kemukakan dan pengertian judul skripsi ini agar tidak menimbulkan keraguan-keraguan dalam menguraikan selanjutnya. Di bawah ini akan dicoba terlebih dahulu mengartikan kata demi kata sebagai berikut :

**“ PELAKSANAAN KONVERSI HAK ATAS TANAH DI KOTA MEDAN”,**

yakni sebagai berikut :

1. Pelaksanaan : Dapat diartikan proses yang dilakukannya
2. Konversi : Artinya penyesuaian, perubahan
3. Hak atas tanah : Yaitu kewenangan seseorang untuk menguasai sebidang tanah
4. Kantor pertanahan : Yaitu kantor yang menguasai masalah pertanahan.
5. Kotamadya Medan : Merupakan tempat yang dilaksanakan dalam penelitian.

UNIVERSITAS MEDAN AREA



## B. Alasan Pemilihan Judul

Adapun yang menjadi alasan penulis untuk memilih judul ini sehubungan dengan masalah pertanahan masih merupakan hal rawan dimasyarakat, terutama dipedesaan, hal ini dapat kita lihat walaupun telah di undangkan perpu. Tetapi dalam kenyataan hidup sehari-hari masih banyak dijumpai hal-hal yang bertentangan dengan Perpu tersebut.

Hal ini lah yang menyebabkan penulis merasa tertarik untuk membahasnya, di dalam skripsi ini sebagai Sumbangan Pembinaan Hukum Nasional.

## C. Permasalahan

Dalam pembuatan suatu karya ilmiah Khususnya skripsi, maka untuk mempermudah penulis dalam pembahasan, perlu dibuat suatu permasalahan yang sesuai dengan judul yang diajukan penulis.<sup>4</sup>

Adapun Permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah jenis hak barat yang pernah ada dan hak adat yang ada di kota Medan ?
2. Apakah pelaksanaan konversi hak atas tanah yang dilakukan di kota Medan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

Bab-bab permasalahan dalam Skripsi ini akan mencoba memberikan keterangan dan uraian yang walaupun bobot ilmiahnya belum sempurna, tetapi penulis berusaha untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan-permasalahan yang di ketengahkan sesuai dengan kemampuan yang ada.



#### **D. Hypotesa**

Sebelum permasalahan-permasalahan di bahas dalam bab per bab, maka permasalahan-permasalahan ini akan di jawab sementara dalam rumusan Hypotesa, karena Hypotesa merupakan suatu jawaban sementara dari suatu jawaban sementara dari suatu permasalahan, maka harus di uji kebenarannya dengan jalan Hypotesa.

Adapun Hypotesa penulis terhadap permasalahan-permasalahan yang ada adalah :

1. Jenis hak barat yang pernah ada yaitu : Hak eigendom, hak erfacht, hak opstal  
Jenis hak adat yang ada di Medan yaitu Grands Sultan, Milik, yayasan, gogol, dan lain-lain.
2. Pelaksanaan konversi hak atas tanah di kota Medan dalam praktek pelaksanaan konversi tiap-tiap daerah kadang kala berlainan, maka tidak tertutup kemungkinan adanya persepsi yang berbeda terhadap konversi hak-hak barat ini, itu artinya belum sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

#### **E. Tujuan Pembahasan**

Kepentingan penulis dalam penulisan ini adalah sebagai mendasar sekali dijadikan tujuan pembahasan. Karena penulis menyadari tanpa suatu tujuan penulisan yang dilakukan tidak ada manfaatnya sama sekali. Selain tidak menuju kepada sasaran secara langsung juga dapat mengakibatkan suatu disiplin ilmu yang tidak dapat dipertanggung jawabkan.



Adapun tujuan penulis dalam membahas permasalahan tulisan atau skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Sebagai suatu pemenuhan persyaratan untuk mencapai gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area dalam program studi stasa satu ( SI ) pada Jurusan Hukum Keperdataan.
2. Sebagai suatu sumbangsih penulis pada dunia ilmu pengetahuan kepada Almamater penulis dalam bidang ilmu tentang Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah.
3. Untuk mendalami lebih jauh dan mengkaji ilmu Hukum Agraria terutama yang berhubungan dengan konversi hak atas tanah, sehingga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas bagi yang ingin mengkonversi hak-hak atas tanahnya.

#### **F. Metode Pengumpulan Data**

Metode yang penulis gunakan untuk memperoleh data dalam pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut :

##### **1. Penelitian kepustakaan ( Library research )**

Penulis meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema skripsi ini yang besipat teoritis ilmiah yang dapat dijadikan sebagai dasar penelitian maupun dalam rangka menganalisa maslah-masalah yang dibahas. dalam kegiatan ini penulis mempelajari literature berupa buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan sumber bajaan lainnya.

##### **2. Penelitian Lapangan ( Field Research )**

Dalam rangka mendapatkan data yang aktual mengenai masalah yang di bahas, maka di samping mencari data-data berupa sumber bacaan penulis juga mencari data-data. untuk diadakan penelitian pada intansi yang terkait dengan cara

UNIVERSITAS MEDAN AREA

sebagai berikut :

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)4/8/23



Mempelajari dokumentasi berupa arsip-arsip dari mekanisme pelaksanaan konversi hak-hak atas tanah di instansi pelaksanaan ( kantor pertanahan ).

## G. Sistematika Penulisan

Sebelum menelusuri kelanjutan yang sebenarnya dari sekripsi ini penulis akan memberikan gambaran secara singkat mengenai hal-hal yang akan dibicarakan di dalamnya, gambaran singkat ini dimaksudkan untuk menghantarkan para pembaca untuk lebih mudah memahami isi sekripsi ini.

### BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab pertama ini akan diuraikan tentang penegasan dan pengertian judul, Alasan pemilihan judul, Permasalahan, Hypotesa, Tujuan pembahasan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

### BAB II KEDUDUKAN HAK ATAS TANAH

Dalam bab ini penulis akan membahas tentang, pengertian Konversi Hak Atas Tanah, Dasar Hukum Konversi Hak Atas Tanah, Prinsip-prinsip Konversi hak atas Tanah , pendaftaran Tanah Dalam Kegiatan Konversi Hak atas tanah serta prosedur Konveksi Hak Atas Tanah.

### BAB III PELAKSANAAN KONVERSI HAK ATAS TANAH ADAT DAN HAK ATAS TANAH BARAT DI KOTA MEDAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang, Tinjauan Umum Daerah Penelitian, Hak Atas Tanah Adat dan Hak Atas Tanah Barat yang ada di kotamadya Medan, Pelaksanaan konversi Hak Atas Tanah, Hambatan-



**BAB IV**            **JUMLAH KONVEKSI TANAH HAK MILIK ADAT DI  
KOTA MEDAN**

**Hambatan – Hambatan Dalam Pelaksanaan**

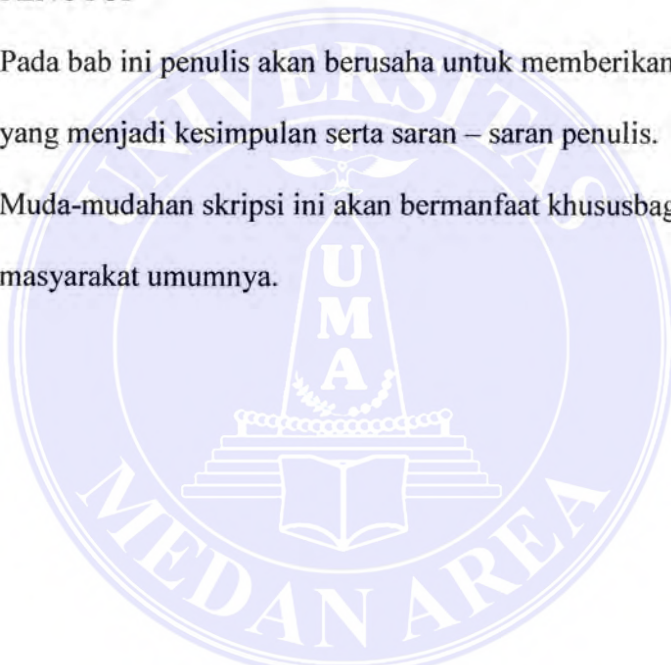
**Upaya Dalam Mengatasi Hambatan**

**Kasus dan Tanggapan Kasus**

**BAB V**            **PENUTUP**

Pada bab ini penulis akan berusaha untuk memberikan apa-apa yang menjadi kesimpulan serta saran – saran penulis.

Mudah-mudahan skripsi ini akan bermanfaat khusus bagi penulis dan bagi masyarakat umumnya.



## BAB II

### FUNGSI DAN HAK ATAS TANAH

#### A. Pengertian Konversi dan Hak Atas Tanah

Dalam UUPA dan penjelasannya tidak diuraikan Tentang pengertian Konversi Hak Atas tanah. UUPA pada bagian keduanya yaitu tentang ketentuan Konversi hanya menguraikan macam-macam hak atas tanah yang sudah ada sebelumnya, untuk kemudian menjadikan hak-hak tersebut sebagai hak-hak atas tanah yang di tentukan dalam ketentuan Konversi.

Istilah Konversi sebenarnya berasal dari bahasa Belanda yaitu “Convertie” , yang secara umum diartikan sebagai perubahan, peralihan atau penyesuaian. Sedangkan secara yuridis Konversi berarti penggantian atau perubahan oleh undang-undang atau hakim atas suatu perbuatan hukum di karenakan adanya cacat materi atau bentuknya pada lembaga hukum yang sama, sehingga menjadi batal apa bila di perlukan dalam lembaga hukum yang baru.<sup>5</sup>

Menurut Prof.Dr A.P.Parlindungan, S.H. Seluruh tanah yang pernah tunduk kepada BW seperti ketentuan pasal 1834 No.57 dan terhadap tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat yang terkadang mendaftarkanya dilakukan secara Sehubungan dengan hal tersebut, selanjutnya beliau menyatakan bahwa yang di sebut dengan konversi hak atas tanah adalah “Penyesuaian hak-hak atas tanah menurut undang-undang pokok Agraria, dan melaksanakan Konversi tersebut baru selesai setelah dibukukan dalam daftar buku tanah dan telah diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya.

<sup>5</sup> Fockama Andreas, kamus istilah Hukum Belanda Indonesia, Terjemah Saleh adiwinata,SH. Hal 82.

Sehingga bila baru dicatat pada bukti hak sebagai mana di maksud pada pasal 18 PMA Np.2 Tahun 1960 belum selesai dan baru tahap permulaan Konversi.<sup>6</sup> selanjutnya menurut Bachtiar Efendi, Konversi hak-hak atas tanah adalah setiap hak atas tanah yang ada, Sebelum berlakunya UUPA baik hak barat maupun hak Indonesia oleh ketentuan UUPA diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang di sebut dalam hukum tanah yang baru, yang hampir sama wewenang pemegang haknya tetapi harus disesuaikan dengan keadaan yang baru pula. Dengan adanya ketentuan Konversi maka UUPA bukan hanya mengadakan Unifikasi hukum agrarian, tetapi juga terhadap hak-hak atas tanahnya.<sup>7</sup>

Mengenai hak-hak atas tanah sebelumnya dan di Konversi menurut UUPA, terdiri dari tiga macam yaitu :

1. Hak-hak atas tanah yang sebelumnya tunduk pada hukum barat, seperti : Hak eigendom, hak erfpacht, hak postal dan sebagainya.
2. Hak-hak atas tanah yang tunduk kepada ketentuan hukum adat, seperti : milik, yayasan, googol, Grant sultan dn lain-lain
3. Hak-hak atas tanah yang dimiliki dan atau dikuasai oleh instansi pemerintah. Sebagai mana yang diatur dalam S.1870-118, seperti : eigendom, erfacht, optal dan lain-lain.

Dari ketiga macam hak yang di atur tentang konversinya hanya pada bagian 1 dan 2 saja, sedangkan pada bagian ketiga tidak ada pengaturannya dalam ketentuan konversi. Kemudian diatur dalam ketentuan PMA No.9 tahun 1965 dan peraturan lainnya tentang konversi tanah-tanah yang di kuasai oleh instansi pemerintah ini, tetapi dalam prakteknya tidak berjalan.



Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa konversi hak atas tanah adalah, “Penyesuaian hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak atas tanah menurut ketentuan hukum adat dan hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat, untuk masuk menjadi salah satu jenis hak atas tanah dalam UUPA yang bersesuaian. Kegiatan Konversi ini harus sesuai apa bila telah diterbitkan sertifikat haknya. Dengan demikian Konversi harus diikuti dengan pendaftaran atas tanah yang bersangkutan.”<sup>8</sup>

## B. Dasar Hukum Konversi Hak atas Tanah

Khusus mengenai Konversi hak-hak atas tanah ini terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang dapat dijadikan dasar hukum yaitu :

### 1. Undang – Undang Pokok Agraria

#### 1.1. Bagian Menimbang UUPA :

- a. Bahwa hukum agrarian yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi pemerintah penjajah dan sebagian dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta.
- b. Bahwa hukum agrarian tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agrarian yang didasarkan atas hukum barat.
- c. Bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajah itu tidak menjamin kepastian hukum.

## 1.2. Bagian Kesua UUPA

### a. Ketentuan Konversi Hak Barat :

1. Hak eigendom atas tanah yang ada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
2. Hak eigendom kepunyaan pemerintah asing yang dipergunakan untuk keperluan sendiri dan seterusnya menjadi hak tersebut dalam pasal 41(1)
3. Hak eigendom kepunyaan orang asing seorang, seorang berkewarga negaraan rangkap menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 (1)

### b. Ketentuan Konversi Hak Adat

#### Pasal II KK

1. Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagai mana atau mirip dengan hak dengan yang dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yayasan, andarbeni, hak atas druwe, gran sultan, hak usaha atas tanah pertikelir, dan hak – hak lain dengan nama apapun juga yang ditetaskan lebih lanjut oleh menteri agrarian, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat 1 kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat pasal 21.
2. Hak-hak tersebut dalam pasal 1 kepunyaan orang asing, warga Negara yang di samping kewarganegaraanya Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebaga mana yang dimaksud dalam pasal 21 ayat 2 menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya.

### Pasal VI KK

“ Hak –hak atas tanah yang memberi wewenang sebagai mana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat 1 seperti yang di sebut dengan nama sebagai yang dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang – undang ini, yaitu : hak vruchgebruik, gebruik, grant contreluer, bruikleen, dan hak-hak lain dengan nama apapun dalam pasal 41 ayat 1.

### Pasal VIII KK

1. Hak golongan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat 1.
2. Hak golongan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada pasal 41 ayat 1.

Dari ketentuan pasal II KK tersebut dapat diketahui, ada beberapa jenis hak atas tanah yang dapat di konversi menjadi hak milik yaitu :

- a. Hak agrarisch eigendom.
- b. Milik yayasan andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa dan pesini.
- c. Grant sultan.
- d. Landerijen bezitrech, altijddurende erfacht hak hak usaha atas tanah partikelir.

Sedangkan berdasarkan pasal VI KK hak-hak adat yang akan dikonversi menjadi hak pakai, meliputi :

- a. Vruchgebruik
- b. Bebruik



- d. Ganggam Bauntuik
- e. Anggaduh
- f. Bengkok, lungguh, pitunas
- g. Nama lain yang sejenis

Disamping itu berdasarkan pasal VII KK terdapat kemungkinan konversi hak-hak atas tanah berikut ini, yaitu :

- a. Hak gogolan
- b. Pekulen
- c. Sanggan

Jika jenis hak-hak tersebut dalam pasal VII KK itu bersifat tetap, maka dilakukan konversi menjadi hak milik. Akan tetapi apa bila hak-hak atas tanah sebagai mana dimaksud dikuasai tidak tetap, maka konversinya menjadi hak pakai, sebagai mana yang dimaksudkan dalam pasal 41 ayat 1 UUPA.

## 2. Peraturan Pelaksana

### 1. Untuk Hak Barat

- a. Peraturan Menteri agrarian Nomor 2 Tahun 1960
- b. Peraturan Menteri agrarian Nomor 5 Tahun 1960
- c. Peraturan Menteri agrarian Nomor 13 Tahun 1960
- d. Peraturan Menteri agrarian Nomor 7 Tahun 1960
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1970
- f. Surat Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor SK / 53 / DDA / 1970
- g. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang batas akhir penyelesaian

Konversi, kecuali yang sebelumnya sudah diperbaharui menjadi hak menurut Ketentuan UUPA.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)4/8/23

## 2. Untuk Hak Adat

- a. Peraturan Menteri pertanian dan agraria Nomor 2 tahun 1962  
Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Berkas Hak-Hak Indonesia  
Atas tanah.
- b. Surat Keputusan menteri dalam negeri Nomor SK.26/DDA/1970 tentang  
penegasan Konversi dan pendaftaran berkas hak-hak Indonesia, terutama  
menyangkut bukti-bukti.

## C. Prinsip-Prinsip Konversi hak-hak Atas Tanah

Dengan berdasarkan pada ketentuan pasal 9 UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dengan pengecualian badan hukum yang ditetapkan menurut peraturan pemerintah nomor 38 Tahun 1963.

Selain berpegang pada prinsip Nasionalitas sebagai mana dimaksud, maka dalam melaksanakan Konversi hak atas tanah juga harus dipegang sikap yang human dengan orientasi kepada rasa keadilan dan kepentingan umum.

Mengingat hal – hal di atas, maka dalam pelaksanaan kegiatan Konversi harus dianut prinsip-prinsip sebagai berikut :

- a. Prinsip Nasionalitas
- b. Prinsip pengakuan hak-hak terdahulu
- c. Kepentingan umum
- d. Penyesuaian kepada ketentuan Konversi

e. Status guo hak-hak terdahulu.<sup>9</sup>

Untuk mengetahui mengenai prinsip-prinsip tersebut maka akan diuraikan secara terperinci, sebagai berikut :

a. **Prinsip Nasionalitas**

Prinsip Nasionalitas ini di dasarkan pada ketentuan pasal 9 UUPA, yang menyatakan :

1. Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi air dan ruang angkasa, dalam batas – batas ketentuan pasal 1 dan 2.
2. Tiap-tiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun Wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh satu hak atas tanah, serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya.

Dari rumusan pasal 9 UUPA tersebut menunjukkan adanya perbedaan dalam sistem yang dianut dalam KUH Perdata dengan UUPA menyangkut hak-hak atas tanah. Jika menurut KUH Perdata dengan sistem yang terbuka setiap orang atau badan Hukum baik Indonesia ataupun asing asalkan bersedia tunduk pada ketentuan yang di tetapkan pemerintah ( Hindia Belanda ) dapat saja memiliki hak atas tanah di Indonesia.

Dengan berlakunya UUPA, maka subjek hak atas tanah telah diadakan pembatasan yang telah tegas, selain warga Negara Indonesia dan badan-badan Hukum menurut PP 38 tahun 1963 tidak dibenarkan mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dan termasuk kekayaan alam di dalam wilayah Indonesia. Pihak asing hanya dimungkinkan mempunyai hubungan yang bersifat temporer.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
 9 Prof. Dr. A. P. Barliandungan, SH. Pedoman Pelaksanaan UUPA, dan Tata Cara PPAT. Hal 17

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)4/8/23



Berdasarkan prinsip Nasionalitas ini maka seorang yang secara hukum adat masih dapat mempunyai suatu hak atas tanah tetapi orang tersebut telah menjadi warga Negara asing, maka haknya terhadap tanah akan menjadi terlarang. Demikian pula halnya jika warga Negara asing, sepanjang tidak diadakan perjanjian kawin tentang pemisahan harta dalam perkawinan mereka, maka dalam waktu satu tahun setelah berlangsungnya perkawinan itu seorang warga Negara Indonesia yang mempunyai hak atas tanah tadi harus melepaskan haknya. Jika waktu tersebut terlampaui, maka tanahnya akan langsung di kuasai oleh Negara.

Disamping pasal 9 tersebut diatas, maka pasal-pasal yang mengatur secara tegas mengenai prinsip nasionalitas ini adalah pasal 21 ayat 1,2,3, Pasal 30 ayat 1,2,3 Pasal 36 ayat 1,2 serta pasal 54 UUPA.

**b. Prinsip pengakuan terhadap hak-hak terdahulu**

Prinsip ini menunjukkan adanya sifat yang human dari konversi hak atas tanah. Untuk itu hak-hak atas tanah terdahulu sebelum berlakunya UUPA diakui keberadaannya dan selanjutnya hak-hak tersebut di rubah dan disesuaikan dengan hak yang berpadanan dengan salah satu jenis hak atas tanah menurut UUPA sepanjang segala persyaratan yang diperuntukan untuk itu dapat dipenuhi.

**c. Prinsip Kepentingan Hukum**

Prinsip ini menyebutkan bahwa pemilik atau pemegang atas tanah yang lama dihargai dan diakui sepanjang secara konsekwen akan melaksanakan konversi ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi jika mereka tidak mematuhi maka akan ada konsekuensi terhadap hak atas

Konsekuensi yang mungkin timbul dari prinsip ini sebagai mana yang diatur dalam Keppres nomor 32 Tahun 1979, tentang batasan waktu konversi hak barat atas tanah, jika waktu sampai 24 September 1980 telah terlampaui, maka tanahnya akan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Sedangkan kepentingan hukum terhadap bekas pemiliknya adalah, bahwa untuk diberikan kepada subjek yang lain memerlukan persetujuan dari pemegang asal hak itu.

**d. Penyesuaian kepada ketentuan konversi**

Prinsip ini mempunyai pengertian bahwa hak-hak atas tanah yang ada sebelumnya tetap diakui dan akan disesuaikan dengan salah satu jenis hak yang ada dalam UUPA dan yang berpadanan dengan hak atas tanah sebelumnya. Dengan kata lain bahwa hak terdahulu itu ada padanannya dalam ketentuan UUPA, seperti hak eigendom menjadi hak milik setelah dilakukan konversi, Hak gran sultan dari hak adapt akan dipadankan dengan hak milik menurut UUPA sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan untuk itu. Dengan demikian hak atas tanah yang lama itu akan berubah menjadi hak atas tanah yang baru sesuai dengan ketentuan yang baru pula.

**e. Status quo hak-hak terdahulu**

Apa yang dikehendaki dengan prinsip ini adalah agar tidak timbul tindakan yang sifatnya menerbitkan hak-hak yang ada sebelumnya (hak lama) karena dengan berlakunya UUPA dan ketentuan hukum konversi, maka hak yang dapat timbul adalah salah satu jenis hak atas tanah berdasarkan pasal 16 UUPA. Dengan demikian hak-hak atas tanah yang akan dikonversi tersebut hanyalah semata-mata merupakan hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA



Secara tegas prinsip ini menyatakan bahwa setelah berlakunya UUPA dan PP 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak atas tanah yang tunduk kepada hukum barat dan hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat.

Dengan demikian setiap ada pembuatan suatu bukti hak yang baru yang tunduk atau ditundukan kepada sistem hukum yang lama adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Yang dimungkinkan untuk ditelusuri adalah pernyataan bahwa suatu bidang tanah adalah tunduk kepada ketentuan hukum adat. Hal ini dimungkinkan berkaitan dengan pandangan pramatis, bahwa tanah-tanah adapt umumnya tidak mempunyai bukti tertulis, tetapi hanya diketahui oleh para jirannya saja. Berdasarkan kenyataan tersebut kemudian kepala desa diperkenankan untuk membuat keterangan yang membenarkan adanya hak tersebut yang selanjutnya dikuatkan oleh camat setempat.

Mengenai keterangan dari kepala desa yang dikuatkan oleh camat tersebut tidaklah bersifat menerbitkan hak atau bukti hak yang baru, akan tetapi semata-mata akan menerangkan adanya hak tersebut. Dengan kata lain keterangan itu adalah bersifat declarative dan tidak bersifat konstitutif.<sup>10</sup>

#### **D. Pendaftaran Tanah Dalam Kegiatan Konversi**

Sebagai mana yang telah dinyatakan pada bagian terdahulu, bahwa kegiatan konversi tidak dapat dipisahkan dari pendaftaran tanah. Sehingga merupakan suatu rangkain kegiatan yang saling berkelanjutan. Sehubungan dengan itu perlu kiranya diketahui tentang beberapa hal menyangkut pendaftaran tanah, yakni sebagai berikut :



## 1. Lembaga yang Berwenang

Salah satu asas yang ada dalam pendaftaran tanah adalah “Pemastian Lembaga”. Asas ini di anut berdasarkan kepada ketentuan pasal 19 UUPA dan pasal 19 PP 10/1961. dalam kedua ketentuan tersebut ditentukan lembaga yang berwenang untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah yaitu “ kantor pertanahan dan PPAT”. Tugas kedua lembaga ini berbeda satu sama lain, akan tetapi berhubungan erat yang selanjutnya di kenal dengan istilah “ Separated and monopolistic function”<sup>11</sup>

Disatu pihak kantor pertanahan melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali ( Recording of title ) dan pendaftaran yang berkelanjutan ( Continous recording ) atas dasar akte PPAT . di lain pihak PPAT sebagai mitra kerja melakukan pembuatan akte atas terjadinya “deeds of conveyance”, sebagai perbuatan hukum sebagai hak atas tanah sebagai mana di atur dalam pasal 19 PP 10 Tahun 1961 yang meliputi :

“Mutasi hak atas tanah, pendirian hak baru atas tanah ( hak guna bangunan di atas hak milik atau hak pakai di atas hak milik )atau meminjam uang denga hak atas tanah sebagai agunannya. Akte yang di buat oleh PPAT terhadap perbuatan hukum sebagai mana dimaksud selanjutnya menjadi dasar untuk terjadinya Continouse oleh pihak kantor Pertanahan”.

Dengan telah ditetapkanya kedua lembaga tersebut maka tidak ada lagi instansi yang berwenang untuk melakukan pendaftaran tanah dalam bentuk apapun. Bahkan bagi pihak yang membuat akte terhadap deeds of Conveyance, di ancam dengan hukuman sebagai mana diatur dalam pasal 43 dan 44 PP 10 tahun 1961 dan peraturan lainnya.

## 2. Hak-hak atas Tanah yang Harus Didaftarkan.

Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA diinstruksikan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Indonesia, dengan objektif sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat..

Selanjutnya bila ditelusuri dalam batang tubuh UUPA kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah ini, hanyalah ditujukan kepada pemegang hak-hak tertentu saja yang meliputi :

Hak milik ( Pasal 23 )

Hak guna usaha ( Pasal 32 )

Hak Guna Bangunan ( pasal 38 )

Sedangkan hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 Ayat 1 UUPA masih ada jenis hak lain selain dari yang tersebut di atas.

Dengan keluarnya SK No.VI/5/Ka Jo PMA No,1 Tahun 1966 telah ada keharusan untuk melakukan pendafrtan hak penguasaan dan hak pakai. Demikian pula setelah keluarnya PMDN No.1 Tahun 1977 disamping hak-hak di atas maka terdapat hak pengelolaan diwajibkan pula untuk didaftarkan. Sedangkan mengenai hak sewa dan hak lainnya belum ada ketentuan lebih lanjut yang mewajibkan pendaftarannya.



## E. Prosedur konversi Hak Atas Tanah

### 1. Hak barat

Mengingat hak-hak barat telah didaftarkan menurut *overschrijvings ordonantie* ( S.1834 – 27 ), dengan tanda bukti hak berupa “ *Grosse akte overschrijvings – Amtenar* atau pejabat balik nama lengkap dengan surat ukurannya, sehingga dengan pelaksanaan konversi hak barat pada mulai berlakunya UUPA dan ketentuan Konversi ditempuh prusedur sebagai berikut :

1. Jika *grosse akte* haknya masih ada atau *minuta* haknya masih tersimpan pada bekas kantor kadaster, maka atas permohonan yang bersangkutan setelah dipenuhinya persyaratan yang ditentukan, seperti kewarganegaraan dan sebagainya, demikian juga surat ukur tanahnya masih memenuhi persyaratan teknis, selanjutnya kepada pemohon dapat diberikan sertifikat hak atas tanah yang baru sepadan dengan hak atas tanah sebelumnya.
2. Jika *grosse akte* tidak ada, demikian juga dengan *minuta akte* dibekas kantor kadaster ( kantor pertanahan ) tidak ada lagi, tetapi masih ada catatan atau bentuk surat lainya yang dapat dijadikan petunjuk bahwa benar – benar yang bersangkutan ( Pemohon ) tersebut sebagai pemegang hak. Selanjutnya atas petunjuk itu akan diumumkan melalui media masa tentang adanya permohonan konversi, kemudian jika dalam waktu yang di tentukan tidak ada lagi pihak yang mengajukan keberatan, maka dengan memperhatikan persyaratan kewarganegaraan sipemohon akan diberikan dan diterbitkan hak atas tanah yang sepadan dengan hak atau tanah sebelumnya.
3. Jika *grosse akte* maupun *minuta aktenya* sama sekali tidak ada lagi, demikian juga dengan surat keterangan lain, demikian juga dengan surat

UNIVERSITAS MEDAN AREA

keterangan lain sebagai petunjuk, maka yang bersangkutan dapat

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)4/8/23



mengajukan permohonan melalui acara pengakuan hak disertai surat-surat yang diperlukan sebagai lampiran, misalnya keterangan lurah, keterangan saksi dan sebagainya. Kemudian panitia tanah A akan melakukan pengukuran dan pemeriksaan terhadap tanah yang dimohonkan, selanjutnya dengan memperhatikan kewarganegaraan sipemohon kepadanya dengan memberikan hak yang baru sesuai dengan hak – hak menurut UUPA sepadan dengan hak atas tanah sebelumnya.

Prosedur konversi hak-hak barat sebagai mana yang diuraikan di atas hanya sampai pada tanggal 24 september 1980, sesuai dengan ketentuan keputusan presiden No 32 tahun 1879 yang dalam pasal 1 menyatakan, hak atas tanah pasal barat itu tidak akan diperpanjang lagi masa berlakunya, pada saat jangka waktunya berakhir selambat-lambatnya tanggal 24 september 1980, setelah itu tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Gambaran tentang konversi hak barat ini tidak dimaksudkan untuk menghidupkan kembali keadaan yang lama dimana masa konversinya secara tegas dinyatakan telah habis sampai tanggal 24 September 1980, akan tetapi semata-mata ingin meninjau dari sudut yuridis akan mengetahui apakah ketentuan tersebut secara konsekuen diberlakukan pada daerah penelitian, mengingat secara juridis formal telah ada pembatasan yang tegas.

## 2. Konversi Hak Adat

Berbeda dengan yang dilakukan terhadap hak atas tanah barat yang secara tegas ditentukan batas akhir masa konversinya sampai tanggal 24 September 1980, maka terhadap hak-hak atas tanah adat dengan berbagai pertimbangan khusus masih tetap diakui dan tidak ditentukan batas waktu konversinya.

Mengingat dalam kenyataan tanah-tanah dengan hak adat ini pada umumnya tidak didaftarkan, bahkan ada yang tidak dilengkapi dengan bukti tertulis, maka dalam pelaksanaan konversinya faktor-faktor tersebut diperhatikandalam menentukan prosedur mana yang dapat dilakukan berdasarkan bukti hak adapt yang diajukan.

Berdasarkan ketentuan peraturan menteri Pertanian dan Agraria no 2 Tahun 1962 dan SK Menteri dalam Negeri nomor SK 26/DDA/1970, dikenal dua pola pelaksanaan konversi bekas hak atas tanah adat, yaitu sebagai berikut :

### 1. Penegasan hak

Pola penegasan hak dilaksanakan terhadap hak-hak atas tanah yang telah diuraikan dalam satu surat hak tanah dan terhadap hak adat tanah yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah tetapi masih ada tanda bukti haknya, maka prosedur yang ditempuh adalah :

Pasal 15 PP 10 Tahun 1960 :

- (1) Di desa-desa yang pendaftaran tanannya belum diselenggarakan secara lengkap, maka hak-hak atas tanah yang telah diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah yang dibuat menurut "Overschrijvingsordonatie" Stb 1834 – 27, peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 59 dan peraturan-peraturan pendaftaran yang berlaku di daerah Istimewa yogyakarta, Keresidenan Surakarta, dan Sumatra Timur dan telah pula diuraikan dalam surat-surat ukur



(lama), yang menurut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah ( Kantor Pertanahan ) masih memenuhi syarat-syarat teknis, dibukukan dalam daftar buku tanah :

- (2) Kepada yang berhak diberikan sertifikat.
- (3) Menyelenggarakan ketentuan dalam ayat ( 1 ) pasal ini diatur lebih lanjut oleh menteri Agraria.

Sebagai tindak lanjut dari pasal 15 PP 10 Tahun 1961 tersebut, maka oleh pemerintah telah dikeluarkan PMPA No.2 tahun 1962. Dalam pasal 2 ketentuan ini diatur sebagai berikut :

“ Permohonan untuk penegasan hak mengenai hak-hak yang telah diuraikan dalam suatu surat hak atas tanah yang di buat menurut peraturan menteri Agraria No.9 Tahun 1959, Ordonatie tersebut dalam s.1873-38, Peraturan yang khusus didaerah istimewa Yogyakarta, Keresidenan surakarta, Sumatra Timur, Riau dan Kalimantan barat, diajukan kepada kepala kantor Pendaftaran Tanah ( Kantor Pertanahan ) yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya ( kalau ada disertakan surat ukur )
- b. Tanda bukti Kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak
- c. Keterangan dari pemohon apakah tanahnya untuk perumahan atau pertanian, yaitu jika hal itu tidak ternyata dari tanda bukti hak tersebut di atas.

Sedangkan hak atas tanah adat yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tetapi Mempunyai bukti yang lengkap, maka prosedurnya diatur dalam pasal 3 PMPA No.2 Tahun 1962 sebagai berikut :

“ Permohonan untuk penegasan tersebut dalam pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan didalam suatu surat hak tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal

(2) diajukan Kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (Kepala Kantor Pertanahan)

yang bersangkutan dengan disertai :

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)4/8/23





- a. Tanda bukti haknya, yaitu surat pajak hasil bumi / verponding Indonesia atau surat bukti pemberian hak oleh Instansi yang berwenang (kalau ada disertai pula surat ukurnya)
- b. Surat Keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh asisten wedana ( Camat ) yang :
  - Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
  - Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atas tanah pertanian.
  - Menerangkan siapakah yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat jual beli tanahnya.
- c. **Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak.**

Mengingat tidak semua daerah di Indonesia pada saat itu telah mempunyai Pajak hasil Bumi/Vervonding, terutama terhadap hat atas tanah adat, maka masih menghadapi situasi yang kurang jelas tentang bukti hak adat yang dapat dijadikan dasar untuk Konversi langsung ini. Untuk mengatasi hal tersebut, maka dengan keluarnya SK 26/DDA/1970 tentang penegasan Konversi dan pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas tanah telah ditetapkan secara tegas perbedaan bukti-bukti hak adat bagi kepentingan pendaftarannya untuk setiap daerah dengan ketentuan sebagai berikut ;

Dictum Pertama huruf (a) SK 26/DDA/1970 :

“ Didaerah-daerah dimana sebelum Tanggal 24 september 1960 sudah dipungut pajak ( hasil ) bumi ( Landrente ) atau verponding Indonesia” :

1. Surat pajak ( Hasil ) bumi atau Vervonding Indonesia yang dikeluarkan Sebelum tanggal 24 September 1960. Jika antara Tanggal 24 September 1960 dan saat mulai diselenggarakan pendaftaran tanah menurut peraturan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

.....  
pemerintah No.10 Tahun 1961 terjadi pemindahan hak, ( Jual beli, hibah atau .....  
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)4/8/23

tukar menukar ), maka selain surat pajak yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 tersebut diatas wajib disertakan juga surat-surat asli jual beli, hibah atau tukar menukarnya yang sah ( dibuat dihadapan dan disaksikan oleh kepala Desa/adat yang bersangkutan).

2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya, bahwa kewajiban yang disebutkan didalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.

Dictum Pertama huruf ( b ) SK 26/DDA/1970 :

“Didaerah-daerah dimana sampai tanggal 24 September belum dipungut pajak hasil bumi ( Landrente ) atai Verponding Indonesia :

1. Surat-surat asli jual beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat dihadapan dan disaksikan oleh Kepala desa/Adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 didaerah tersebut.
2. surat keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebutkan dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.

Dari ketentuan diatas dapat diketahui bahwa, selain tanda bukti hak yang berupa surat keputusan pemerintah oleh instansi yang berwenang, maka untuk melakukan pendaftaran tanah adat ini diperlukan bukti-bukti berupa surat bukti pembayaran pajak jika didaerah yang bersangkutan telah dipungut pajak ( hasil ) bumi sebelum tanggal 24 september 1960. sedangkan untuk daerah-daerah yang pada saat tersebut belum dilakukan bukti pemungutan pajak hasil ( bumi ), maka yang dijadikan buktinya adalah surat-surat perolehan lainnya ( Jual beli, hibah, tukar menukar ) dan



Untuk keperluan penegasan hak adat yang belum diuraikan dalam sesuatu surat tanah, diperlukan surat Keterangan dari Kepala desa yang dikuatkan oleh camat yang menerangkan bukti-bukti hak adat dimaksud dan keterangan tentang penggunaan tanahnya, surat keterangan ini sifatnya hanya deklaratif saja.

Penegasan hak adat ini dilakukan hanya sampai Pada tingkat kantor Pertanahan saja, artinya setelah permohonan dan segala yang berhubungan dengan hal itu diumumkan, maka kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan hak tersebut kedalam buku tanah. Jelasnya sebagai mana yang dijelaskan dalam pasal 5 PMPA nomor 2 tahun 1962 sebagai berikut :

1. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah ( Kepala Kantor Pertanahan ) bersangkutan memberikan penegasan konversi tersebut dengan sekaligus mendaftarkan hak yang bersangkutan dalam buku tanah menurut pemerintah no 10 tahun 1961, dengan mengingat ketentuan sebagai mana dimaksud dalam pasal 6.
2. Mengenai hak-hak yang disebut dalam pasal 3, maka penegasan dan pendaftaran itu dilakukan setelah permohonan yang bersangkutan diumumkan menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 18 Peraturan Pemerintah No,10 Tahun 1961, yaitu dikantor kepala desa dan camat serta kalau perlu ditempat lain selama (2) bulan berturut turut.<sup>12</sup>

## 2. Pengakuan Hak

Terhadap Tanah adapt yang tidak ada atau tidak pernah ada bukti haknya tetapi diakui sebagai hak adat, maka prosedur yang ditempuh dengan pola “Pengakuan Hak” yang permohonannya ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Setelah diperoleh hasil pemeriksaan dari panitia tanah A dan surat permohonan yang disertai surat pernyataan yang bersangkutan diterima,



Selanjutnya kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Dapat menertibkan keputusan sekaligus mempertegas hak apa yang diberikan perpadanan dengan hak yang ada, sebelumnya, apa bila hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya dengan tetap memperhatikan subjek hak yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Prosedur pengakuan hak sebagai mana dimaksud selengkapnya diatur dalam pasal 7 PMPA No.2 tahun 1962, sebagai berikut :

1. Mengenai hak-hak yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda buktinya, sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2 dan 3, maka atas permohonan yang berkepentingan diberikan pengakuan hak, atas dasar hasil pemeriksaan panitia pemeriksaan tanah A dst, pengakuan panitia itu diumumkan selama 2 bulan berturut-turut dikantor Kepala Desa, ( 9 Camat ) di Kantor Pertanahan Setempat dan tidak ada yang menyatakan keberatannya, baik mengenai macam hak, siapa yang mempunyai maupun letak dan batas-batas tanahnya.
2. Pengakuan hak yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini diberikan oleh Kepala Kantor Inspensi Agraria yang bersangkutan ( Kepala Wakil BPN )

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 6 maka di dalam keputusan pengakuan hak tersebut di tegaskan Konversi haknya menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai yang atas permohonan yang berkepentingan akan di daftar oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Di daerah dimana peraturan pemerintah no 10 tahun 1961 sudah mulai diselenggarakan, maka pengakuan hak itu baru mulai berlaku Jika haknya telah didaftarkan pada kantor Pertanahan. Atas permintaan yang dapat diberikan

3. kepadanya sertifikat atau sertifikat sementara, dengan di pungut biaya menurut ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1961.

**BAB III**  
**PELAKSANAAN KONVERSI HAK ATAS TANAH ADAT**  
**DAN HAK ATAS TANAH BARAT DI KOTA**  
**MEDAN**

**A. Tinjauan Umum daerah Penelitian**

**1. Letak Geografis dan luas Wilayah**

Kota Medan terletak pada 03° 30' lintang utara dan 98° 47' 36" Bujur Timur, dengan ketinggian 3-30 M di atas permukaan laut Kota. Pada tahun 1918 Medan dijadikan kota Praja, tidak termasuk didalamnya daerah kota maksum dan daerah sungai kera yang pada waktu itu berada di wilayah kekuasaan Sultan Deli.

Kemudian melalui undang – undang darurat No.7 dan 8 tahun 1856 terbentuk di Propinsi Sumatra utara daerah–daerah tingkat II antara lain Kabupaten Deli Serdang dan Kotamadya Medan.

Kotamadya Medan berbatasan dengan wilayah daerah tingkat II lainnya di Sumatra Utara, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan daerah tingkat II Kabupaten Deli serdang
- Sebelah Timur berbatasan dengan daerah tingkat II Kabupaten Deli Serdang
- Sebelah Selatan berbatasan dengan daerah tingkat II Kabupaten Deli Serdang
- Sebelah Barat berbatasan dengan daerah tingkat II Kabupaten Deli Serdang

Dengan keputusan Gubernur Profinsi Sumatra Utara No.66/III/PS, terhitung mulai tanggal 21 1951, daerah Kotamadya medan diperluas tiga kali lipat, keputusan tersebut disusul oleh Maklumat Walikota Medan No.21 tanggal 1951 yang menetapkan luas Kotamadya Medan dari 1953 Ha menjadi 1530 Ha, yang meliputi 4 Kecamatan 59 Kelurahan yaitu :

1. Kecamatan Medan
2. Kecamatan Medan Timur
3. Kecamatan Medan Barat
4. Kecamatan Medan Baru

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 22 tahun 1973 Kota Medan terdiri dari 11 Kecamatan dan 116 Kelurahan dengan luas 16.510 Km<sup>2</sup>. kemudian berdasarkan surat persetujuan Menteri dalam Negeri 140.2271/PUOD tanggal 5 Mei 1986, jumlah Kelurahan di Kota Medan menjadi 144 Kelurahan.

Melalui PP.50 tahun 1991 tentang pembentukan beberapa kecamatan di Sumatra utara termasuk 8 Kecamatan Pemekaran di Kota Medan Daerah Tingkat II Medan, Sehingga yang dulunya 11 Kecamatan dimekarkan menjadi 19 kecamatan. Kemudian melalui PP No. 35 tahun 1992 tentang pembentukan Kota daerah tingkat II Medan dari 19 Kecamatan Menjadi 21 Kecamatan.



Dari 26.510 Ha ( 265,10 Km<sup>2</sup> ) Luas daerah tingkat II Kota Medan, 14.639 Ha ( 55,42 % ) masih menggunakan non urban, dan baru 11.817 Ha ( 44,58 % ) yang sudah digunakan. Keadaan penggunaan tanah untuk masing-masing kegiatan adalah sebagai berikut :

- dipergunakan untuk perumahan	9.225 Ha
- dipergunakan untuk jasa	1.826 Ha
- dipergunakan untuk perusahaan	563 Ha
- dipergunakan untuk industri	167 Ha
- non urban	14.693 Ha
<b>J U M L A H</b>	<b>26.510 Ha</b>

Di daerah tingkat II Kota Medan masih ada terdapat 5 ( Lima ) Kecamatan yang diprioritaskan untuk daerah pertanian, Kelima daerah tersebut adalah

1. Kecamatan Medan Labuhan
2. Kecamatan Medan Deli
3. Kecamatan Medan Sunggal
4. Kecamatan Medan Tuntungan
5. Kecamatan Medan Johor

Penduduk juga masih memanfaatkan lahan sekitar 6.500 Ha untuk pertanian pangan, yang menghasilkan beras, sayur – sayuran, palawija dan tanaman Holtikultura.

Penggunaan tanah di Kota Medan masih sangat bervariasi. Dan ha ini merupakan cirri yang menggambarkan kualitas kegiatan penduduk daerah yang bersangkutan. Komposisi penggunaan tanah daerah Kota Medan daerah tingkat II

telah di sebarakan penyebaran penggunaan tanah ini bila dikaitkan dengan luasnya wilayah adalah sebagai berikut :

- Perumahan luasnya meliputi 40.71 % dari luas wilayah Kotamadya Medan.
- Jasa luasnya meliputi 2,70 % dari luas wilayah Kotamadya Medan
- Industri luasnya meliputi 0,98 % dari luas wilayah Kotamadya Medan
- Non urban luasnya meliputi 51.86 % dari luas wilayah Kotamadya Medan

## 2. Keadaan Demografi

Medan didirikan oleh Guru Patimpus Sembiring Pelawi pada tahun 1590. John Anderson, orang Eropa pertama yang mengunjungi Deli pada tahun 1833 menemukan sebuah kampung yang bernama Medan. Kampung ini berpenduduk 200 orang dan seorang pemimpin bernama Tuanku Pulau Berayan sudah sejak beberapa tahun bermukim disana untuk menarik pajak dari sampan-sampan pengangkut lada yang menuruni sungai. Pada tahun 1886, Medan secara resmi memperoleh status sebagai kota, dan tahun berikutnya residen Pesisir Timur serta Sultan Deli pindah ke Medan. Tahun 1909, Medan menjadi kota yang penting di luar Jawa, terutama setelah pemerintah kolonial membuka perusahaan perkebunan secara besar-besaran. Dewan kota yang pertama terdiri dari 12 anggota orang Eropa, dua orang bumiputra, dan seorang Tionghoa.

Di akhir abad ke-19 dan awal abad ke-20 terdapat dua gelombang migrasi besar ke Medan. Gelombang pertama berupa kedatangan orang Tionghoa dan Jawa sebagai kuli kontrak perkebunan. Tetapi setelah tahun 1880 perusahaan perkebunan

mulai mendatangkan orang Tionghoa, karena sebagian besar dari mereka lari

meninggalkan kebun dan sering melakukan kerusuhan. Perusahaan kemudian sepenuhnya mendatangkan orang Jawa sebagai kuli perkebunan. Orang-orang Tionghoa bekas buruh perkebunan kemudian didorong untuk mengembangkan sektor perdagangan. Gelombang kedua ialah kedatangan orang Minangkabau, Mandailing dan Aceh. Mereka datang ke Medan bukan untuk bekerja sebagai buruh perkebunan, tetapi untuk berdagang, menjadi guru dan ulama. Sejak tahun 1950, Medan telah beberapa kali melakukan perluasan areal, dari 1.853 ha menjadi 26.510 ha ditahun 1974. Dengan demikian dalam tempo 25 tahun setelah penyerahan kedaulatan, kota Medan telah bertambah luas hampir delapan belas kali lipat.

Pemerintahan Kota Medan dipimpin oleh seorang walikota. Saat ini, jabatan walikota Medan dijabat oleh Rahudman Harahap dengan jabatan wakil walikota dijabat oleh Dzulmi Eldin. Wilayah Kota Medan dibagi menjadi 21 kecamatan dan 151 kelurahan.

- Medan Tuntungan
- Medan Johor
- Medan Amplas
- Medan Denai
- Medan Area
- Medan Kota
- Medan Maimun
- Medan Polonia
- Medan Baru



- Medan Sunggal
- Medan Helvetia
- Medan Petisah
- Medan Barat
- Medan Timur
- Medan Perjuangan
- Medan Tembung
- Medan Deli
- Medan Labuhan
- Medan Marelan
- Medan Belawan

### Pemilihan umum kepala daerah Kota Medan 2010

Pasangan Rahudman Harahap-Dzulmi Eldin memperoleh jumlah suara terbanyak pada Pemilihan Umum Kepala Daerah Kota Medan yang dilaksanakan dalam 2 putaran. Putaran pertama diikuti oleh 10 pasangan calon walikota dan calon wakil walikota. Dalam putaran kedua, pasangan Rahudman-Dzulmi bertemu dengan pasangan Sofyan Tan-Nelly Armayanti. Rahudman Harahap dan Dzulmi Eldin dilantik pada tanggal 26 Juli 2010 di gedung DPRD Kota Medan oleh Gubernur Sumatera Utara, Syamsul Arifin, atas nama Presiden Republik Indonesia, Susilo Bambang Yudhoyono.





ternyata menimbulkan perbedaan penafsiran, terutama apa yang dimaksud dengan kepentingan nasional dan negara, dan siapakah sebenarnya yang tepat menentukan kepentingan nasional dan negara tersebut bagi masyarakat setempat. Sebaliknya masyarakat adat berpendapat, bahwa mereka memiliki hak ulayat atas tanah tersebut lama sebelum negara Indonesia ada. Menurut mereka, hak atas tanah dipandang secara keseluruhan merupakan hak komunal, namun tetap memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan berbagai syarat dan atas ijin Kepala Adat.

Kedua, kebutuhan pembangunan ekonomi menimbulkan konflik antara negara dan masyarakat adat. Pemerintah memerlukan dana yang besar untuk pembangunan antara lain melalui pemasukan devisa. Devisa ini diperoleh dengan cepat melalui pemberian hak di bidang Penguasaan Hutan dan Pertambangan kepada pihak swasta dalam negeri maupun asing. Misalnya pada tahun 1933 ekspor kayu lapis menyumbangkan devisa sebesar US\$ 4,53 miliar atau kira-kira 16.68 % dari seluruh jumlah ekspor non migas yang mencapai nilai US\$ 27, 15 miliar. Hasil hutan dalam perekonomian Indonesia juga memberikan pendapatan nasional maupun penerimaan devisa. Ekspor kayu menduduki tempat ketiga dari keseluruhan penerimaan ekspor, setelah minyak bumi dan karet.

Hak Penguasaan Hutan itu begitu luasnya dan acapkali meliputi kawasan hutan ulayat dari suatu masyarakat adat. Penebangan hutan telah merugikan masyarakat lokal, yang hidupnya sebagian besar tergantung kepada hutan secara turun temurun. Dengan perkataan lain, negara lebih menekankan kepada pertumbuhan ekonomi nasional dari pada kesejahteraan masyarakat lokal.

Ketiga, ketiadaan konsepsi perlindungan terhadap penduduk lokal, terjadi karena tidak ada rumusan atau batasan yang tegas mengenai apa yang disebut dengan masyarakat, masyarakat hukum adat yang dipergunakan dalam UUPA merupakan terjemahan masyarakat hukum dari “rechtsgemeens-chappen” atau disebut juga dengan “persekutuan-persekutuan hukum” . Masyarakat yang memperkembangkan ciri-ciri khas hukum adat itu adalah “persekutuan hukum adat” atau “adatrechtsgemeens-chap”, yaitu “masyarakat hukum (persekutuan hukum) adalah kesatuan manusia yang teratur, menetap disuatu daerah tertentu, mempunyai penguasa-penguasa dan mempunyai kekayaan yang berwujud ataupun tidak berwujud dimana para anggota kesatuan masing-masing mengalami kehidupan dalam masyarakat sebagai hal yang wajar menurut kodrat alam dan tidak seorang pun diantara para anggota lain mempunyai pikiran atau kecenderungan untuk membubarkan ikatan yang telah tumbuh itu atau meninggalkannya dalam arti melepaskan diri dari ikatan itu untuk selama-lamanya. Sedangkan memahami eksistensi hak-hak atas tanah adat tidaklah mudah dalam sistem hukum yang saat ini berkembang di Indonesia.<sup>15</sup>

## 2. Hak atas Tanah Barat

Sebagai suatu daerah yang merupakan bagian Negara Indonesia, khususnya sejak berlakunya Burgerlijk Wet Book ( BW ) maka hak – hak yang ada di daerah Kota Medan juga seperti yang ada pada daerah yang lainnya. Tanah-tanah yang dikuasai seseorang berdasarkan sesuatu hak atas tanah tidak lagi hanya berupa hak



atas tanah menurut hukum adat setempat, tetapi telah berlaku pula hak-hak atas tanah menurut BW dengan hak-hak baratnya.<sup>16</sup>

Hak-hak atas tanah menurut hukum barat yang pernah ada di daerah tingkat II Kota Medan Meliputi :

1. Hak Eigendom
2. Hak Erfacht
3. Hak Opstal

Sedangkan jenis hak barat yang lain, meskipun ada tetapi tidak begitu menonjol dibandingkan hak-hak yang tersebut di atas yang sangat dominant hak-hak atas tanah barat ini diberikan kepada mereka yang tunduk kepada hukum eropa atau orang Indonesia yang bersedia menundukan diri kepada Hukum Eropah.

Berdasarkan penelitian penulis, diperoleh keterangan dari kantor Pertanahan Kota Medan bahwa terhadap hak-hak atas tanah adat pada umumnya tidak dilengkapi dengan bukti-bukti tertulis hak itu masih tetap berada pada pemilik ataupun semua yang telah dialikan pada pihak lain. Tetapi ada sebagian yang peralihannya dibuktikan dengan surat-surat tertulis.

## C. Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah Adat dan Hak atas Tanah Barat.

### 1. Konversi Hak atas Tanah Adat

Berdasarkan Hasil Penelitian penulis dapat diketahui bahwa, dalam melaksanakan konversi hak atas tanah adapt di Kota Medan hanya ditempuh melalui prosedur “pengakuan hak”, sedangkan tata cara penegasan hak atau konversi langsung tidak pernah di laksanakan.

Dalam proses pengakuan hak ini dibedakan atas tanah –tanah adat; yang mempunyai atau tidak mempunya bukti tertulis dan belum pernah di alihkan, tanah adapt yang telah dialihkan dengan bukti akte-akte di bawah tangan dan tanah adat yang dialihkan dengan suatu bukti akte otentik atau bukti akte PPAT.

#### 1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.

Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Hukum adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang telah di-saneer yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.



tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, UUPA,

Peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma Hukum Adat yang telah di-saneer dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.<sup>18</sup>

Dengan demikian ada dua fungsi atau peranan dari Hukum Adat, yaitu sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan Hukum Tanah tidak terhambat karenanya.<sup>17</sup>

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka

## **b. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik yang bersifat sementara**

### **a. Jual gadai**

Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian, maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.<sup>24</sup>

Dengan penerimaan tanah itu, si pembeli gadai (penerima gadai) berhak :

- 1) Menikmati manfaat yang melekat pada hak milik.
- 2) Mengopergadaikan atau menggadaikan kembali di bawah harga tanah tersebut kepada orang lain jika sangat membutuhkan uang, karena ia tidak dapat memaksa si penjual gadai untuk menebus tanahnya.

Adapun prosedur yang di tempuh dalam pengakuan hak ini adalah sebagai berikut:

- a. Tingkat Kantor Pertanahan kota Medan yang bersangkutan ( pemohon )  
Mengajukan permohonan pengakuan hak kepada kepala kantor Wilayah badan pertanahan Nasional Melalui Kepala Kantor Pertanahan kota Medandengan Melampirkan :

Jika tanah itu diperoleh dari pralihan ( jual, Beli, Hibah ) maka surat keterangan itu menerangkan bahwas pemohon adalah penerima hakdari suatu peralihan dengan seseorang yang telah menguasai tanah tersebut sebelum tanggal 24 september 1960. Disamping itu diterangkan pula peruntukan tanah yang dimohonkan itu, apakah untuk perumahan atau untuk pertanian. Dengan adanya surat keterangan kepala desa/Lurah ini, dimaksudkan sebagai pengganti bukti adat yang ada atau mungkin ada artinya meskipun sipemohon mempunyai bukti-bukti adapt yang lengkap, maka pungsi adat tersebut telah dig anti oleh surat keterangan Kepala Desa/Lurah tersebut.<sup>18</sup>

2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ( SKPT ) yang menerangkan hal – hal sebagai berikut :

- a. Tujuan keterangan yang diminta, yaitu untuk melengkapi berkas permohonan pengakuan hak.
- b. Tanah tersebut belum terdaftar
- c. Status tanahnya adalah tanah ( adat )
- d. Luas ( ukuran kasar ) tanah yang bersangkutan
- e. Penguasaan atas tanah tersebut
- f. Lain-lain yang di perlukan



Selanjutnya bidang tanah yang bersangkutan dilakukan pemerintah oleh panitia tanah A hasil pemeriksaan panitia A ini dituangkan dalam suatu risalah pemeriksaan tanah, yang memuat :

- a. identitas panitia yang mengadakan pemeriksaan
- b. identitas si pemohon
- c. hak atas tanah yang dimohonkan ( hak eigendom, hak erfacht, hak opstal dan sebagainya ).<sup>19</sup>
- d. riwayat dari tanah tersebut, apakah hak adat itu dimiliki oleh sipemohon sebelum tanggal 24 September 1960 atau sesudahnya, dengan suatu peralihan dan berdasarkan bukti peralihan tersebut si pemohon menguasai atau memiliki tanah dimaksud.
- e. Peruntukan tanah yang dimohonkan ( perumahan atau pertanian )
- f. Keadaan tanah yang bersangkutan
- g. Gambar situasi dan ukurannya serta kepentingan lain.

Hasil pemeriksaan panitia tanah A yang telah dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah itu, kemudian diumumkan selama dua bulan selama berturut-turut yang ditempatkan pada kantor pertanahan Kota Medan, Kantor Camat dan Kantor Kepala Desa / lurah di tempat letak tanah yang dimohonkan.

Jika selama jangka waktu pengumuman itu telah terlampaui atau tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan – keberatannya, maka Kepala Kantor Pertanahan, Camat dan Kepala Desa/lurah membuat surat keterangan yang menyatakan bahwa tidak ada keberatan terhadap permohonan yang bersangkutan untuk diproses lebih lanjut. Surat keterangan ini disampaikan kepada Kantor

Pertanahan Kota Medan yang secara semata – mata dengan surat – surat lainnya dikirimkan ke kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatra Utara.

#### **b. Tingkat Kantor BPN Sumatra Utara**

Permohonan pengakuan hak yang diterima oleh kantor wilayah badan pertanahan Nasional Sumatra utara dip roses lebih lanjut oleh bidang pengukuran dan pendaftaran tanah untuk di siapkan Surat Keterangan Pengakuan Hak oleh Kepala Kanwil BPN.

Berdasarkan keterangan yng diperoleh dapat diketehui bahwa, proses pengakuan hak ini baru di lakukan terhadap hak milik adat dan belum pernah terjadi terhadap hak adat yang lain, karena itu surat keputusan pengakuan hak yang di terbitkan oleh pihak kanwil Sumatera Utara baru berupa surat keputusan pengakuan hak milik.

Mengingat surat keputusan pengakuan hak itu mulai berlaku sejak di lakukannya pendaftaran tanah tersebut kekantor pertanahan kota madiah medan, maka setelah surat keputusan pengakuan hak diterima oleh pihak kantor pertanahan kota medan, proses selanjutnya adalah pembekuan hak.

Pembekuan hak atas tanah sebagai mana dimaksud dilakukan langsung atas nama pemohon, tanpa memandang apakah yang bersangkutan merupakan pemilik tanah adat (sebelumnya itu) diperoleh pemohon melalui peralihan dengan akte dibawah tangan setelah 24 September 1960.

3. Tanah adat yang setelah berlakunya UUPA dan PP. 10 tahun 1961 dialihkan dengan otentik (PPAT).

Sikap kantor Pertanahan Kota Medan terhadap permohonan pendaftaran tanah adat, dimana sebelumnya tanah tersebut telah terjadi peralihan hak dengan akte otentik (PPAT) adalah tidak dilakukan dengan prosedur konversi, baik pengakuan hak maupun penegasan hak (konversi langsung) selain dengan proses pemberian hak atas tanah.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa meskipun dasar peralihan tersebut adalah dengan mengajukan bukti, bukti adapt tetapi bukti – bukti adat itu telah diakui lagi karena bukti adat itu telah diganti fungsinya oleh akte PPAT. Adapun yang menjadi pertimbangan pihak kantor pertanahan Kota Medan adalah bahwa karena peralihan itu sebelumnya tidak pernah diberitahukan dan diminta izin pihaknya.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka tanah – tanah adat yang telah dialihkan dengan akte otentik ( PPAT ) itu dianggap telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sehingga proses pendaftarannya melalui prosedur hak sebagaimana ketentuan PMDN No. 5 tahun 1973 jo PMDN No. 6 tahun 1872.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian – uraian yang telah penulis kemukakan pada bab- bab terdahulu pada tulisan ini, maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yang selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa hak atas tanah adat yang ada di Kota Medan berasal dari tanah warga yang dikuasai oleh masyarakat hukum setempat dan anggotanya dimanfaatkan dengan hak pakai. Selanjutnya karena hak pakai ini telah dikuasai secara turun temurun kemudian oleh masyarakat di anggap sebagai milik pihak yang menguasainya.
2. bahwa berdasarkan pasal 3 dan pasal 7PMPA No.2 tahun 1962, untuk melakukan konversi hak atas tanah adapt dapat di tempuh dua macam prosedur, yaitu :  
Konversi langsung jika bukti – bukti adat yang diajukan dianggap lengkap selain itu akan di tempuh prosedur pengakuan hak jika bukti –bukti yang ada tidak lengkap, sudah hilang atau tidak pernah ada tetapi tanah tersebut diketahui sebagai tanah adat.  
Yang terjadi dalam konversi hak atas tanah adat di Kota Medan adalah, tanpa memandang kelengkapan bukti adat yang di ajukan

semuanya di konversi melalui prosedur pengakuan hak dengan mekanisme sebagai berikut :

- a. Permohonan yang diajukan kepada kanwil BPN Sumatra Utara dengan melampirkan :
  - Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat tentang status tanah yang dimohon dan penguasaannya pada tanggal 24 september 1960.
  - Surat keterangan pendaftaran tanah ( SKPT )
- b. Pemeriksaan tanah yang dimohonkan oleh panitia tanah A yang hasilnya berupa risalah pemeriksaan tanah.
- c. Pengumuman selama dua bulan berturut – turut.
- d. Setelah masa dua bulan pengumuman tidak ada pihak yang mengajukan keberatan, maka permohonan yang disertai berkas-berkas sebagai lampiran diajukan ke Kantor Wilayah BPN Sumatra Utara untuk dimintakan “Surat Keputusan Hak”.
- e. Setelah Surat Keputusan Pengakuan Hak tersebut diterima oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Medan selanjutnya dilakukan pencatatan dalam daftar Buku tanah langsung atas nama pemohon.
- f. Penerbitan sertifikat kepada pemohon.
1. Bahwa terhadap hak atas tanah adat yang telah dialihkan dengan bukti akte PPAT akte oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Medan tanah tersebut telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena itu pendaftarannya melalui prosedur

pemberian hak sebagai mana di atur dalam PMDN No.5 tahun 1973 dan peraturan lainnya.

2. Mengenai hak-hak barat yang ada di Kota Medan dapat dikatakan sama dengan yang pernah ada di daerah lain yang diantaranya berupa hak ; eigendom, erpacht dan opsal. Pelaksanaan konversi hak-hak atas tanah sebagai mana dimaksud dengan berlakunya keputusan presiden N0.32 tahun 1979 maka sejak tanggal 24 september 1980 tidak pernah lagi dikonversikan hak atas tanah barat ini, sehingga dapat dinyatakan bahwa untuk konversi hak atas tanah barat di Kota medan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. bahwa hambatan – hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya konversi hak atas tanah pada umumnya karena kurangnya kesadaran hukum masyarakat akan arti penting pendaftaran tanah, sedangkan untuk pelaksanaan konversi hak atas tanah adat hambatan yang sering terjadi adalah menyangkut bukti – bukti adapt yang benar-benar asli atau sudah mengalami perubahan. Untuk itu pihak kantor pertanahan Kota Medan mengambil kebijaksanaan melakukan konversi hak adat melalui satu jalur yaitu pengakuan hak-hak saja tanpa memandang kelengkapan dan keaslian bukti – bukti hak adat yang ada.



## B. Saran – Saran

Dari pelaksanaan Konversi hak atas tanah adat di Kota Medan sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, maka berikut ini penulis mencoba memberikan saran–saran yang mungkin dapat bermanfaat bagi pihak – pihak yang berkepentingan, yaitu :

1. Kiranya pihak kantor pertanahan kota Medan lebih memperbanyak kesempatan kepada aparatnya untuk memperdalam pengetahuan dibidang pendaftaran tanah ( Khususnya masalah konversi hak atas tanah adat ) sehingga dikemudian hari ketentuan tentang konversi ini benar–benar diterapkan sebagai mana mestinya.
2. Kiranya dalam melaksanakan konversi hak atas tanah tidak adat tidak hanya ditempuh dengan prosedur pengakuan hak saja, tapi dengan prosedur konversi langsung jika bukti – bukti hak adat yang diajukan memang lengkap dan memenuhi syarat.
3. Kiranya diperbanyak Frekuensi penyuluhan kepada masyarakat tentang arti penting pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan hukum bagi hak atas tanah mereka.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

*Abdul Muiz SH, MS. Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian*

*Hukum, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990*

*R.Hermanses, SH. Pendaftaran tanah di indonesia, Yogyakarta, 1983*

*Prof.Dr.A.P.Parlindungan, SH. Komentor atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung 1990*

*Boedi Harsono, SH. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, 1989*

*Bactiar Efendi, SH. Pendaftaran Tanah di Indonesiadan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya, Bandung 1983*

*Soemitro SH. Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta, 1982*

*Solin, M.D, Hukum Tanah Adat, Sidikalang, 1970*

*Ronny Hanitijo Soemitro, SH, Metodologi Penelitian Hukum, jakarta 1982*

*Drs.Mohammad Hatta, Pengantar Ke Jalan Ilmu dan Pengetahuan, Jakarta 1960*

*Saleh Adiwinata, SH. Kamus Istilah Hukum Belanda Indonesia, Jakarta tanpa tahun penerbit*

*Prof.Dr.Mariam Daus Badrul Zaman, S.H. Mencari Sistem Hukum Nasional. Sinar Grafika, Jakarta, 1994*

*Prof.Dr.Sudargo Gautama, S.H. Komentor Atas PP UUPA, 1960*

*Prof. Dr.Muchuhsin, S.H. Hukum Agraria Indonesia, jakarta 1960*

*Drs.Achmad Rubaie, S.H., M.H, Hukum Pengadaan Tanah, Jakarta 2003*

## **Daftar Peraturan Perundang-undangan**

***Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.***

***Undang-undang Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Konversi Tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah.***

***Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil.***

***Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.***

***Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan***

***Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan***

***Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.26/DDA/1970 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Berkas Hak-Hak Indonesia.***

***Pasal Nomor 23 Tahun 1960 Tentang Hak Milik.***

***Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Batas Waktu Konversi Hak Barat Atas Tanah.***

***Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.***

***Pasal Nomor 32 Tahun 1960 Tentang Hak Guna Usaha.***

***Pasal Nomor 38 Tahun 1960 Tentang HakGuna Bangunan.***

***Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1992 Tentang Pembentukan Kota Medan.***

***Undang-Undang Nomor 4 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.***